



**aktiv.**

Vardheivegen 26A, 4340 BRYNE

**Trivelig og sentrumsnær leilighet i  
1. etasje med 2 soverom.  
God planløsning.**



Eiendomsmegler MNEF

## Andreas Rage

**Mobil** 934 94 115

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

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 73 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 963 490,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 500,-  
**Selger:** Christoffer Nygaard

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1991  
**BRA-i/BRA Total** 80/85 kvm  
**Tomtstr.:** 3436.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 655  
**Snr.** 19  
**Oppdragsnr.:** 1403240418

# En lettstelt leilighet like ved Bryne sentrum.

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Andreas Rage har gleden av å kunne presentere Vardheivegen 26A for salg.

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

Innhold:

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

Høydepunkt:

- Store vindusflater og mye dagslys
- Moderne kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
- Flere møbleringsmuligheter
- 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 .....	35
Tilstandsrapport .....	40
Energiattest .....	60
Nabolagsprofil .....	91
Budskjema .....	102

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

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

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

BRA totalt: 85 m<sup>2</sup>

TBA: 26 m<sup>2</sup>

### Bruksareal

1. etasje

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

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

### TBA (terrasse- og balkongareal)

26 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

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

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Terrasse - TBA 26 m<sup>2</sup> - TBA

### Tomtetype

Felleseiet

### Tomtestørrelse

3436.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

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

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

## **Beliggenhet**

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

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

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

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

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

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

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

## **Adkomst**

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

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

## **Bebyggelsen**

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

## **Bygningssakkyndig**

Duo Takst AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Utdrag fra takstrapport:

Leilighetsbygg som er oppført med ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler

Etasjeskillet i betong/tre bjelkelag.

Saltak i tre som er antatt tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen er i normal god stand iht. alder.

Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, vedlikehold og normal bruks slitasje.

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

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS datert 20.12.2024 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

### **Innhold**

Velkommen til Vardheivegen 26A.

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

Leiligheten har en praktisk gang med skyvedørsgarderobe for oppbevaring av sko, yttertøy og diverse. Varmekabler i gulv i alle rom.

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

Kjøkkenløsningen gir et fint skille mellom kjøkken og stue. Kjøkkeninnredning med hvit, slette fronter og heltre benkeplate. Et romslig kjøkken med plass til spiseplass og godt med oppbevaring i skuffer og skap.

Leiligheten har to gode soverom. Begge soverommene fremstår lyse og romslige, hvor det ene har en stor skyvedørsgarderobe.

Bad/vaskerom med belegg på gulv og vegger. Badet har en god størrelse og er innredet med dusjnisje, toalett og baderomsinnredning med skap plass. Det er også opplegg til vaskemaskin og plass til tørketrommel i høyden.

Mellom bad og kjøkken har man bod for oppbevaring og lagring. En fast parkering i carport og en utvendig bod tilhører leiligheten. Utmerket for nyetablerte eller for deg som vil flytte til en lettstelt leilighet med alt på ett plan.

### **Standard**

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

Det er registrert totalt 10 stk. TG2 og 1 stk. TG3.

#### **BYGNINGSDELER MED TG3:**

##### **VARMTVANNBEREDER**

###### **Oppsummering**

Bereder montert i senere tid, alder ukjent.

Sikkerhetsventil er ikke lekkasje sikret, det er ikke registrert sluk på gulv. Ved en eventuell lekkasje vil sidde liggende rom bli påført skade.

Støpsel er brunsvidd pga. varmgang. Tg:3

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

Fjerne stikkontakt, montere fast tilkobling for bereder.

Montert avløp på sikkerhetsventil, waterguard.

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

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

###### **Oppsummering**

Terrasse/rekkverk

Registrert tørkesprekker, malingslitte og nedbrutte overflater.

Bord montert tett, manglende fall, noe vannansamling vil forekomme.

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.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes utskiftning og overflatebehandling av terrasse/rekkverk på kortere sikt.

## VINDUER OG DØRER

### Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret.

### Merknader:

- Normal slitasje i overflater/karmer, noe avskalling i maling innvendig.
  - Slitt brystning terrasse dør, avskalling i nedre del av brystning ytterdør entre.
  - Vindu på soverom skiftet i regi av sameiet i 2017.
  - Vindu på mindre soverom lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
  - Stedvis mangelfull drens/luftespalte over vinduer/dører, dette gir økt fuktbelastning på konstruksjoner.
  - Stedvis iring i beslag og hengsler, påregnelig normalt.
- Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.
- Anbefalte tiltak
- Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes. (Utføres i regi av sameiet)  
Justeringer/smøring anbefales.

## KJØKKEN

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og heltre benkeplate.

Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

### Merknad:

- Iring på rørkobling under vaskekum.
- Ujevn skjøt benkeplate.
- Lås/demping til enkelt overskap er defekt.
- Innredning skiftet i senere tid.
- Kjøkkenøy montert i regi av eier i 2017.
- Avtrekksvifte montert i 2022.
- Komfyr/plate topp montert i 2020.

### Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Skifte/utbedre demping/hengsler til overskap.



## AVLØPSRØR

### Oppsummering

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

### Merknad:

Det registreres sen avrenning i servant på bad.

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

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

### Ledningsnett

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

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

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

### Anbefalte tiltak

Spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales, pga sen avrenning.

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

## VANNLEDNINGER

### Oppsummering

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

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

### Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år

### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## ELEKTRISK

### Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid.

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

El-tilsyn utført mars 2024, dokumentasjon fremlagt.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"LED lampen i stuen er koblet til en dimme-bryter som ikke er lagd for LED lamper. Det gjør at dersom en dimmer med den så vil lyset begynne å flimre. Slik jeg har forstått det så vil dette bli løst hvis en bytter denne til LED-dimmer.

-Ny måler montert juni 2024.

-Eier opplyser at lysarmatur i entre/gang/stue og soverom ble skiftet etter registrert

svimerker i himling.

- Registrert svimerke omliggende lysarmatur på bad/vaskerom.
- Eier opplyser at det mulighet for tilkobling av el-bil lader i carport.
- Lysarmatur i stue, gang og soverom montert i 2022.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

## VENTILSJON

### Oppsummering

Leiligheten har naturlig avtrekk med mekanisk avtrekk på våtrom.

Registrert kondens/krakelering i vindu i stue/kjøkken, dette kan tilbakeføres til mangelfull ventilering. Ingen registrert fukt ved overfalte måling.

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.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at det etableres mekanisk ventilasjon i bolig.

## VÅTROM: BAD/VASKEROM

### Oppsummering av overflater

Vinyl belegg på gulv og vegg fra 2010, normal brukslitasje i overflater, stedvis noe misfarging i dusjnise.

### Merknader:

- Riss sveiset skjøt på gulv.
- Missfaring i overflater, fugeslipp og soppdannelsers i silikon.
- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
- Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
- Noe vannansamling lange vegg/sokkel i dusj ved spyling. Fall generelt er mindre en referansenivået.

Utbedring av påpekte merknader må påregnes for å hindre skader i sideliggende konstruksjon.

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

### Anbefalte tiltak overflater

Rengjør dusjflater, resillikonere i dusj, sveiset fuge på gulv utenfor dusjnisen.

