

aktiv.



Vardheivegen 14A, 4340 BRYNE

**Lys og trivelig leilighet på
bakkeplan med sentral
beliggenhet. God planløsning og
parkering i carport**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Andreas Rage

Mobil 934 94 115

E-post andreas.rage@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-

Omkostn.: Kr 88 640,-

Total ink omk.: Kr 3 578 640,-

Felleskostn.: Kr 2 100,-

Selger: Inger Johanne Salte

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1991

BRA-i/BRA Total 80/85 kvm

Tomtstr.: 3436.3 kvm

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 655

Snr. 13

Oppdragsnr.: 1403260111

Trivelig leilighet på bakkeplan. Sentral og attraktiv beliggenhet i Vardheia.

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

En kjekk og lettstelt leilighet med sentral beliggenhet like ved Bryne sentrum – perfekt for førstegangskjøpere eller for deg som ønsker en praktisk og lettstelt hverdag på ett plan.

Innhold:

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

Høydepunkt:

- God planløsning med fine møbleringsmuligheter
- Flere vindusflater og mye dagslys
- Romslig stue og adskilt kjøkken
- Modernisert bad
- Ny terrasse -24
- 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	37
Tilstandsrapport	43
Energiattest	69
Nabolagsprofil	109
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 85 kvm

TBA: 27 kvm

Bruksareal

1. etasje

BRA-i: 80 kvm Entré/gang/stue, kjøkken, bod, 2 soverom og bad/vaskerom

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

TBA

27 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

4,50 m² - Eksternt bruksareal (BRA-e)

Terrasse- og balkongareal (TBA)

Rom benevnelse er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringsdagen, mindre arealavvik kan forekomme.

Tomtetype

Felles eiet

Tomtestørrelse

3436.3 kvm

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, 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 Rød-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" plakat.

Bebyggelsen

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

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven: Leilighetsbygg som er oppført med ringmur/plate i betong.

Ytterveggene er konstruert i lett bindingsverk og er utvendig kledd med liggende trepaneler.

Takkonstruksjonen er et saltak i tre, tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp er utført i plast.

Etasjeskillene består av betongdekke og trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, en malt hovedytterdør og en terrassedør i behandlet tre.

Eiendommen har en terrasse hvor terrassebordene er skiftet i senere tid.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Tegn til kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Stedvis iring i beslag og hengsler, påregnelig normalt.

- Utvendig > Dører

Avvik: Tegn til kondensering i terrassedør, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Stedvis iring i beslag og hengsler, påregnelig normalt.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Plantekasse 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.

Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

- Innvendig > Overflater

Avvik: -Stedvis noe brukslitasje, spenninger i toppdekker, svelling enkelte steder, påregnelig normalt iht. alder.

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

-Lokal ujevnhet 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.
-Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.
Det er registrert tegn til kondensering i ytre del av betongdekke mot vest. Forholdet antas å kunne skyldes kondensering som følge av kuldebro.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Det er ikke luften spalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Oppbrett av belegget omliggende røroppstikk til toalett er på 15 mm, krav er 25 mm.

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

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring/sillikonerings må vurderes.

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

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

- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Svelling og avskalling i bunnplaten i skapet under vaskekummen. Svelling og ujevn skjøt i benkeplaten. Stedvise noe bruksmerker i overflaten for øvrig.

Enkelte fronter trenger mindre justering.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befæringsdato 18.03.2026 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Kellys Gulvservice A/S, Nordsjøvegen 4323, 4364 Sirevåg. Faktura 1037 og faktura 7149138. Rørlegger Sig. Halvorsen. ASI Elektro skal kople el.tilførsel til bereder 10.2.25.

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. Tidligere eiger har selv lagt våtroms-system fra Jotun på resten av veggene (grunning - grunn/lim - våtromstapet - grunning /lim - 2 strøk våtroms-maling). Kan bildedokumenteres. Rørlegger Sig. Halvorsen har satt inn ventiler for vask, wc og vaskemaskin. Har også installert ny varmtvannsbereder, OSO 200 l.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Forrige eigers svigersønn (faglert elektiker) 4 brytere pluss 5 taklamper.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandrapport ved kjøp av leiligheten 12.2 25

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

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

Ja

Beskrivelse: Forrige eiger har bygget ny terrasse ink bjelkelag.

Innhold

BRA-i 80 kvm: Entré/gang/stue, kjøkken, bod, 2 soverom, bad/vaskerom

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod

TBA 27 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

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 som har pent opparbeidet fellesareal mellom leilighetene.

Leiligheten har en praktisk gang med innhukk til opphengsmuligheter for yttertøy og sko.

De fleste veggflatene er nymalte for ca. 1 år siden, 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 av laminat. 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 ble skiftet i 2025.

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.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Hver leilighet disponerer 1 stk parkeringsplass i felles carportanlegg.

Installasjon av godkjent elbillader og registrering for avregning av forbruk, skal gå gjennom styret.

Installasjon av godkjent lader må dekkes av den enkelte beboer som ønsker å lade elbil/ ladbar hybrid. Forbruk avleses av Zaptec og faktureres bruker.

Styret kan kontaktes for nærmere informasjon.

Forsikringselskap og Polisenummer

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.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 640 (Omkostninger totalt)

100 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 590 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 593 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 207 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr for 2025 utgjør totalt kr. 14 207,- 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 primærbolig

Kr 661 069 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 644 274 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv 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

Kr 2 100,- pr. måned inkluderer. Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Honorar til styret og forretningsfører
- Tilleggstjenester forretningsfører
- Drift og vedlikehold
- TV og/eller internett
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Energi/strøm
- Administrasjonskostnader

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader 2 100,-

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.

Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter.

Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 100

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.

Dyrehold

Det ingen vedtektsfestede bestemmelser ang. dyrehold. Den som holde dyr er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Dyr skal alltid være under eiers kontroll på sameiets område og dyreekskrement skal fjernes øyeblikkelig. Hunder holdes i bånd.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre beboere. Du er ansvarlig for at de som gis tilgang til leiligheten eller sameiets fellesområde følger husreglene/vedtektene. Eier/leietager plikter å følge sameiets vedtekter og ordensregler.

Det gjennomføres dugnader i sameiet og beboerne vil bli informert av styret om dette.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 8777 Tinglyst 15.11.1991

Best om garasje/parkering

Ekskl. bruksrett til garasjeplass nr. 13 samt bruksrett til felles biloppstillingsplass.

Best. om vann/kloakkledn.

Erklæring/avtale
Vedl.holdsansv. for felleareal.

Dokumentnr. 8614 Tinglyst 12.11.1991

Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/20

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.
Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.11.1991. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest: Det må monteres rekkverk på utvendige trapper. Gangbru må støpes og rekkverk monteres. Slangetromler må monteres i alle leilighetene. Utvindige boder må føres opp. Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 04.12.1990. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.11.1991.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, oppgjørshonorar kr 7 900,- og markedsføringspakke kr 28 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.04.2026

Velkommen til Vardheivegen 14A!

En lys og innbydende leilighet i første etasje.
Attraktivt område med nærhet til Bryne sentrum.



Ny terrasse høsten 2024. Terrassen er delvis overbygd og har god plass til hagemøbler, noe som gir et hyggelig uterom til avslapning eller små måltider ute.



Velkommen inn!
Fine arealer ved inngangsparti med takoverbygg.



Entre/gang



Leiligheten har en praktisk gang med garderobeplass.



Stuens løsning gir gode møbleringsmuligheter og fremstår innbydende med lysmalte flater.



Fra stuen har man utgang til en hyggelig terrasse av god størrelse. Romslig stue og adskilt kjøkken. Flere vindusflater gir rikelig med naturlig lys.





Adskilt kjøkkenløsningen gir et fint skille mellom kjøkken og stue.
Et romslig kjøkken med plass til et lite spisebord og godt med oppbevaring i skuffer og skap.



Kjøkkeninnredning med lyse, slette fronter og grå benkeplate.





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



Hovedsoverom



Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, 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.



Soverom 2



Moderne baderomsinnredning med skuffeløsning. Badet ble modernisert og oppgradert i 2025.



Bad/vaskerom med belegg på gulv og vegg bak dusjkabinett, ellers malte flater.



Plantegningen Er En Ikke Måltbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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





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



Ny terrasse høsten 2024





Sentral og attraktiv beliggenhet i Vardheia med gangavstand til sentrum og fine naturområder.



Leiligheten ligger flott til på et trivelig tun med naboer i alle aldre.

Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Inger Johanne Salte

Boligen

Vardheivegen 14A

4340 Bryne

1121-1/655/0/13

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kellys Gulvservice A/S, Nordsjøvegen 4323, 4364 Sirevåg. Faktura 1037 og faktura 7149138

Beskrivelse av arbeidet: Kellys har lagt nytt våtroms-belegg gulv og vegg i våtroms-sone i dusj (1 m fra hjørne i begge retninger). Påpekt (fra taksmann) mangel ved hjørne på golvbelegg skal utbedres 10.2.25. Tidligere eiger har selv lagt våtroms-system fra Jotun på resten av veggene (grunning - grunn/lim - våtromstapet - grunning /lim - 2 strøk våtroms-maling). Kan bildedokumenteres. 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.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Se forrige punkt

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Tekniske installasjoner

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eigers svigersønn (faglert elektriker) 4 brytere pluss 5 taklamper

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstandrapport ved kjøp av leiligheten 12.2 25

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



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

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

♦ **Ja**

Forrige eiger har bygget ny terrasse ink bjelkelag



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Vardheivegen 14A , 4340 BRYNE

TIME kommune

gnr. 1, bnr. 655, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 13152-1219

Eiendomsverdi ref nr: JJ1449

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

NITO

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

Duo Takst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



DUO TAKSTAS
R o g a l a n d

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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 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 selger, samt innhentet fra tidligere salgsprospekt.

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

Rekkehus - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. -Vinduer oppmalt i senere tid.

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.

Bygningen har malt hovedytterdør, og terrassedør i behandlet tre. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Terrasse

Terrassebord skiftet i senere tid.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Malte tapet på på vegg, med malt himling/etasjeskille i betong.

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt nivellering.

Innvendige dører med hvit slett utførelse, skiftet i 2025. Normal slitasje i overflater og låskasser.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret, oppgradert i overflater og utstyr i 2025.

Dokumentasjon: faktura.

Belegg montert i 2025 - Kellys Gulvservice as
Ny kraner montert i 2025 - Sig Halvorsen as
Våtromstapet og innredning montert i regi av forrige eier. Veggene har malt våtromstalet/belegg. Taket er malt.

Merknad:

-Noe ujevn oppbrett av belegg mot vegg, samt noe ujevn/krakelering i innvendige hjørner av tapet.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 49.

Det er plastsluk fra byggeåret, og synlig vinylbelegg som tettesjikt. (2025)

Merknad:

Noe begrenset tilkomst for inspeksjon av sluk, anbefaler nærmere kontroll ved tilgang.

Ingen spesielle avvik registrert på synlig del av sluk.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

-Eier opplyser at blandebatteri i dusjkabinett ble skiftet av faglært rørlegger i 2025, arbeid utført som vennetjeneste.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Overflate oppmalt, benkepalte skiftet i senere tid. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

Ledningsnett

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte/aggregat av typen Villavent fra byggeåret. Anlegget sørger for mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, mens tilluft skjer via ventiler i yttervegg/vinduer.

Anlegget har en alder på rundt 35 år og har dermed oppnådd en betydelig del av forventet teknisk levetid. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av komponenter eller aggregat på sikt.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

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

Merknader:

-Ny måler montert i 2024.

-El-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.

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

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

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

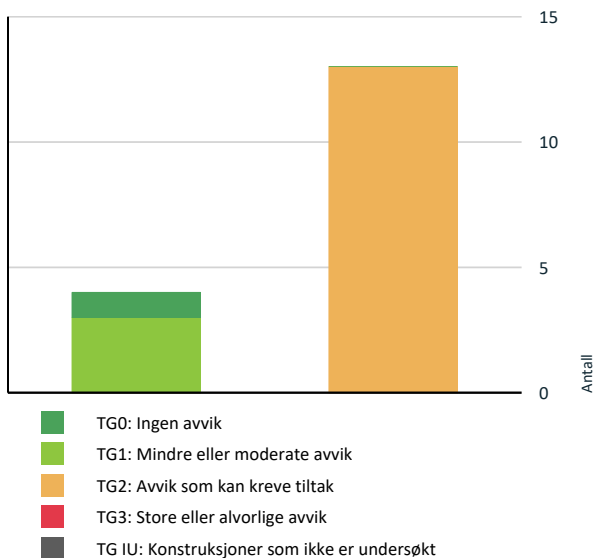
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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.

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tegn til kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Stedvis iring i beslag og hengsler, påregnelig normalt.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Tegn til kondensering i terrassedør, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Stedvis iring i beslag og hengsler, påregnelig normalt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Det er påvist andre avvik:

Registrert nedbrytning i nedre del av levegg mot nord/øst, råte enkelte stolper.
Plantekasse 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.
Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

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

Det er påvist andre avvik:

-Stedvis noe brukslitasje, spenninger i toppdekker, svelling enkelte steder, påregnelig normalt iht. alder.
-Synlig sparkel skjøter i vegg overflater i stue, stedvis krakelering/ujevnheter i overflater, hovedsakelig innvendig hjørner og overgang tak/taklist.
-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.
-Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.
Det er registrert tegn til kondensering i ytre del av betongdekke mot vest. Forholdet antas å kunne skyldes kondensering som følge av kuldebro.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke luften spalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

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

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist andre avvik:

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.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Bereder er plasser i rom uten sluk, og er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Svelling og avskalling i bunnplaten i skapet under vaskekummen. Svelling og ujevn skjøt i benkeplaten. Stedvis noe bruksmerker i overflaten for øvrig.

Enkelte fronter trenger mindre justering.

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

Det er påvist andre avvik:

Oppbrett av belegg omliggende røroppstikk til toalett er på 15 mm, krav er 25 mm.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes.


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

Det er påvist andre avvik:

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1991

Anvendelse
Leilighet

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 **Vinduer**

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.

-Vinduer oppmalt i senere tid.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tegn til kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.
Stedvis iring i beslag og hengsler, påregnelig normalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring av hengsler/beslag og pakninger anbefales.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, og terrassedør i behandlet tre.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tegn til kondensering i terrassedør, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Stedvis iring i beslag og hengsler, påregnelig normalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring av hengsler/beslag og pakninger anbefales.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse

Terrassebord skiftet i senere tid.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Plantekasse er ikke beskyttet med fuksikring, dette øker fuktbelastning på treverket.