Iht. påpekte merknader og alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå

ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.  
Montere watergard som en preakseptert løsning i påvente av oppgradering/utbedring av oppbrett i dørterskel.  
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk  
Ingen spesielle avvik registrert tilknyttet sluk, tettesjikt/belegg kommentert under overflater.  
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.  
Tettesjikt/belegg kommentert under overflater.  
Oppsummering av sanitærutstyr  
Dusjdør er noe stri å betjene.  
Sprekk ved innfestning toalett, ingen registrert lekkasje.  
Begynnende avskalling i speil.  
Mindre bruksmerker registrert i overflate innredning.  
Anbefalte tiltak sanitærutstyr  
Skifte toalett på sikt.  
Rengjøre trinse/opphengt dusjdør.

#### LOVLIGHET

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger.  
Vegg mellom kjøkken/stue er fjernet ift. tegninger. Dør mellom stue/gang montert ift. tegninger.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. 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.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

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

#### **Parkering**

Fast parkeringsplass i carport.

**Forsikringselskap**  
IF Skadeforsikring

**Polisenummer**  
SP0005535251

### **Diverse**

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

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Hovedsakelig elektrisk oppvarming.

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

### **Info strømforbruk**

Nåværende eiere hadde et strømforbruk i 2023 på ca. 9235 kWh

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Rød

**Info energiklasse**

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

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 890 000

**Kommunale avgifter**

Kr 11 358

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter og gebyr for 2024 utgjør totalt kr. 11 358,- beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det er montert vannmåler i boligen.

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

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

**Formuesverdi primær**

Kr 717 804

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 871 215

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

1/20

**Felleskostnader inkluderer**

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

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader: kr 1 500,-

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. Selger informerer om vedtatt økning av fellesutgifter til kr 1 800,- fra og med februar 2025.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 500

## 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.

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Eier/leietager plikter å følge sameiets vedtekter og ordensregler.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 655, seksjonsnummer 19 i Time kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1121/1/655/19:

15.11.1991 - Dokumentnr: 8810 - Best om garasje/parkering  
Ekskl. bruksrett til garasjeplass nr. 19 samt bruksrett til felles biloppstillingsplass.

15.11.1991 - Dokumentnr: 8810 - Best. om vann/kloakkledn.

15.11.1991 - Dokumentnr: 8810 - Erklæring/avtale  
Vedlikeholdsansvar for fellesarealer.

12.11.1991 - Dokumentnr: 8614 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/20

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

18.11.1991.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

Ifølge informasjon fra kommunen er det kommuneplan for Time Kommune - Trygg og 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 panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 890 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

73 490 (Omkostninger totalt)

83 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 963 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 973 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 976 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 73 490

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglervederlag**

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

### **Oppdragsansvarlig**

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

### **Ansvarlig megler**

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

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

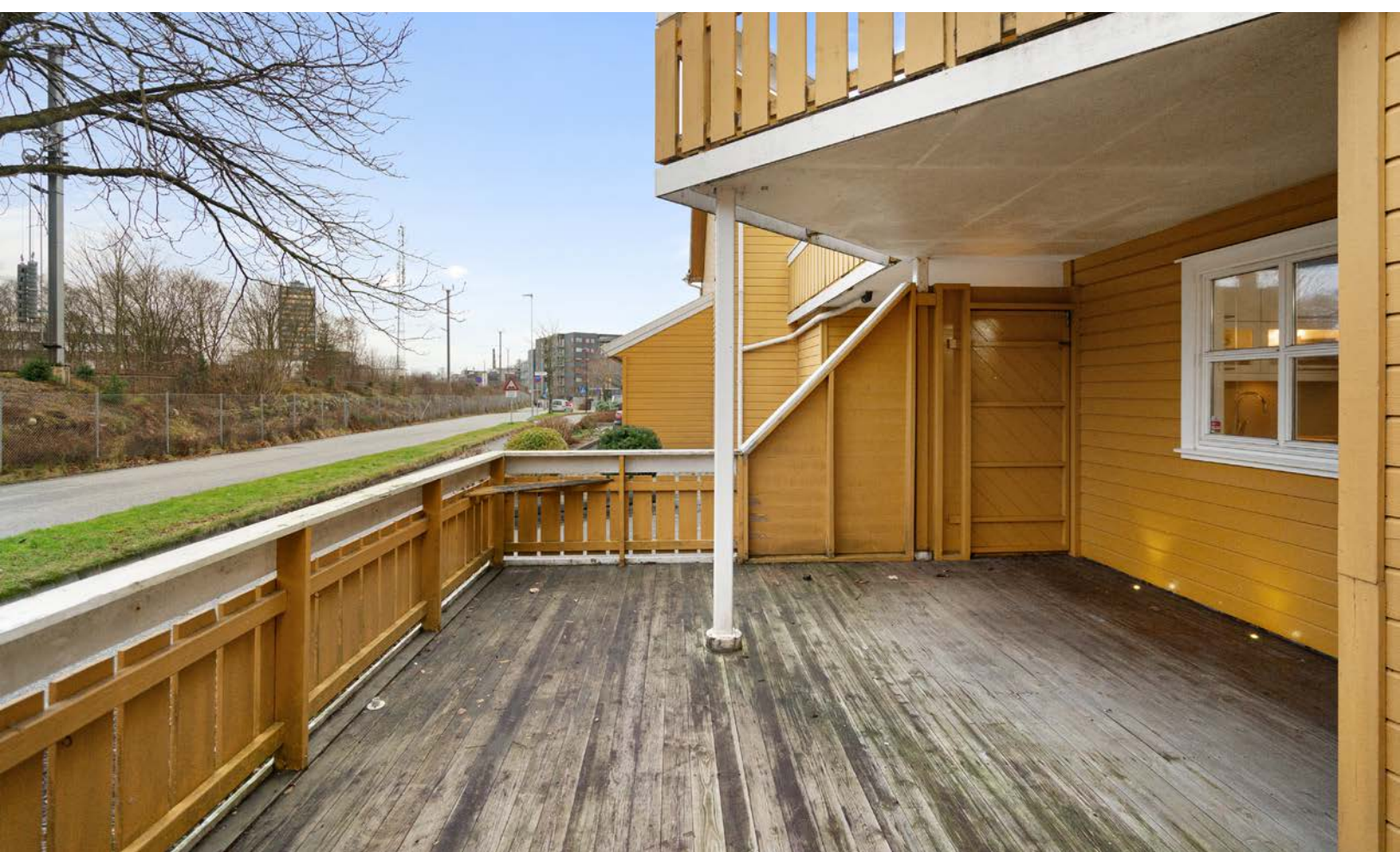
### **Salgsoppgavedato**

03.01.2025



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBARE OG NOEN AVVIK KAN FOREKOMME

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



Velkommen til  
Vardheivegen 26A!

Praktisk entre/gang med skyvedørgarderobe for  
oppbevaring av sko, yttertøy og diverse.





Stor og åpen stue, som fremstår svært innbydende med malte vegger.



Stuens løsning gir flere møbleringsmuligheter med direkte utgang til en hyggelig terrasse av god størrelse.







Innholdsrikt og moderne kjøkken med kjøkkenøy.



Et romslig kjøkken med plass til spiseplass og godt med oppbevaring i skuffer og skap.