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

Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhøyet fuktbelastning medfører økt risiko for råte og videre nedbrytning av treverket. Redusert levetid og behov for hyppigere vedlikehold/utskifting.



INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Malte tapet på på vegg, med malt himling/etasjeskille i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

-Stedvis noe brukslitasje, spenninger i toppdekker, svelling enkelte steder, påregnelig normalt iht. alder.

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

-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.

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

Det er registrert tegn til kondensering i ytre del av betongdekke mot vest. Forholdet antas å kunne skyldes kondensering som følge av kuldebro.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene vurderes i hovedsak som normale alders- og bruksrelaterede avvik uten vesentlig betydning for funksjon. Lokale ujevnheter og gliper kan påvirke estetikk og i noe grad brukskomfort.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Overflater kan utbedres ved behov. Justering/utbedring av gulv og skjøter kan vurderes dersom forholdene utvikler seg eller gir økt ulempe.

Kondensering kan over tid medføre fukskader, misfarging og risiko for muggdannelse. Ingen registrert fukt i omliggende veggkonstruksjon på befaringsdagen.

Det anbefales å redusere kuldebrovirkning, samt sikre tilstrekkelig ventilasjon og oppvarming for å begrense kondensering. Videre undersøkelser bør vurderes ved vedvarende forhold.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt nivellering.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse, skiftet i 2025.
Normal slitasje i overflater og låskasser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke luftspalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Opprette tilluftspalter for å bedre luftutvekslingen.



VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret, oppgradert i overflater og utstyr i 2025.
Dokumentasjon: faktura.
Belegg montert i 2025 - Kellys Gulvservice as
Ny kraner montert i 2025 - Sig Halvorsen as
Våtromstapert og innredning montert i regi av forrige eier.

Årstall: 2025

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Merknad:

-Noe ujevn oppbrett av belegg mot vegg, samt noe ujevn/krakelering i innvendige hjørner av tapet.

Årstall: 2025

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 49.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppbrett av belegg omliggende røroppstikk til toalett er er på 15 mm, krav er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik fra anbefalt oppbrett, men vurderes å ha liten praktisk betydning så lenge gjennomføringen er tett og det ikke er registrert fuktproblemer.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeåret, og synlig vinylbelegg som tettesjikt. (2025)

Merknad:

Noe begrenset tilkomst for inspeksjon av sluk, anbefaler nærmere kontroll ved tilgang.
Ingen spesielle avvik registrert på synlig del av sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonering må vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

-Eier opplyser at blandedbatteri i dusjkabinett ble skiftet av faglært rørlegger i 2025, arbeid utført som vennetjeneste.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Overflate oppmalt, benkeplate skiftet i senere tid. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Generell info:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Svelling og avskalling i bunnplaten i skapet under vaskekummen. Svelling og ujevn skjõt i benkeplaten. Stedvise noe bruksmerker i overflaten for øvrig.

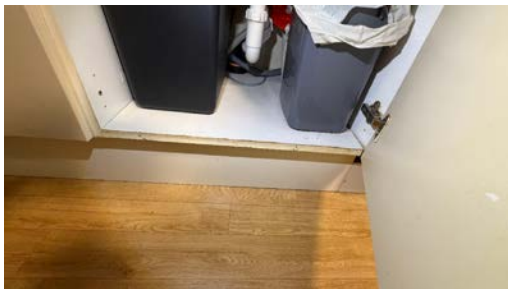
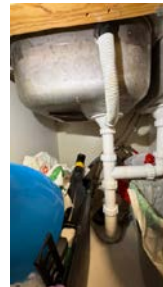
Enkelte fronter trenger mindre justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktsvelling og avskalling kan gi redusert levetid og videre skade. Ujevn skjõt og bruksmerker er hovedsakelig estetisk. Feiljusterte fronter kan påvirke funksjon.

Skadet bunnplate bør vurderes skiftet. Skjõt og overflater utbedres ved behov. Fronter behøver kun mindre justering.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Tilstandsrapport

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

Ledningsnett

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte/aggregat av typen Villavent fra byggeåret. Anlegget sørger for mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, mens tilluft skjer via ventiler i yttervegg/vinduer.

Anlegget har en alder på rundt 35 år og har dermed oppnådd en betydelig del av forventet teknisk levetid. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av komponenter eller aggregat på sikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist andre avvik:

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfull ventilasjon kan gi kondensproblemer og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Ulyd og høy alder på ventilasjonsaggregat indikerer økt sannsynlighet for funksjonssvikt.

Anbefaler å etablere bedre tilluft (ventiler/spalter) for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Kontroll og service av aggregat anbefales. Utskifting bør påregnes grunnet alder og tilstand.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Bereder er plasser i rom uten sluk, og er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Montere avløp på sikkerhetsventil, og eller waterguard.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

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

Merknader:

-Ny måler montert i 2024.

-El-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.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1991

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Tilstandsrapport

12. el-kontroll?

Nei



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot flom på eiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

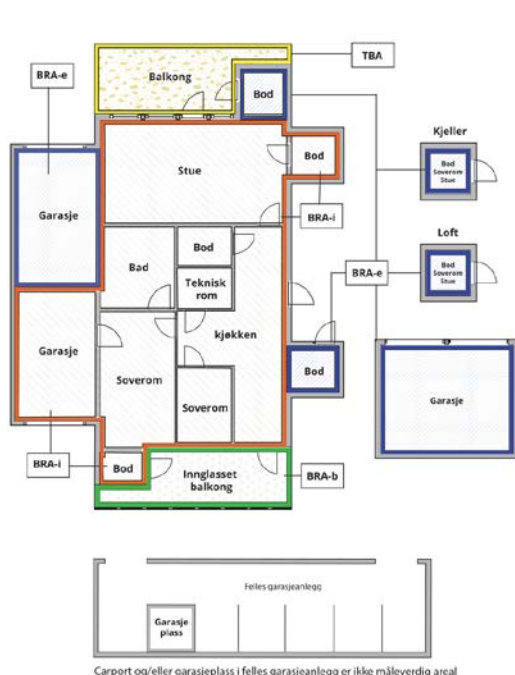
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	80	5		85	27
SUM	80	5			27
SUM BRA	85				

Romfordeling

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

Kommentar

4,50 m2 - Eksternt bruksareal (BRA-e)

Terrasse- og balkongareal (TBA)

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bereder skiftet i 2025.

Våtrom oppgradert i 2025.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Inger Johanne Salte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	1	655		13	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vardheivegen 14A

Hjemmelshaver

Salte Inger Johanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vardheivegen ved sentrum av Bryne i Time kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	
2	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

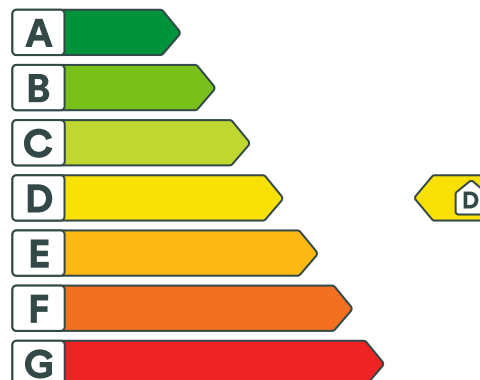
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Vardheivegen 14A, 4340 BRYNE	
Dato for energimerking 18.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-272087
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 13148821
Gårdsnummer 1	Bruksnummer 655
Seksjonsnummer 13	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1991	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 80,0 m²	Oppvarmet bruksareal 80,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
185,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
168,94 kWh/m²

Totalt levert pr. år
13 515 kWh



Vardheivegen 14A, 4340 BRYNE



Detaljering

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



Vardheivegen 14A, 4340 BRYNE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



FAÇADE N°1 024-027



FAÇADE N°1 028-451



FAÇADE N°1 040-101



FAÇADE N°1 040-101

KOP ER SOE I
RIKTIG MÅLESTOK

BYGGNADENS TOTALA YTA: 10 000 m²
 GOLFVÄRDE: 10 000 m²
 RÅ YTA: 10 000 m²
 KLIMATKORREKTION: 10 000 m²

Bygghuset
 SIA (SIA) (SIA)
 (SIA/SIA)

BYGGNADENS ALLMÄNNA DATA		BYGGNADENS TEKNISKA DATA	
BYGGNADENS NAMN	BYGGNADENS ADRESS	BYGGNADENS YTA	BYGGNADENS VÄRDE
BYGGNADENS HÖJD	BYGGNADENS BREDD	BYGGNADENS LÅNGD	BYGGNADENS BREDD
BYGGNADENS VIKT	BYGGNADENS VÄRDE	BYGGNADENS VIKT	BYGGNADENS VÄRDE
BYGGNADENS VIKT	BYGGNADENS VÄRDE	BYGGNADENS VIKT	BYGGNADENS VÄRDE
BYGGNADENS VIKT	BYGGNADENS VÄRDE	BYGGNADENS VIKT	BYGGNADENS VÄRDE

1:100 Papper: A3 (1189x841) 1:100 Papper: A3 (1189x841) 1:100 Papper: A3 (1189x841)

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
18, 20, 22, 24
26, 28

1. byggetrinn

Før ferdigattest kan gis, må følgende gjenstående arbeid utføres:

- Det må monteres rekkverk på utvendige trapper
- Gangbru må støpes og rekkverk monteres
- Slangetromler 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.-



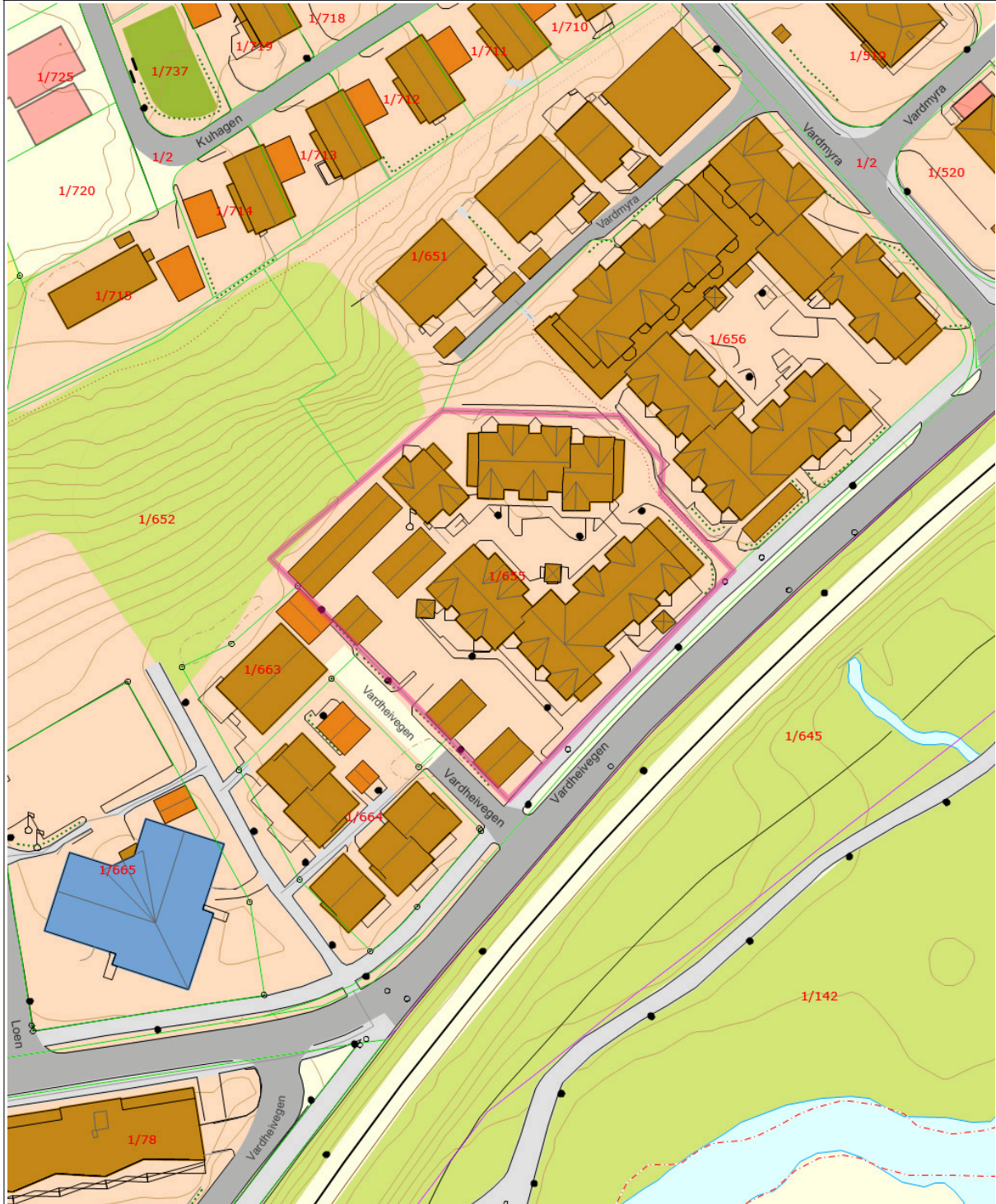
Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 655	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vardheivegen 10A 4340 BRYNE, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000