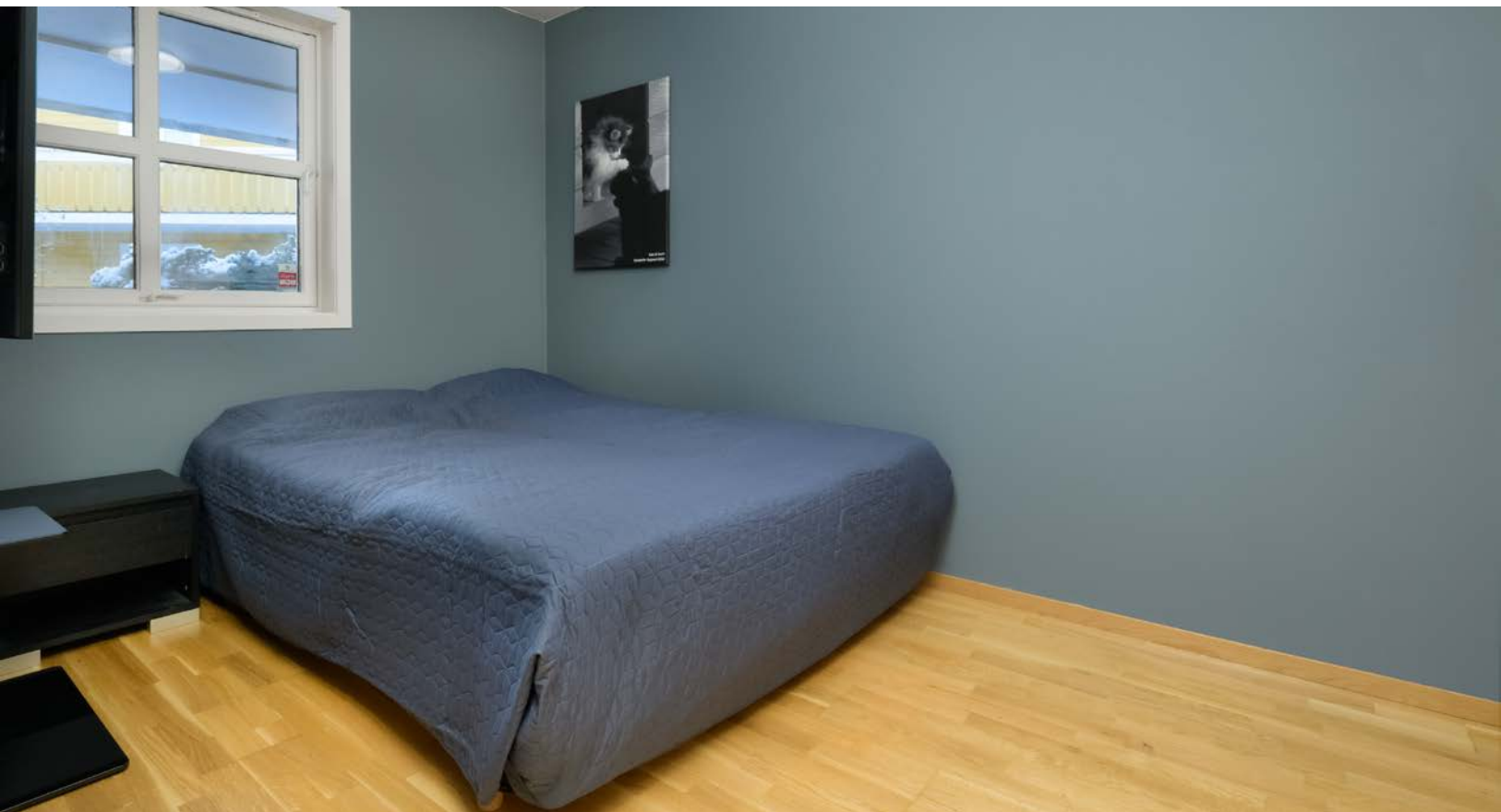


Flere vindusflater gir rikelig med naturlig lys.





Soverom 1 med stor skyvedørgarderobe.



Soverom 2.



Bad/vaskerom med belegg på gulv og vegger.



Badet har en god størrelse og er innredet med dusjnisse, toalett og baderomsinnredning med skaplass.







# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Jæren	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1403240418	
<b>Selger 1 navn</b>	
Christoffer Nygaard	
<b>Gateadresse</b>	
Vardheivegen 26A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BRYNE	4340
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If forsikring
Polise/avtalnr.	SP 689629.1.5

Document reference: 1403240418

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CN

1

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

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

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

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

Det er bestemt at fellesutgiftene skal øke fra 1500kr til 1800kr i måneden fra og med Februar 2025.
---
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1403240418

## Tilleggs kommentar

LED lampen i stuen er koblet til en dimme-bryter som ikke er lagd for LED lamper. Det gjør at dersom en dimmer med den så vil lyset begynne å flimre. Slik jeg har forstått det så vil dette bli løst hvis en bytter denne til LED-dimmer. Lås til enkelte hengsler for overskap på kjøkken er defekte.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Nygaard	f1e52608459a0904a0c0d9 4b1a9d150d9eca6ecb	12.12.2024 21:05:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240418

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

# Vardheivegen 26 A 4340 BRYNE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1991

BRA: 85 m<sup>2</sup>

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



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

10

TG-3

1

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 1 BNR: 655 SNR: 19

Kåre Vatland  
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO  
902 97 450

Vardheivegen 26 A  
4340 Bryne



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25921>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Varmtvannsbereder

##### Oppsummering

Bereder montert i senere tid, alder ukjent.

Sikkerhetsventil er ikke lekkasje sikret, det er ikke registrert sluk på gulv. Ved en eventuell lekkasje vil sidde liggende rom bli påført skade.

Støpsel er brunnsvidd pga. varmgang. Tg:3

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

##### Anbefalte tiltak

Fjerne stikkontakt, montere fast tilkobling for bereder.

Montert avløp på sikkerhetsventil, waterguard.

Utbedringskostnader: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, plattning

##### Oppsummering

Terrasse/rekkverk

Registrert tørkesprekker, malingslitte og nedbrutte overflater.

Bord montert tett, manglende fall, noe vannansamling vil forekomme.

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

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

##### Anbefalte tiltak

Det må påregnes utskiftning og overflatebehandling av terrasse/rekkverk på kortere sikt.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

-Normal slitasje i overflater/karmer, noe avskalling i maling innvendig.

-Slitt brystning terrasse dør, avskalling i nedre del av brystning ytterdør entre.

-Vindu på soverom skiftet i regi av sameiet i 2017.

-Vindu på mindre soverom lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

-Stedvis mangelfull drems/luftespalte over vinduer/dører, dette gir økt fuktbelastning på konstruksjoner.

-Stedvis iring i beslag og hengsler, påregnelig normalt.

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

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

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

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

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

### Anbefalte tiltak

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.(Utføres i regi av sameiet)  
Justeringer/smøring anbefales.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og heltre benkeplate.  
Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Iring på rørkobling under vaskekum.
- Ujevn skjøt benkeplate.
- Lås/demping til enkelt overskap er defekt.
- Innredning skiftet i senere tid.
- Kjøkkenøy montert i regi av eier i 2017.
- Avtrekksvifte montert i 2022.
- Komfyr/plate topp montert i 2020.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Skifte/utbedre demping/hengsler til overskap.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

Merknad:

Det registreres sen avrenning i servant på bad.