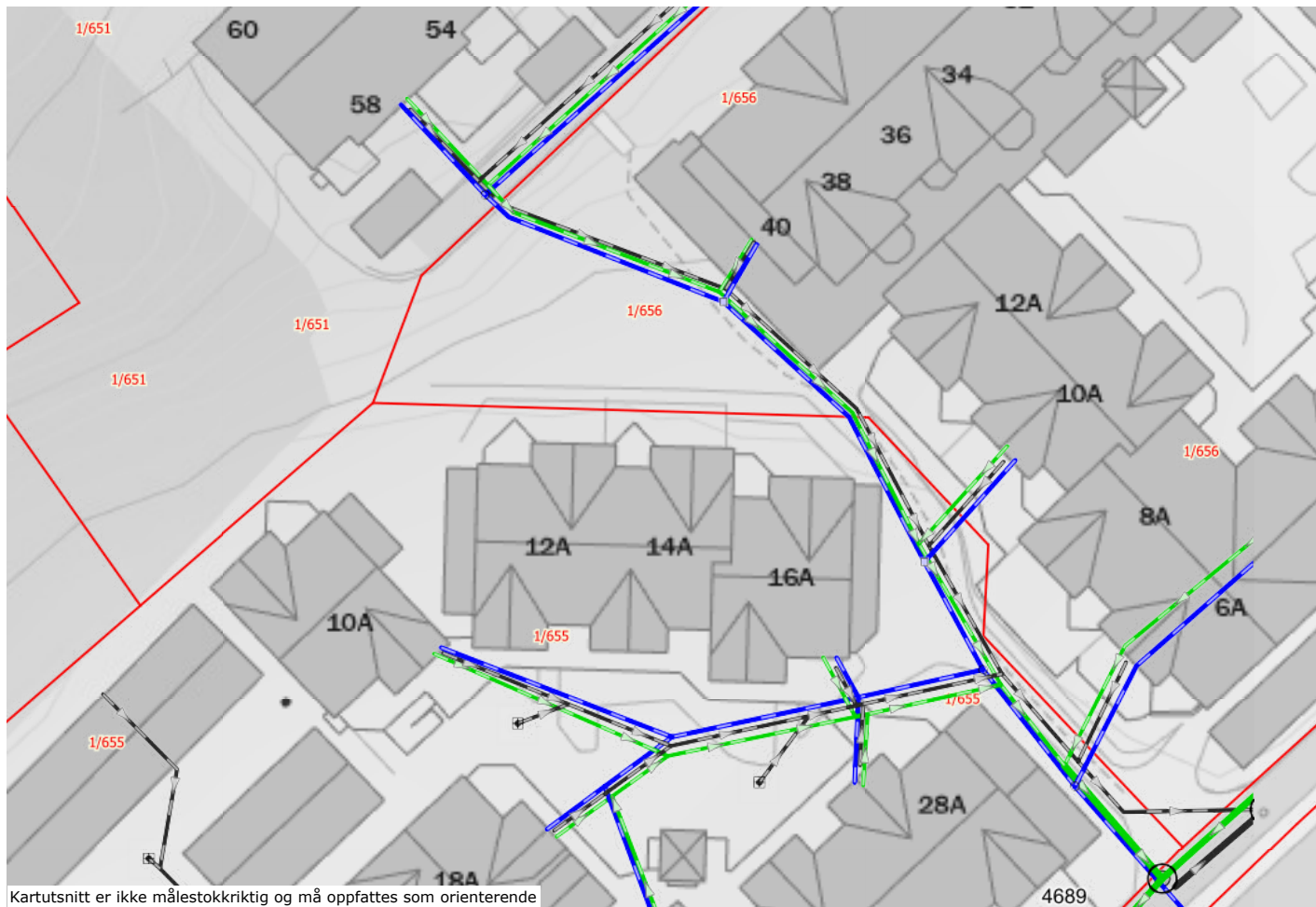


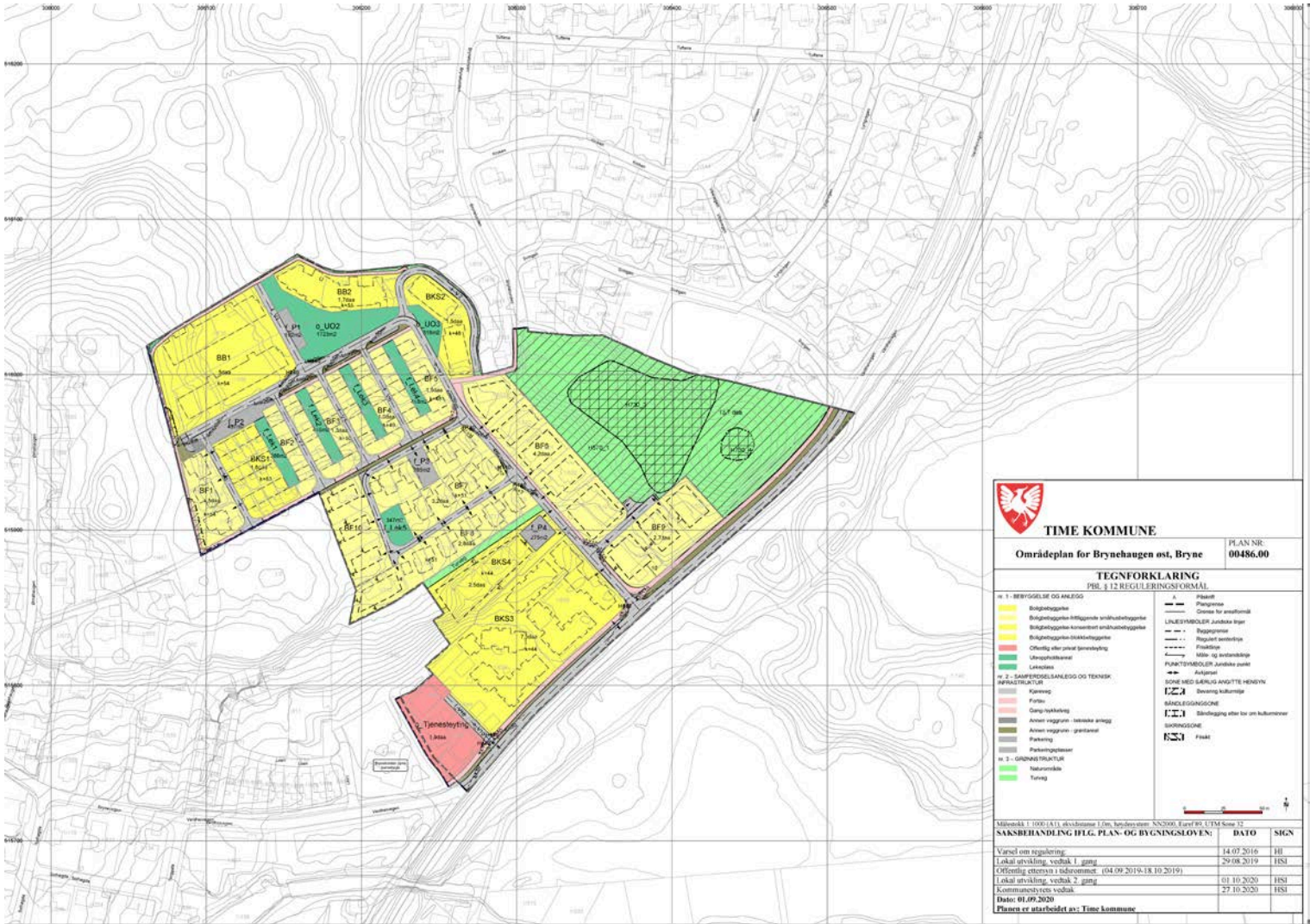
Tegnforklaring


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	 Gangfelt
 Gangveg	 Fortau	 Trapp
 Traktorveg	 Sti	■ Trapp
 Byggetiltak	■ Takoverbygg	■ Udefinerte bygg
■ Bolig	■ Garasje og uthus	■ Annen næring
Eiendom	■ Gang- og sykkelveg	■ Veg
 Elvekant	■ Elv	 Forsenkingskurve
 Høydekurve	■ Lekeplass	■ Bebygd område
■ Dyrka mark	■ Skog	■ Annet