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

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

Ledningsnett

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

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

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

### Anbefalte tiltak

Spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales, pga sen avrenning.

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

---

## Vannledninger

### Oppsummering

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

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

---

## Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid.

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

El-tilsyn utført mars 2024, dokumentasjon fremlagt.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"LED lampen i stuen er koblet til en dimme-bryter som ikke er lagd for LED lamper. Det gjør at dersom en dimmer med den så vil lyset begynne å flimre. Slik jeg har forstått det så vil dette bli løst hvis en bytter denne til LED-dimmer.

-Ny måler montert juni 2024.

-Eier opplyser at lysarmatur i entre/gang/stue og soverom ble skiftet etter registrert svimerker i himling.

-Registrert svimerke omliggende lysarmatur på bad/vaskerom.

-Eier opplyser at det mulighet for tilkobling av el-bil lader i carport.

-Lysarmatur i stue, gang og soverom montert i 2022.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

## Ventilasjon

### Oppsummering

Leiligheten har naturlig avtrekk med mekanisk avtrekk på våtrom.

Registrert kondens/krakelering i vindu i stue/kjøkken, dette kan tilbakeføres til mangelfull ventilering. Ingen registrert fukt ved overfalte måling.

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.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at det etableres mekanisk ventilasjon i bolig.

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Vinyl belegg på gulv og vegg fra 2010, normal brukslitasje i overflater, stedvis noe misfarging i dusjnisen.

Merknader:

-Riss sveiset skjøl på gulv.

-Misfarging i overflater, fugeslipp og soppdannelsers i sillikon.

-Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

-Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

-Noe vannansamling lange vegg/sokkel i dusj ved spyling. Fall generelt er mindre en referansenivået.

Utbedring av påpekte merknader må påregnes for å hindre skader i sideliggende konstruksjon.

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

### Anbefalte tiltak overflater

Rengjør dusjflater, resillikonere i dusj, sveiset fuge på gulv utenfor dusjnisen.

Iht. påpekte merknader og alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Montere watergard som en preakseptert løsning i påvente av oppgradering/utbedring av oppbrett i dørterskel.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle avvik registrert tilknyttet sluk, tettesjikt/belegg kommentert under overflater.

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Tettesjikt/belegg kommentert under overflater.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Dusjdør er noe stri å betjene.

Sprekk ved innfestning toalett, ingen registrert lekkasje.

Begynnde avskalling i speil.

Mindre bruksmerker registrert i overflate innrending.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte toalett på sikt.

Rengjøre trinse/opphengt dusjdør.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Vegg mellom kjøkken/stue er fjernet ift. tegninger. Dør mellom stue/gang montert ift. tegninger.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
18.12.2024

Rapportdato  
20.12.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Christoffer Nygaard

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

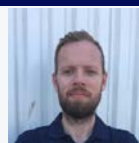
Opplysning gitt av eier:

"Har observert kre"

### Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



#### Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

#### Egne premisser:

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

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

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

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Vardheivegen 26 A, 4340 Bryne

Kommunenr:	1121	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	655	Festenr:
Seksjonsnr:	19	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1991 - lht. eiendomsverdi					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

#### Generell beskrivelse av boligen:

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

Bygningen er i normal god stand iht. alder.  
 Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, vedlikehold og normal bruks slitasje.

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

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

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Leilighet

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	85	80	5	0	26
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>85</b>	<b>80</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>26</b>



## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod utgjør - 5 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)  
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

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

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplysning gitt i egenerklæring: "Det ble lagt terrasse gulv foran bod, da det tidligere bare var grus her. Dette ble gjort med egeninnsats/dugnad siden det var såpass lite areal som skulle dekket med plank."	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Terrasse/rekkverk Registrert tørkesprekker, malingslitte og nedbrutte overflater. Bord montert tett, manglende fall, noe vannansamling vil forekomme. Noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Terrasegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det må påregnes utskiftning og overflatebehandling av terrasse/rekkverk på kortere sikt.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på soverom skiftet i 2017.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

- Normal slitasje i overflater/karmer, noe avskalling i maling innvendig.
- Slitt brystning terrasse dør, avskalling i nedre del av brystning ytterdør entre.
- Vindu på soverom skiftet i regi av sameiet i 2017.
- Vindu på mindre soverom lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
- Stedvis mangelfull drens/luftespalte over vinduer/dører, dette gir økt fuktbelastning på konstruksjoner.
- Stedvis iring i beslag og hengsler, påregnelig normalt.

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

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

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

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

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.(Utføres i regi av sameiet)  
Justeringer/smøring anbefales.

## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og heltre benkeplate.

Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Iring på rørkobling under vaskekum.
- Ujevn skjøl benkeplate.
- Lås/demping til enkelt overskap er defekt.
- Innredning skiftet i senere tid.
- Kjøkkenøy montert i regi av eier i 2017.
- Avtrekksvifte montert i 2022.
- Komfyr/plate topp montert i 2020.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Skifte/utbedre demping/hengsler til overskap.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

## 6.4 Lovlighet

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

## 6.5 Avløpsrør

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

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

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

**Merknad:**

Det registreres sen avrenning i servant på bad.

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

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

**Ledningsnett**

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

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

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales, pga sen avrenning.

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

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at vannmåler ble montert i 2019 - Sig. Halvorsen.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

**Oppsummering av vannledninger****TG-2**

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring, ingen registrerte lekkasjer.,  
-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

**Ledningsnett**

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## 6.7 Elektrisk

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

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

El-tilsyn utført mars 2024, dokumentasjon fremlagt.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"LED lampen i stuen er koblet til en dimme-bryter som ikke er lagd for LED lamper. Det gjør at dersom en dimmer med den så vil lyset begynne

å flimre. Slik jeg har forstått det så vil dette bli løst hvis en bytter denne til LED-dimmer.

-Ny måler montert juni 2024.

-Eier opplyser at lysarmatur i entre/gang/stue og soverom ble skiftet etter registrert svimerker i himling.

-Registrert svimerke omliggende lysarmatur på bad/vaskerom.

-Eier opplyser at det mulighet for tilkobling av el-bil lader i carport.

-Lysarmatur i stue, gang og soverom montert i 2022.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

## 6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod/teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent, nyere dato

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ja

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år? Ukjent

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-3

Bereder montert i senere tid, alder ukjent.  
Sikkerhetsventil er ikke lekkasje sikret, det er ikke registrert sluk på gulv. Ved en eventuell lekkasje vil sidde liggende rom bli påført skade.  
Støpsel er brunnsvidd pga. varmgang. Tg:3

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fjerne stikkontakt, montere fast tilkobling for bereder.  
Montert avløp på sikkerhetsventil, waterguard.

#### Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Leiligheten har naturlig avtrekk med mekanisk avtrekk på våtrom.  
Registrert kondens/krakelering i vindu i stue/kjøkken, dette kan tilbakeføres til mangelfull ventilering. Ingen registrert fukt ved overfalte måling.  
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.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det etableres mekanisk ventilasjon i bolig.

## 6.10 Våtrom: Bad/vaskerom

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og vegg.  
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, toalett, servant i innredning og dusjnisje.  
Varmekabler i gulv.  
Mekanisk avtrekk.  
Ca 22 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.  
Ca 13 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.  
14 mm synlig oppbrett av belegg i dørterskel.  
Vann renner tilfredsstillende til sluk ved spyling, noe vannansamling omliggende gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Iht. forrige eier ble bad oppgradert i overflater og utstyr i 2010.

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

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Vinyl belegget på gulv og vegg fra 2010, normal brukslitasje i overflater, stedvis noe misfarging i dusjnische.

Merknader:

- Riss sveiset skjøl på gulv.
- Misfarging i overflater, fugeslipp og soppdannelse i silikon.
- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
- Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
- Noe vannansamling langs vegg/sokkel i dusj ved spyling. Fall generelt er mindre enn referansenivået.

Utbedring av påpekte merknader må påregnes for å hindre skader i sideliggende konstruksjon. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

#### Anbefalte tiltak overflater

Rengjør dusjflater, resillikonere i dusj, sveiset fuge på gulv utenfor dusjnischen.  
Iht. påpekte merknader og alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.  
Montere watergard som en preakseptert løsning i påvente av oppgradering/utbedring av oppbrett i dørterskel.

#### Membran, tettesjikt og sluk

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



**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Ingen spesielle avvik registrert tilknyttet sluk, tettesjikt/belegg kommentert under overflater.  
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.  
Tettesjikt/belegg kommentert under overflater.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, toalett, servant i innredning og dusjnise.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

Dusjdør er noe stri å betjene.  
Sprekk ved innfestning toalett, ingen registrert lekkasje.  
Begynnde avskalling i speil.  
Mindre bruksmerker registrert i overflate innredning.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Skifte toalett på sikt.  
Rengjøre trinse/opphegt dusjdør.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-1**

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.  
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.11 Øvrig: Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett/profilert utførelse.  
Normal slitasje i overflater og låskasser.  
Merknader:  
-Det er ikke luften spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.  
-Manglende låsepinne til dør mellom stue/gang.

## 6.12 Øvrig: Etasjeskille

### Beskrivelse

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.  
Ved enkel nivellering registreres det 8 mm avvik på total planhet i stue.  
Ved enkel nivellering registreres det 5 mm avvik på total planhet i stue.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.  
Stedvis vannmerker og brukslitasje i overflater, i normal stand iht. alder.

Normal tid før oljing av tregulv, parkett, oljet er 1 - 3 år.  
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.  
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.  
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.

## 6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

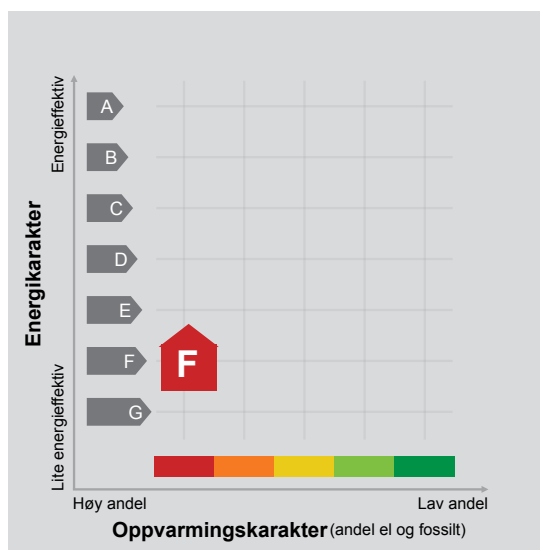
## 6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST

Adresse	Vardheivegen 26A
Postnummer	4340
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	655
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13148805
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-59767
Dato	12.12.2024



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

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

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

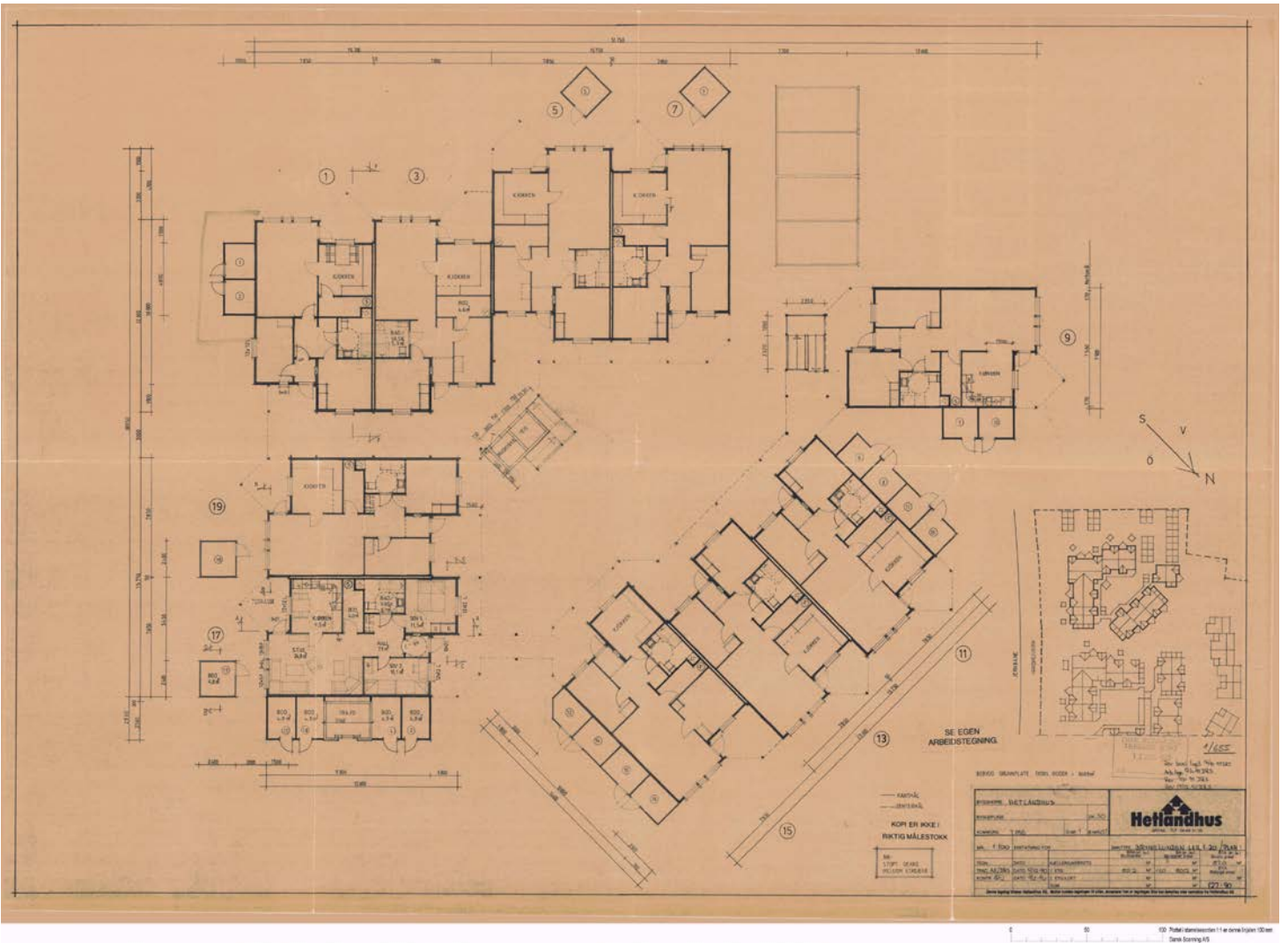
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