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende







TIME KOMMUNE

Områdeplan for Brynhaugen øst, Bryne

PLAN NR. **00486.00**

TEGNFORKLARING
PR. § 12 REGULERINGSFORML

<p>nr 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG</p> <ul style="list-style-type: none"> Boligbebyggelse Boligbebyggelse tilleggsareal/utvidelsesareal Boligbebyggelse kommersiell/industribebyggelse Boligbebyggelse/lokaltilleggsareal Offentlig eller privat tjenesteyting Ungdomskoleareal Lekeplass <p>nr 2 - SAMFERDSSANLEGG OG TENNISK INFRASTRUKTUR</p> <ul style="list-style-type: none"> Kjørveg Felle Gangsykkelvei Annet veggrunn/teknisk anlegg Annet veggrunn/grøntareal Parkering Parkeringsplasser <p>nr 3 - GRØNNINGSTRUKTUR</p> <ul style="list-style-type: none"> Naturareal Tuenng 	<ul style="list-style-type: none"> A Pikkstift Planegrense Grense for arealformål <p>LINEYSYMBOLER Justerte trær</p> <ul style="list-style-type: none"> Reguleringslinje Reguleret servitutt Fikslinje Miljø og landskapslinje <p>PUNKTSYMBOLER Justerte punkt</p> <ul style="list-style-type: none"> Ankerstift <p>SOMER MED SÆRLIG AVTETTE HENSYN</p> <ul style="list-style-type: none"> I.2.4 Bevareng kulturminne <p>BANDELINJESYMBOLER</p> <ul style="list-style-type: none"> I.2.1 Skilting eller for om kulturminner <p>ISOPRINSER</p> <ul style="list-style-type: none"> I.2.3 Fikslinje
--	---



Målestokk 1:1000 (A1), skiltingene 1:500, karteringen: NS2000 (kart BY 1) (M-skala 1:2500)

SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

	DATE	SIGN
Varsel om reguleringsplan	14.07.2016	BH
Lokal utvåling, vedtak 1. gangs	29.08.2019	ESL
Offentlig ettersyn i saksrommet (04.09.2019-18.10.2019)		
Lokal utvåling, vedtak 2. gangs	01.10.2020	ESL
Kommunestyrets vedtak	27.10.2020	ESL

Dato: 01.09.2020
Planen er utarbeidet av: Time Kommune

Returneres til:

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

REGISTRERT

12 NOV. 1991

SOREI

I JÆRE

Dagboknr. 8614

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
1121	Tine	1	655

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Foretaksnr. (117 siffer ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾	
030226	Eilef A. Bryne		

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 ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
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 ⁶⁾
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) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pantereit i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Pantereit inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

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) ⁷⁾ 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) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ 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 sammenståing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

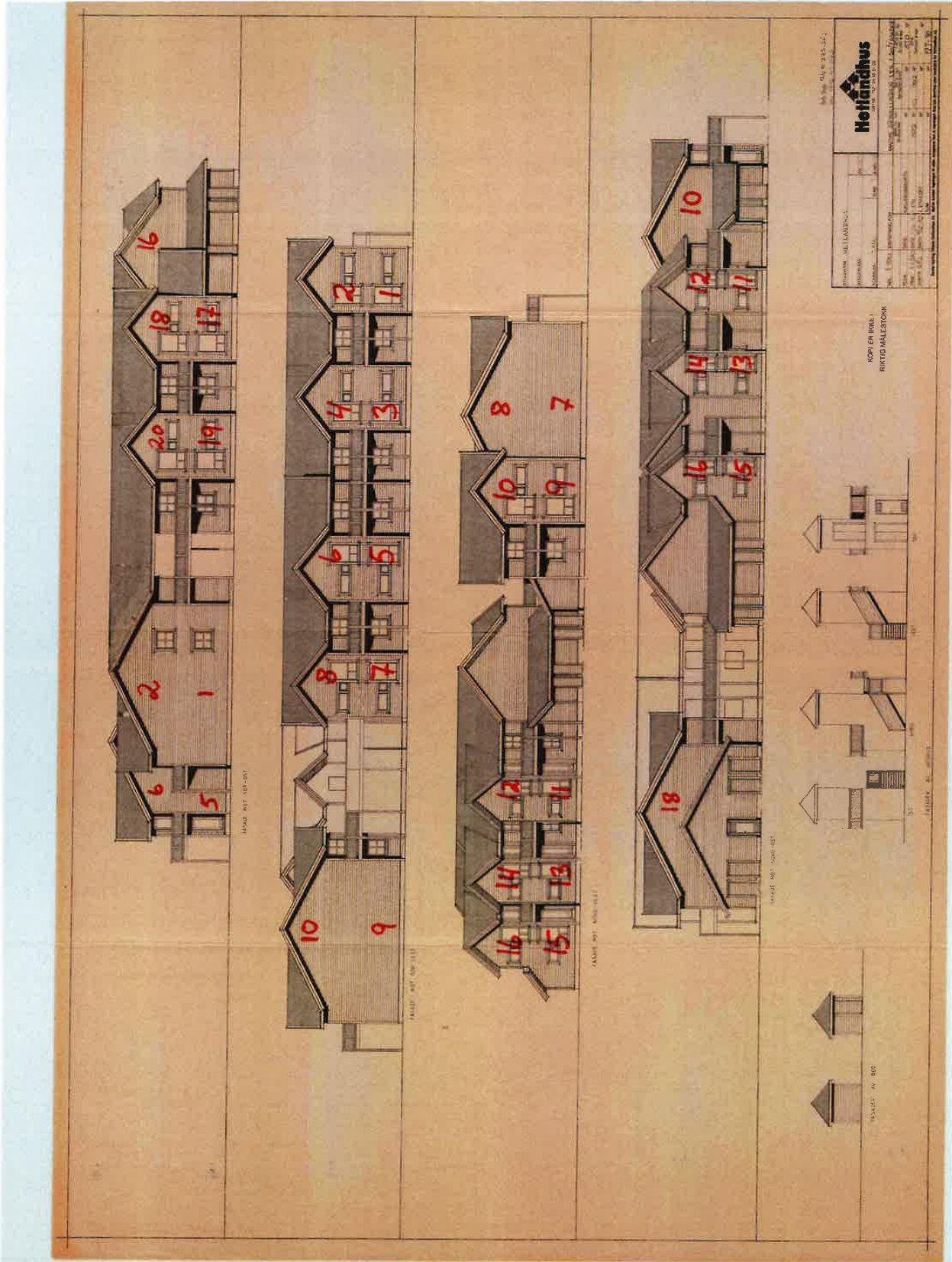
Hjemmesjåver(ne)s underskrift(er)

Bigne 15/10-91



Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



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
...Tine.....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 ordensregier fastsatt av
sameiermøtet.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at
andre brukere unødige 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 og vedtak 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 prokura.

§ 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 reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg

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

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

§ 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 førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg 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 tvangssalglovens 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 i Vardheivegen Boligsameie

Onsdag 18. Juni 2025 kl. 18.30 i tunet / garasjene, alt etter været.

Alle eiere har en stemme, men om eier ikke kan møte, kan han / hun sende en annen i sitt sted, med skriftlig fullmakt.

Vi er et lite boligsameie, og det er sterkt behov for at alle møter, og at flere er villige til å ta et tak i styresammenheng. Dette for å ta vare på både felleskap og ikke minst verdien av hver enkelt leilighet / eierandel på best mulig måte.

Møteprogram:

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Valg av referent
- Årsmelding
- Regnskap – Regnskapsfører og revisjon – Bate
- Generelt

Valg:

- Valg av formann for 2 år
- Valg av sekretær for 2 år
- Valg av 1 styremedlem for 2 år
- Valg av Varamann for 2 år
- Valg av en til å underskrive Årsmøteprotokoll.