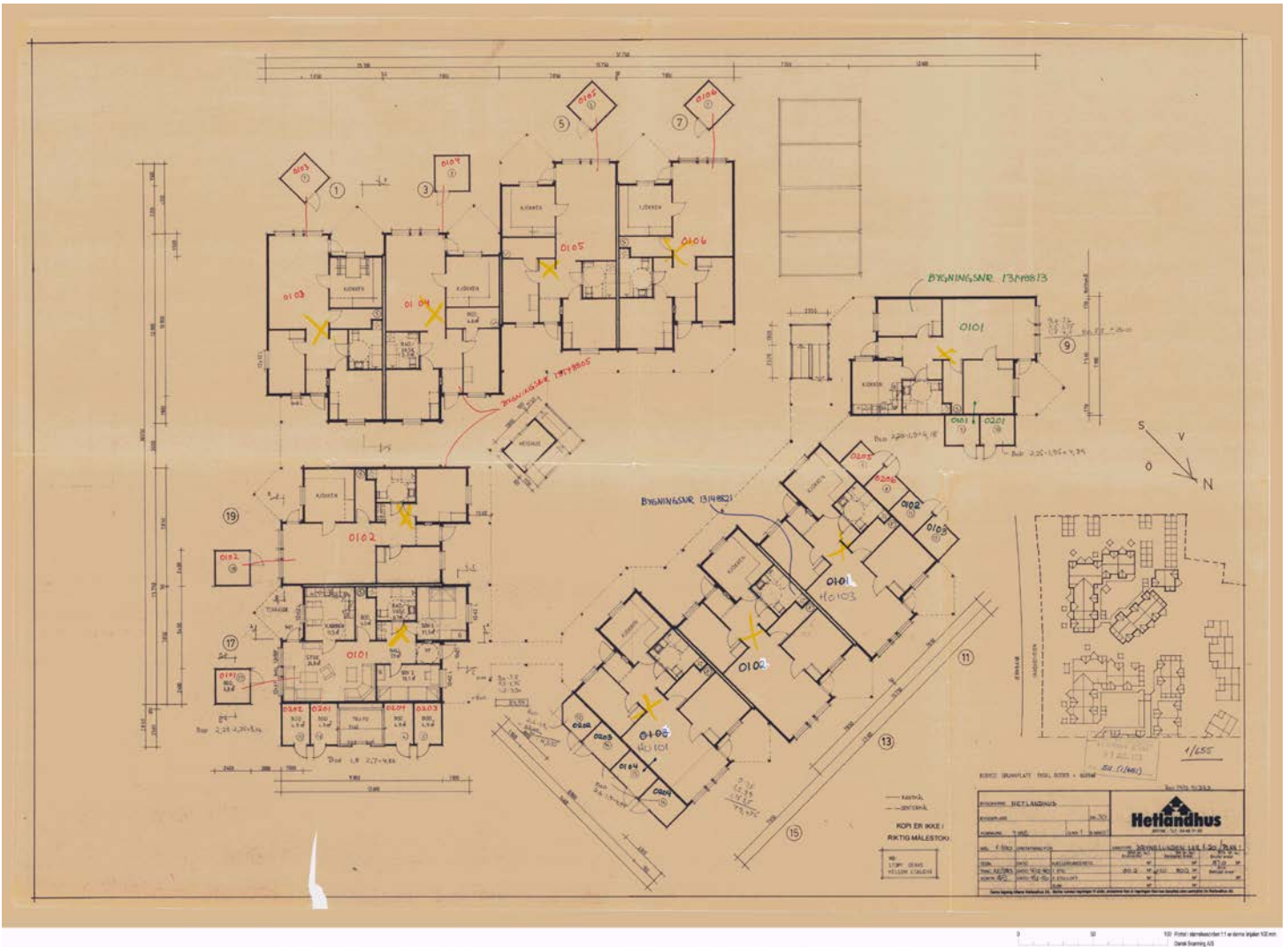
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 9 305 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 305 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved







FAÇADE N°1 024-027



FAÇADE N°1 028-051



FAÇADE N°1 040-051



FAÇADE N°1 040-051

KOP ER SOKE!  
RKTIG MÅLESTOK

BYGGNADSBESKRIVNING  
BYGGNADSBESKRIVNING  
BYGGNADSBESKRIVNING

BYGGNADSBESKRIVNING	BYGGNADSBESKRIVNING	BYGGNADSBESKRIVNING	BYGGNADSBESKRIVNING
BYGGNADSBESKRIVNING	BYGGNADSBESKRIVNING	BYGGNADSBESKRIVNING	BYGGNADSBESKRIVNING
BYGGNADSBESKRIVNING	BYGGNADSBESKRIVNING	BYGGNADSBESKRIVNING	BYGGNADSBESKRIVNING
BYGGNADSBESKRIVNING	BYGGNADSBESKRIVNING	BYGGNADSBESKRIVNING	BYGGNADSBESKRIVNING

BYGGNADSBESKRIVNING  
BYGGNADSBESKRIVNING



0 50 100 Papper: A4 (horisontellt) 1:1 eller A3 (vertikalt) 1:2  
Dokument: 01





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.-

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

## VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

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

### § 1

#### NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

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

### § 2

#### ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

### § 3

#### FELLESUTGIFTER

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

### § 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 seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

## § 6

### REGISTRERING AV SAMEIERE

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

## § 7

### STYRET

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

## § 8

### STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

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

## § 9

### OM STYREMØTET

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

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

## § 10

### OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte

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

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

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

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

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

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

## § 11

### SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.

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

## § 12

### MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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

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

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

### § 13

#### OM SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

### §14

#### REVISJON OG REGNSKAP

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

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

### § 15

#### FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

## § 16

### MISLIGHOLD

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

## § 17

### FRAVIKELSE

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

## § 18

### BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

## § 19

### ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

## § 20

### HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

## § 21

### FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

## Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Vardheivegen Boligsameie.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

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

### **Hvem kan delta på årsmøtet?**

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.



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

Fellesområde eller carporten til 22 a b

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### 2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Ulike saker fra styret

#### 6 Valg

6.1 Valg av styremedlem/sekretær for 2 år

6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Styret  
Vardheivegen Boligsameie

## **2. Årsregnskapet for 2023**

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

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

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

## **4. Godtgjørelse til styret**

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

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

Rengjøring av svalganger/vegger/inngangspartier o.l

Dugnader – fordeling av arbeidsoppgaver til de som ikke møter opp

Parkeringsplasser – gjesteparkering

Hageavfall – dunk

Mulig nødvendig økning av fellesutgiftene

### **Annet:**

Rørproblemer

Sommerfest

## **6. Valg**

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

Trenger en ny person som kan være sekretær i styret.

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

## FULLMAKT

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

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

Navn: .....  
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Selskapets navn: .....

Dato: ..... 2024

.....  
(seksjonseiers underskrift)

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

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

## 2176 Vardheivegen Boligsameie

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

## 2176 Vardheivegen Boligsameie

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

## 2176 Vardheivegen Boligsameie

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

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

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

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

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

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

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

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

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Andre 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 girnes på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Inntekter

Inntekter girnes i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital på års regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, Lønn etc.

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

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

### Note 2 - Drift og vedlikehold

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

### Note 3 - Arbeidskapital

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

### Note 4 - Egenkapital

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



## Resultat og balanse med noter for Vardheivegen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Vardheivegen Boligsameie**

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

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

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

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

**Vedtak:**

Jan Kjetil Borge ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

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

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Spørsmål om årsrapporten. Den ligger på bate.

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**

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

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Ingen sak til orientering denne gang.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

#### **4. Godtgjørelse til styret**

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 36000.

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

## 5. Ulike saker fra styret

Rengjøring av svalganger/vegger/inngangspartier o.l

Dugnader – fordeling av arbeidsoppgaver til de som ikke møter opp

Parkeringsplasser – gjesteparkering

Hageavfall – dunk

Mulig nødvendig økning av fellesutgiftene

### Annet:

Rørproblemer

Sommerfest

### Vedtak:

Rengjøring av svalganger/vegger/inngangspartier o.l

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

- Kjøpe nye høytrykkspyler til sameiet.

- Leie lift til å vaske de lange veggene med.

- Kjøpe inn grønske/såpe.

Dugnader – fordeling av arbeidsoppgaver til de som ikke møter opp

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

Parkeringsplasser – gjesteparkering

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

Hageavfall – dunk

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

Mulig nødvendig økning av fellesutgiftene

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

### Annet:

Rørproblemer

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

Sommerfest

- Uke 32 – lørdag. Grilling og kos.

## 6. Valg

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

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

#### **Vedtak:**

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

### 6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Mona Håland stiller om varamedlem.

#### **Vedtak:**

Mona Håland ble valgt til varamedlem for 1 år.

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

Styreleder: Henning Hansen ble valgt for 2 år i 2023

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

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

Styremedlem: Jan Kjetil Borge ble valgt i 2023

Styremedlem: Jorunn Pedersen ble valgt i 2023

Varamedlem: Mona Håland ble valgt for 1 år i 2024

24.06.2024, Bryne

## Protokoll for Vardheivegen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

# ÅRSMØTE I VARDHEIVEGEN BOLIGSAMEIE

## DEN 04.05. 2023

### Saksliste:

- Valg av møteleder, referent og en person til å underskrive protokollen.

Valg av referent : Anne Samuelsen

Møteleder: Aud Ravndal

Skrive under protokollen: Styret

- Godkjenning av innkallelsen.
- Godkjent.
  - Godkjenning av regnskap for 2022.
- Jan Kjetil går gjennom dette.
- Lurer på hva som inngår i "internett".
- Annen finansinntekt? Hva er dette?
- Skal også høre med dem hva som inngår under "gjeld".
- Styreleder skal undersøke før vi godkjenner regnskapet. Bli innkalt til ekstraordinært årsmøte for å godkjenne dette når det har blitt undersøkt.
  - Økonomi i sameiet - hvor er vi i dag?
    - Per i dag ligger vi i pluss på konto. Men det er noen ting som skal fikses i løpet av våren/sommeren så det blir noen større utgifter etterhvert.
  - Overvåkningskamera på fellesområdet.
- Vi avventer dette og tar det opp igjen på neste styremøte.
  - Vi blir enige om at det holder med at to i styret trenger å signere på ting som krever signatur. Det vil si at det holder med at styreleder og en annen i styret skriver under nå.
  - Valg av styre. Ønske om nestleder.
- Aud ønsker å tre av som styreleder. Derfor trenger vi at noen andre stiller som styreleder. Henning Hansen tar over som styreleder i sameiet. Aud blir valgt inn som nestleder.

- Beth Jaarvik går ut av styret som styremedlem. Ingen tar over hennes rolle da vi er et fulltallig styre allerede.
- Jorunn Pedersen går ut av styret som vaktmester.
- Tone Lund går ut av styret som sekretær, Anne Samuelsen går inn i hennes stilling.

Styret består dermed av:

Styreleder: Henning Hansen *Henning Hansen*  
 Nestleder: Aud Ravndal *Aud Ravndal*  
 Sekretær: Anne Samuelsen *Anne Samuelsen*  
 Styremedlem: Jan Kjetil Borge *Jan Kjetil Borge*  
 Styremedlem: Jorunn Pedersen *Jorunn Marie Pedersen*  
 Varamedlem: Stein Haugland

- Dugnad nå på våren, enten lørdag 6. mai eller lørdag 13. mai.
- Legger en ekstra lapp i postkassene om dugnad. Lørdag 6. mai kl 12.

Ting som må gjøres:

- Sope uteområdene
  - Rense takrennene
  - Klippe busker
  - Sope i garasjene
- Eventuelt
  - Hvis noen finner nøkler utenfor på området så ta de med inn og lever de til styreleder (hvis du er usikker på hvem som eier dem). Disse skal ikke henges opp på informasjonstavlen.
  - Jorunn skal fikse kopi av nøkkelen til fellesboden slik at alle fastboende skal få hver sin.
  - Styreleder har vært i kontakt med vaktmester. Samlet sett er det ikke så mye arbeid å gjøre i sameiet, så vi kan leie han inn på timesbasis ved behov.





Time kommune

## KARTUTSNITT



























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



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

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

# Nabolagsprofil

Vardheivegen 26A - Nabolaget Vardheia/Brynehaugen - vurdert av 66 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 0.6 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	9 min 0.7 km
Stavanger Sola	26 min

## Skoler

Bryne skule (1-7 kl.) 475 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 558 elever, 28 klasser	21 min 1.5 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 320 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 393 elever, 26 klasser	13 min 1 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	14 min 1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	12 min 10 km

## Ladepunkt for el-bil

Bryne - Rådhuset	9 min
Recharge Shell Bryne	12 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

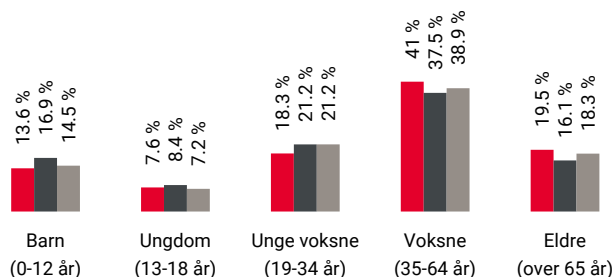
Veldig bra 79/100



## 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) 20 barn	7 min 0.5 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	19 min 1.4 km
Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år) 139 barn	20 min 1.4 km


## Dagligvare


Kiwi Bryne Torg	10 min
Spar Bryne	12 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


## 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

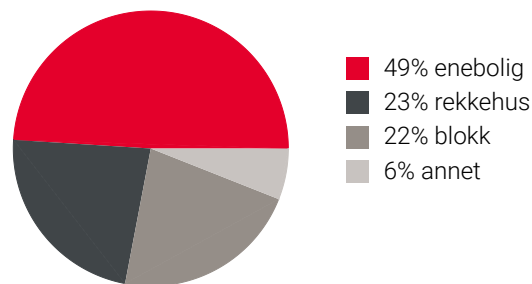
 Bryne skule 13 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.9 km