Styret tar opp følgende saker:

- Dugnader / vedlikehold / plan for sommeren.
- Hver beboers ansvar for eget uteområde / sortering av søppel etc.
- Parkering
- Fellesutgifter
- Honorar til styret

Saker beboerne ønsker å ta opp bes meldt til styrets formann, senest 14 dager før årsmøtet

Referat fra årsmøte i Vardheivegen Boligsameie

Møtet ble avholdt onsdag 18. Juni 2025 kl. 18.30 i tunet.

11 av 20 eiere med stemmerett møtte.

Ingen møtte med fullmakt.

Møteprogram / saker til godkjenning:

- **Godkjenning av innkalling**
Godkjent, med kommentarer og ønske om gjennomføring av de kommende årsmøter tidligere på året og fortrinnsvis før påske.
- **Valg av møteleder**
Valgt: Jan Kjetil Borge
- **Valg av referent**
Valgt: Jan Kjetil Borge
- **Årsmelding**
Årsmelding, vedlagt innkalling ble gjennomgått av referent.
Godkjent av årsmøtet uten innsigelser
- **Regnskap** – Regnskapsfører og revisjon – Bate
Gjennomgang av regnskapet v/ referent.
Årsmøtet godkjente regnskapet.
Styret undersøker nærmere, hva forventede kostnader for forretningshonorar fra Bate vil være for 2025.
Sameiet har kun hatt Bate deler av driftsår 2024, og styret forventer en bedre oversikt når et helt driftsår (2025) er ferdig.
- **Generelt**
Ingen innkomne saker var meldt til styret før årsmøtet.

Valg:

- Valg av formann for 2 år
- Valg av sekretær for 2 år
- Valg av 1 styremedlem for 2 år
- Valg av Varamann for 2 år
- Valg av en til å underskrive Årsmøteprotokoll.

Styret har ikke lyktes i å få fram nye kandidater / frivillige til å bidra i styrearbeidet. Det lykkes heller ikke under årsmøtet å få noen frivillige kandidater til å melde seg. Etter forslag fra frammøtte ble sittende styre bedt om å jobbe med styrekabalen i løpet av sommeren, og innkalle til ekstraordinært årsmøte andre helg i august 2025. Ny innkalling for valg av nytt styre, distribueres i postkassene, samt oppslagstavle.

Styret tok opp følgende saker:

- **Dugnader / vedlikehold / plan for sommeren.**
Dugnad besluttet til **Lørdag 9. August**. Info i postkassene + oppslag. Deler av bygningsmassen må males denne sommeren. Styret med hjelp fra Muhammed som er fagmann, ser på behovet og forespør på priser / anbud.
- **Hver beboers ansvar for eget uteområde / sortering av søppel etc.**
Årsmøtet var enige med styret angående hver enkeltes ansvar for renhold og ryddighet i eget inngangsparti, - og deler av fellesareal som naturlig tilligger den enkelte leilighet. Herunder også egen carport. Søppelområdet, og riktig sortering.
- **Parkering**
Hver leilighet disponerer 1 stk parkeringsplass i carport. I tillegg leier sameiet ut tre merkede parkeringsplasser, tildelt etter søknad og prioritet. Elbil, kan kun lades i carport når egnet lader fra Zaptec er installert. Styret kan kontaktes for nærmere informasjon. Det er noen få stikkontakter i carportene. Disse er ikke sikret og dimensjonert for lading av El-biler. Kontaktene er der for bruk av elverktøy / høytrykkvasker etc, for vedlikehold av fellesarealene. Disse kontaktene er ikke knyttet til den enkeltes måler, men til felleskapet.

Installasjon av godkjent lader og registrering for avregning av forbruk, skal gå gjennom styret.

Installasjon av godkjent lader må dekkes av den enkelte beboer som ønske å lade elbil / ladbar hybrid. Forbruk avleses av Zaptec og faktureres bruker.

- **Fellesutgifter**

Økende vedlikeholdsbehov og sterkt økende kostnader.

Årsmøtet besluttet å øke fellesutgiftene fra Kr. 1800,- til Kr. 2000,-

Dette med virkning fra august eller september, avhengig av hva tid Bate trenger for å få endringen på plass.

- **Honorar til styret**

Samlet beløp på kr. 36.000,- ble godkjent av årsmøtet for 2023, gjeldende for 2024, og videreføres for 2025.

Styrets formann, nestformann og sekretær godtgjøres med 12000 hver pr. år

- **Generell godkjenning av årsmøtet / årsmøteprotokoll:**

Valg lot seg ikke utføre, og årsmøtet / årsmøteprotokoll kan ikke anses som fullstendig før ekstraordinært årsmøte med valg er gjennomført.

Endelig signert / godkjent årsmøteprotokoll, formidles etter ekstraordinært årsmøte som skal avholdes i august.

Bryne 30.06.2025

Med hilsen

Styret for Vardheivegen Boligsameie – (Sittende på overtid).

Godkjent foreløpig årsmøtereferat.

Dato Stein Haugland



Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Vardheivegen Boligsameie.

Tid, og sted:

Tirsdag 21.10. 2025 kl. 19.00 i tunet / mellomgangen ved heisen hvis regn.

Saker:

1. Godkjenning av innkalling.
2. Valg av nytt styre.
Sittende styre har konkludert følgende: På bakgrunn av at det var umulig å få gjennomført valg på nye representanter under det ordinære årsmøtet, har styret kommet til at valg av nytt styre utsettes til årsmøtet våren 2026. Det skulle gi nye beboere tid til å bli bedre kjent både med forhold og med nye naboer. Styret håper da at det skal bli lettere å finne kandidater til et nytt styre.
3. Fellesutgifter fra 01.01.2026
Økning vedtatt på ordinært årsmøte, og som skulle tre i kraft i sommer ble vanskelig da Bate da skulle ha ekstra gebyrer for å gjennomføre en endring utenom årsskiftet. Styret foreslår da en økning til kr. 2100,- som da vi kompensere for differansen i løpet av året 2026.
4. Valg av en person til å underskrive opprinnelig årsmøteprotokoll + tillegg ved det ekstraordinære møtet.

Bryne 01.10.2025

Styret

Referat fra ekstraordinært årsmøte i Vardheivegen Boligsameie.

Tid, og sted:

Tirsdag 21.10.2025 kl. 19.00 i mellomgangen ved heisen grunnet regn.

7 av 20 stemmeberettigede møtte: 22A, 20A, 20B, 12A, 16A, 24B, 28A.

Styret delte på å informere, i henhold til innkallelse.

Saker:

1. Godkjenning av innkalling.

- Enstemmig godkjent

2. Valg av nytt styre.

Sittende styre har konkludert følgende: På bakgrunn av at det var umulig å få gjennomført valg på nye representanter under det ordinære årsmøtet, har styret kommet til at valg av nytt styre utsettes til årsmøtet våren 2026. Det skulle gi nye beboere tid til å bli bedre kjent både med forhold og med nye naboer. Styret håper da at det skal bli lettere å finne kandidater til et nytt styre.

- Godkjent uten kommentarer

3. Fellesutgifter fra 01.01.2026

Økning vedtatt på ordinært årsmøte, og som skulle tre i kraft i sommer ble vanskelig da Bate da skulle ha ekstra gebyrer for å gjennomføre en endring utenom årsskiftet. Styret foreslår da en økning til kr. 2100,- som da vi kompensere for differansen i løpet av året 2026.