 Brynehallen 13 min   
Aktivitetshall 0.9 km

 Robust Trening Bryne 11 min 

 EVO Bryne 12 min 

## Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

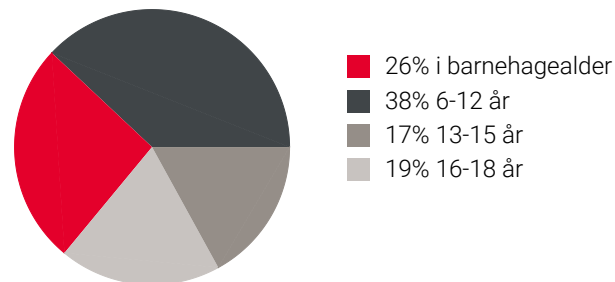


## Varer/Tjenester

 Blå på Bryne 10 min 

 Apotek 1 Viben 12 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

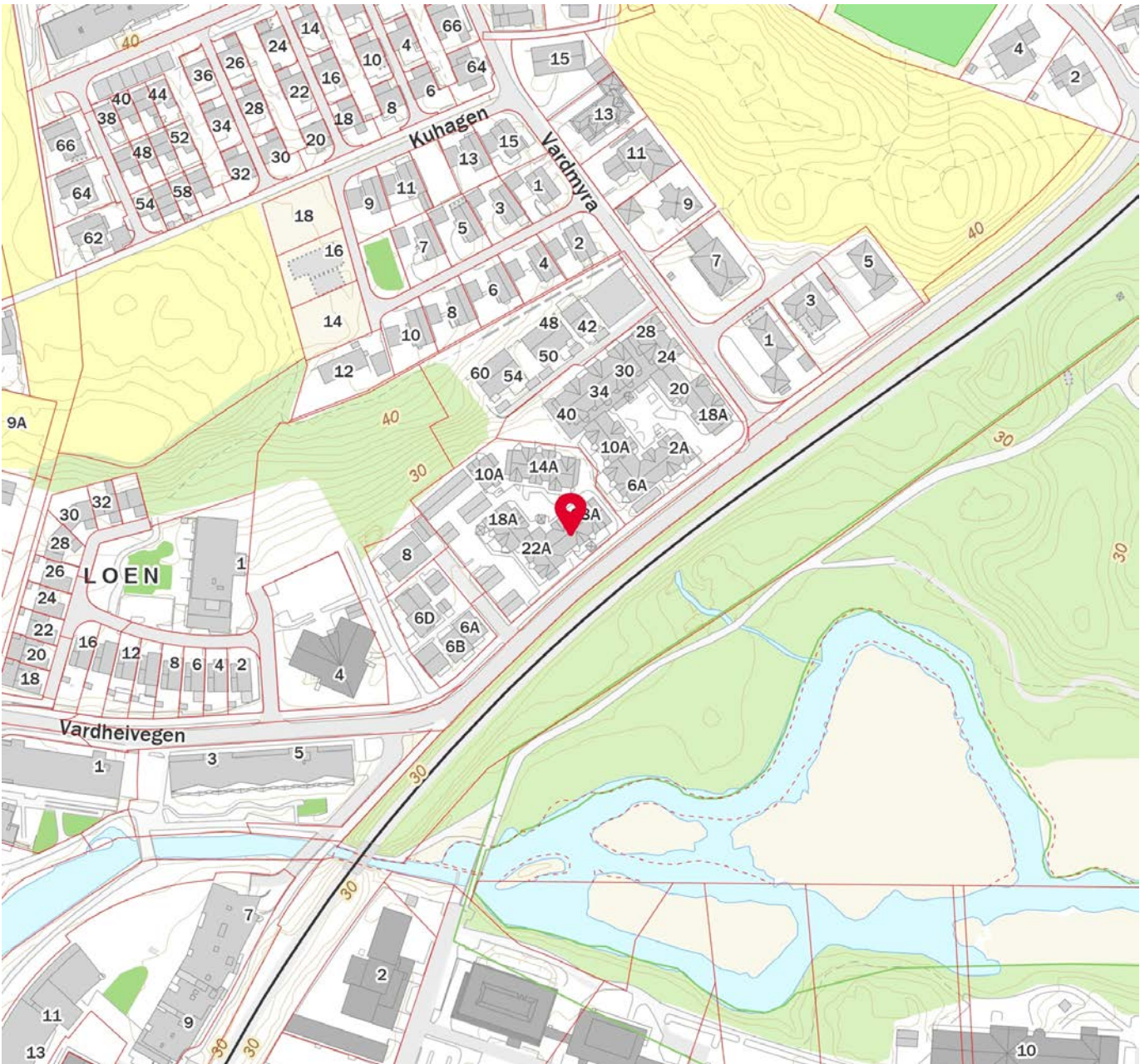
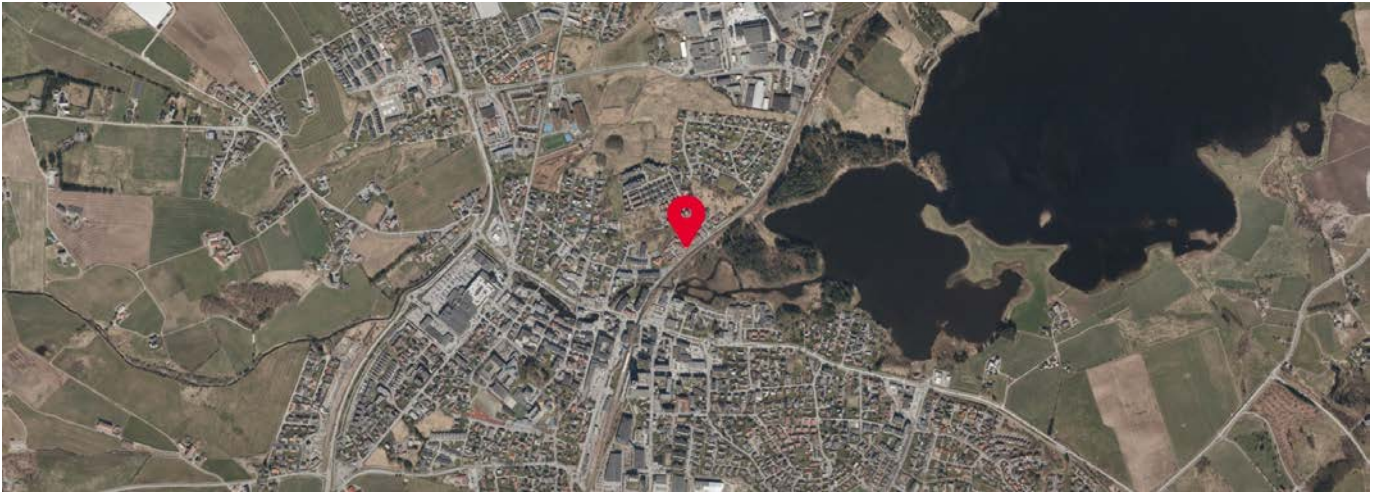
 Vardheia/Brynehaugen

 Bryne

 Norge

## Sivilstand

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





## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Vardheivegen 26A  
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