- Godkjent, men to frammøtte var klare på at man godt kunne heve fellesutgiftene enda mer. Det ble enighet om å vente og overlate det til neste årsmøte senest innen utgangen av mars 2026.

4. Valg av en person til å underskrive opprinnelig årsmøteprotokoll + tillegg ved det ekstraordinære møtet.

5.

- Stein Haugland, 16A ble valgt

Bryne 22.10.2025 Styret.

Referat godkjent.



2176 Vardheivegen Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		355 500	365 345	360 000
Andre driftsinntekter		346	0	0
Sum Inntekter		355 846	365 345	360 000
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	25 102	30 102	28 525
Forretningsførerhonorar		15 939	54 204	22 000
Tilleggstjenester forretningsfører		2 350	0	8 000
Drift og vedlikehold	2	46 087	42 924	30 000
TV og/eller internett		51 760	47 758	52 560
Forsikringer		71 912	65 140	55 000
Kommunale avgifter		8 028	17 496	20 000
Energi/strøm		35 332	36 179	35 000
Administrasjonskostnader		21 348	7 425	0
Sum kostnader		277 858	301 229	251 085
Driftsresultat		77 987	64 116	108 915
Finansielle poster				
Renteinntekter		9 108	135	0
Kundeutbytte		0	261	0
Netto finanskostnader		-9 108	-396	0
Resultat	3	87 096	64 512	108 915

2176 Vardheivegen Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 000	-9 427
Forskuddsbetalte kostnader		82 075	12 222
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		381 796	294 590
Sum omløpsmidler		466 871	297 385
SUM EIENDELER		466 871	297 385

2176 Vardheivegen Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		366 149	279 054
Sum egenkapital	4	366 149	279 054
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 500	0
Leverandørgjeld		89 627	13 925
Skyldig off. avgifter		0	1 375
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	383
Annen kortsiktig gjeld		2 595	2 648
Sum kortsiktig gjeld		100 721	18 331
Sum gjeld		100 721	18 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		466 871	297 385

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Henning Hansen
Styreleder

Aud Petra Ravndal
Styremedlem

Jan Kjetil Borge
Styremedlem

Jorunn Marie Pedersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn, feriepenger	0	4 133
Styrehonorar	22 000	22 250
Arbeidsgiveravgift	3 102	3 720
Sum personalkostnader	25 102	30 102

Sameie har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	10 585	26 740
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	17 271	13 796
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	17 634	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	597	2 388
Sum	46 087	42 924

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	87 096	64 512
Endring arbeidskapital	87 096	64 512
Omløpsmidler	466 871	297 385
Kortsiktig gjeld	100 721	18 331
Arbeidskapital	366 149	279 054

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	366 149	87 095	279 054
Sum Egenkapital	366 149	87 095	279 054

Resultat og balanse med noter for Vardheivegen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vardheivegen Boligsameie

Styreleder	Henning Hansen (sign.)	16.12.2025
Styremedlem	Jorunn Marie Pedersen (sign.)	09.12.2025
Styremedlem	Aud Petra Ravndal (sign.)	17.06.2025
Styremedlem	Jan Kjetil Borge (sign.)	16.11.2025

Nabolagsprofil

Vardheivegen 14A - Nabolaget Vardheia/Brynehaugen - vurdert av 69 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	8 min 0.7 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	9 min 0.7 km
Stavanger Sola	30 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	34 min 29.2 km

Skoler

Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	14 min 8.6 km

Ladepunkt for el-bil

Bryne - Rådhuset	8 min
Recharge St1 Bryne	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

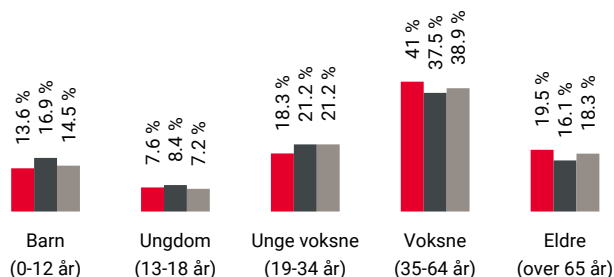
Veldig bra 79/100



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) 21 barn	8 min 0.7 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	17 min 1.5 km
Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år) 146 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Bryne Torg	9 min
Spar Bryne	10 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



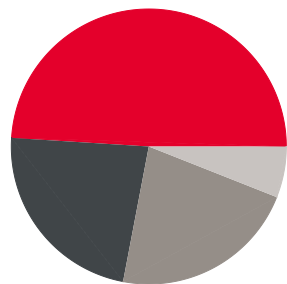
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

Bryne skule	13 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.1 km
Brynehallen	13 min
Aktivitetshall	1.1 km
Robust Trening Bryne	8 min
EVO Bryne	10 min

Boligmasse



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

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

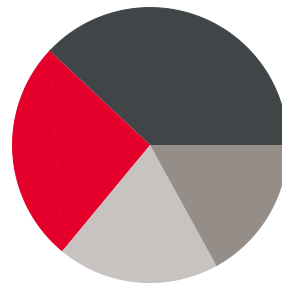
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Blå på Bryne	9 min
Apotek 1 Viben	10 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

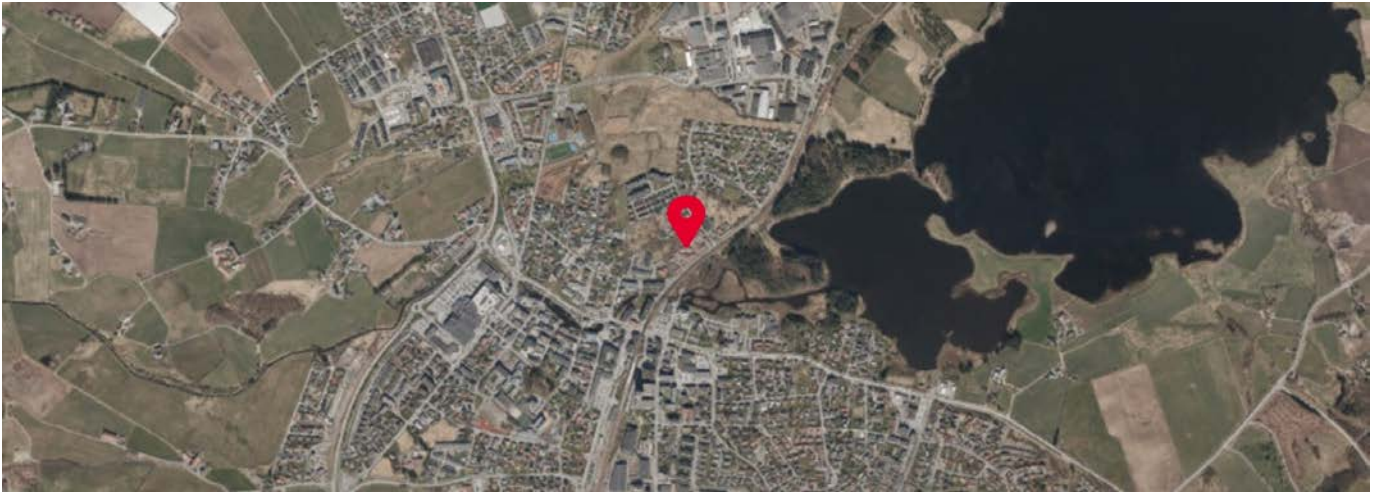


0% 45%

- 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.



jæren
sparebank



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vardheivegen 14A
4340 BRYNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Rage

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre