

**aktiv.**



Mauritz Kartevolds veg 9, 4344 BRYNE

**Sentrumsnær hjørneleilighet i  
andre etasje med god planløsning  
Parkering i lukket garasjeanlegg  
og 2 boder.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Steinar Stokka

**Mobil** 46 59 59 69

**E-post** steinar.stokka@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 91 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 681 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 950,-  
**Selger:** Vidar Haugland

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2003  
**BRA-i/BRA Total** 55/65 kvm  
**Tomtstr.:** 11645.9 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 2, bnr. 137  
**Snr.** 85  
**Oppdragsnr.:** 1403260244

# Lys og sentrumsnær hjørneleilighet med 2 soverom

Velkommen til Mauritz Kartevolds veg 9!

Innhold:

2. etasje: Entré/gang, bod/vaskerom, 2 soverom, bad og stue/kjøkken.

1 stk. parkering i lukket garasjeanlegg (nabobygg) med tilhørende sportsbod.

Utvendig bod på ca. 5 kvm.

Balkong.

Kort fortalt:

-God planløsning med 2 soverom.

-Sentrumsnær beliggenhet.

-Fin plassering på hjørne i andre etasje.

-Lys og trivelig med gode solforhold.

-Betydelig modernisert i 2020.

-Fast parkeringsplass i garasjeanlegg med mulighet for el-bil lader.

-Gangavstand til det meste Bryne har å tilby.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Energiattest .....	62
Nabolagsprofil .....	196
Budskjema .....	206

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 55 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 65 kvm

TBA: 6 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 kvm 2 boder (en utvendig og en i garasjeanelegg).

2. etasje

BRA-i: 55 kvm Entré/gang, bod, 2 soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm Balkong.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

11645.9 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en stor felles tomt. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert parkeringsområde, plen, bed og ulik hekk- og buskbeplantning.

### Beliggenhet

I Mauritz Kartevolds veg 9 har man en svært sentral og attraktiv beliggenhet like ved Bryne sentrum.

Kollektivtransport: Eiendommen har umiddelbar nærhet til gode tog- og bussforbindelser med hyppige avganger mot både Stavanger i nord og Egersund i sør.

Sport- og fritidstilbud: Bryne kan tilby flere gode sport- og fritidstilbud i nærområdet

med blant annet fotball, håndball, friidrett og svømming. Treningssettene Evo, Sats, Robust og Sport4You ligger alle med gangavstand fra leiligheten og sikrer den aktive et rikt tilbud av treningsalternativer.

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

Dagligvarehandler, bank og apotek: Dagligvarehandlene Spar og Kiwi (som de nærmeste), Bryne legesenter og flere banktilbud ligger innenfor en rekkevidde på 2-5 minutter i gangavstand.

Storgata/M44 med blant annet shopping- og kafémuligheter, restauranter, kino, dagligvarehandel, bank, bokhandler ligger med kort gangavstand fra eiendommen.

Samlet sett fremstår leiligheten med sin sentrumsnære og sentrale beliggenhet som perfekt for personer som ønsker nærhet til alt en trenger.

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" plakater.

#### **Bebyggelsen**

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

#### **Bygningssakkyndig**

Duo Takst AS

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normalt vedlikehold anbefales, overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Vinduer er fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.  
Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften, og eller feil bruk av ventilasjon.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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  
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. .

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Normalt vedlikehold anbefales, overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. .

Merknad:  
-Svelling i brytning tilknyttet ytterdør utvendig bod.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i betong.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.  
Det er ikke foretatt nivelleringer.

TG2

Dører

Det er påvist andre avvik:. Ytterdør entre tilslutter skjevt mot karm/pakning. Dette kan føre til kondensering ved bruksendring av leilighet.  
Stedvis begynnende avskalling overflater ytterdør entre.  
Konsekvens/tiltak: Justering av dør samt vedlikehold av overflater anbefales for å sikre bedre tetthet og redusere risiko for kondensering og videre slitasje.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist andre avvik:. Sprekk i sveiset skjøt til dusjsone.  
Innvendige hjørnere i dusj er silikonerte og sveiset.  
Konsekvens/tiltak: Sprekk i sveiset skjøt i dusjsone medfører økt risiko for fuktinntrenging og skader i underliggende konstruksjoner. Silikonerte hjørner i stedet for sveisede løsninger gir økt vedlikeholdsbehov og kortere forventet levetid.  
Utbedring av skadet skjøt og kontroll av tettesjikt anbefales. Silikonfuger bør vedlikeholdes jevnlig og skiftes ved behov.

## 2. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Vannledninger

Det er påvist andre avvik: Manglende endetetting på pex rør under vask på kjøkken.

Manglende sprutplate til fordeler skap for vann under innredning våtrom.

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

Konsekvens/tiltak: Manglende endetetting på PEX-rør og manglende sprutplate ved fordelerskap gir redusert sikring mot fukt- og vannskader ved eventuell lekkasje.

Det anbefales å etablere endetetting på PEX-rør samt montere sprutplate ved fordelerskap for å bedre lekkasjesikringen.

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis.

Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

### Ventilasjon

Det er påvist andre avvik: Anlegget har en alder på rundt 20 år og har dermed oppnådd en betydelig del av forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av komponenter eller aggregat på sikt.

### TGIU

#### Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. og plassert i hjørneskap på kjøkken.

Varmtvannstank er ikke besiktet grunnet manglende tilkomst. Anbefales kontrollert ved tilgang.

#### 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.

#### Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslukningsapparat og røykvarslere fremstår som eldre enn 10 år. Kontroll og eventuell utskifting anbefales.

Konsekvens/tiltak:

Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Innhent nytt brannslukningsutstyr.

### **Innhold**

2. etasje: Entré/gang, bod/vaskerom, 2 soverom, bad og stue/kjøkken.

1 stk. parkering i lukket garasjeanlegg (nabobygg) med tilhørende sportsbod.

Utvendig bod på ca. 5 kvm.

Balkong.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har kollektiv avtale med Telenor som leverandør av tv/internett. Les mer om pakken "Frihet L" på telenor sine nettsider.

### **Parkering**

1. stk fast parkeringsplass tinglyst/seksjonert til denne leiligheten. Parkeringsplassen ligger i nabobygget.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Protector, polisenummer 3094772

### **Diverse**

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Ellers elektrisk oppvarming.

### Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 590 000

### Omkostninger kjøper

3 590 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

89 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

91 140 (Omkostninger totalt)

103 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 681 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 693 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 695 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 10 420 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det er vannmåler og vil derfor variere etter forbruk.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 582 498 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 329 992 for år 2024

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet elleskostnader påløper kostnader tilstrøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

55/7755

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer blant annet: Byggforsikring, diverse vaktmestertjenester, diverse felles renhold, grunnpakke tv/internett, styrehonorar og honorar til forretningsfører.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 950

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameiet Bryne Allé

### **Organisasjonsnummer**

985 299 706

### **Om sameiet**

Sameiet består av 102 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2, bnr. 137 i Time kommune.

I vedtekter for sameiet Bryne Allé fremkommer det at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjenning**

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyr skal alltid være under eiers kontroll og dyreekskrement skal fjernes øyeblikkelig.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Eier/leietager plikter å følge sameiets vedtekter og ordensregler.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Viden Forvaltning AS;

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 2, bruksnummer 137, seksjonsnummer 85 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:

1121/2/137/85:

27.06.1860 - Dokumentnr: 900013 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om torvrettigheter

Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1860 - Dokumentnr: 900018 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om torvrettigheter

Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1860 - Dokumentnr: 900087 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om torvrettigheter

Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1863 - Dokumentnr: 900016 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om torvrettigheter

Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1942 - Dokumentnr: 653 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137

Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1954 - Dokumentnr: 3956 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:102

Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137

Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1960 - Dokumentnr: 355 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1962 - Dokumentnr: 653 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1966 - Dokumentnr: 228 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137

Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1975 - Dokumentnr: 6372 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137

Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1997 - Dokumentnr: 6350 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:97

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137

Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2002 - Dokumentnr: 3881 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2002 - Dokumentnr: 3881 - Erklæring/avtale

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2002 - Dokumentnr: 3881 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:102  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2002 - Dokumentnr: 3881 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Rettighetshaver: Lyse Energi AS/Jæren kabelnett  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2008 - Dokumentnr: 465671 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Time Kommune  
Org.nr: 859 223 672  
Bestemmelse om veg  
Adkomst- og vegrett for allmennheten  
Rettet ihht. tgl.l. § 18 - jf vedtak av 10.06.2008 JFT e.f.  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2026 - Dokumentnr: 469167 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS  
Org.nr: 834 001 942  
Elektronisk innsendt

07.05.2002 - Dokumentnr: 3881 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 85  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 55/7755  
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.  
Gjelder seksjon nr. 1-102

09.12.1954 - Dokumentnr: 3956 - Best om garasje/parkering  
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:72  
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:102  
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:1060  
Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 19.12.2003. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

GNR. 2 BNR. 137 MAURITZ KARTEVOLDS VEG 9, 4340 BRYNE.: FERDIGATTEST FOR BUSTADBLOKK M/9 STK. LEILEGHEITER

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Del av gangareal er ombygd til bod/vaskerom. avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

19.12.2003.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan nr. 0190 - Erlandseigedommen avgrensa av Rektor Sælandsveg, Herikstadvegen, Industrivegen og vestre bosetning i Pastellvegen, med tilhørende reguleringsbestemmelser. Vedtaksdato: 27.02.2001.

I følge informasjon fra kommunen er kommuneplan for Time Kommune - Trygg og framtidsretta for perioden 2018-2030 som også er gjeldende for eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Det foreligger planer om utvikling av eiendom med gnr. 1 bnr. 150.

### **Adgang til utleie**

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleie av

seksjon skal meddeles styret for registrering minst 14 dager før leietager flytter inn i seksjonen.

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke boplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtakelsestidspunkt oppgis i budskjema.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det

gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 950 Interiørveiledning/styling  
4 700 Kommunale opplysninger  
28 900 Markedspakke  
7 900 Oppgjørsvederlag  
5 200 Opplysninger fra forretningsfører  
1 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
12 900 Tilretteleggingsgebyr  
5 044 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 120 890

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

### **Ansvarlig megler**

Steinar Stokka  
Partner / Eiendomsmegler MNEF  
steinar.stokka@aktiv.no  
Tlf: 46 59 59 69

### **Ansvarlig megler bistås av**

Steinar Stokka  
Partner / Eiendomsmegler MNEF  
steinar.stokka@aktiv.no  
Tlf: 465 95 969

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

18.05.2026

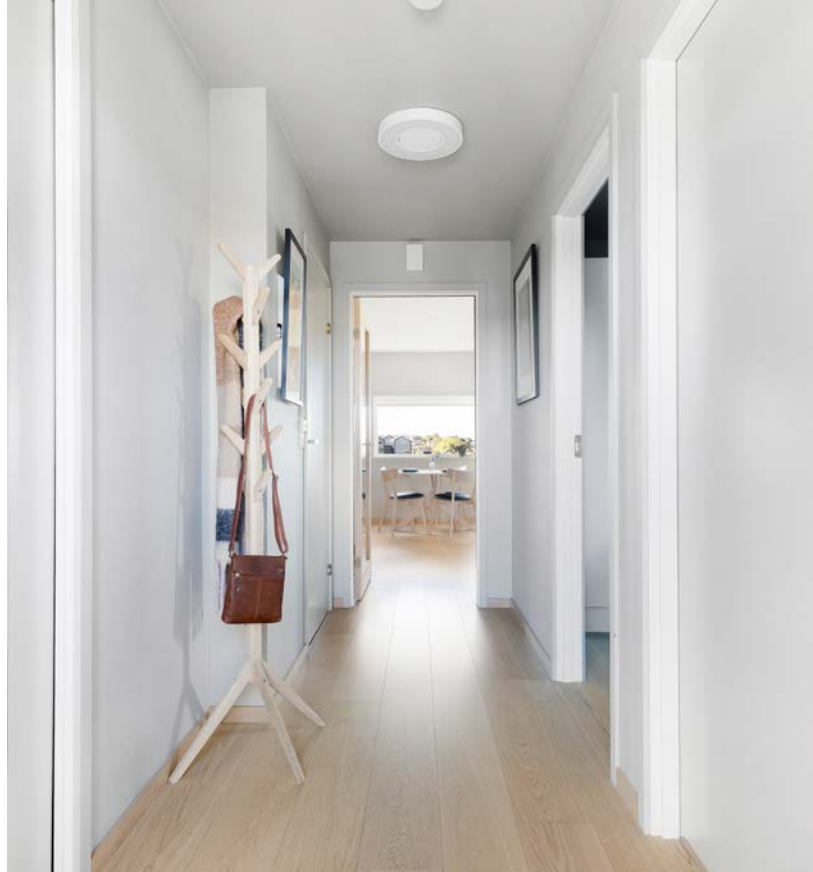
Aktiv Jæren v/Steinar Stokka har gleden av å presentere

# **Mauritz Kartevolds veg 9, H0203!**

En fin hjørneleilighet i andre etasje med attraktiv beliggenhet.



Velkommen inn!



Entré/gang



Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2020 og holder et moderne uttrykk - en-stavs eikeparkett på gulv.



Lyst og trivelig med terrassedør ut til balkong med gode solforhold.



Stue med god plass til sittegruppe.



Sørvendt balkong med gode solforhold.



Balkong



Trivelig stue med utgang til balkong.









Hovedsoverom med god oppbevaringsplass av klær.



Hovedsoverom



Soverom 2



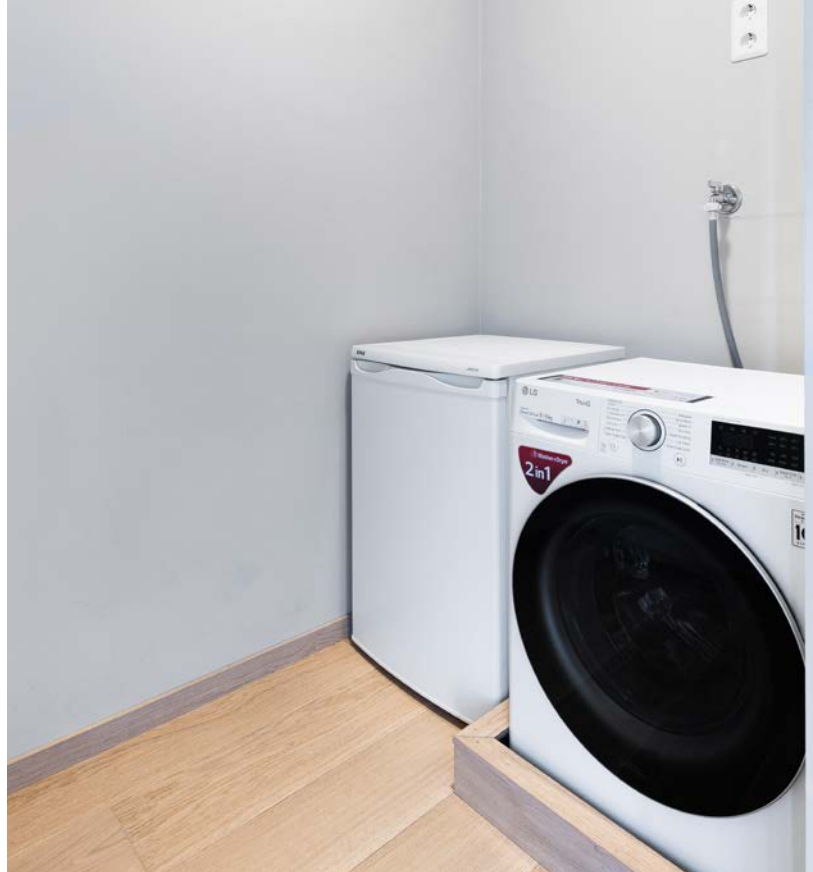
Bad med baderomsinnredning, toalett og dusj.



Soverom 2 - barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov.



Bad

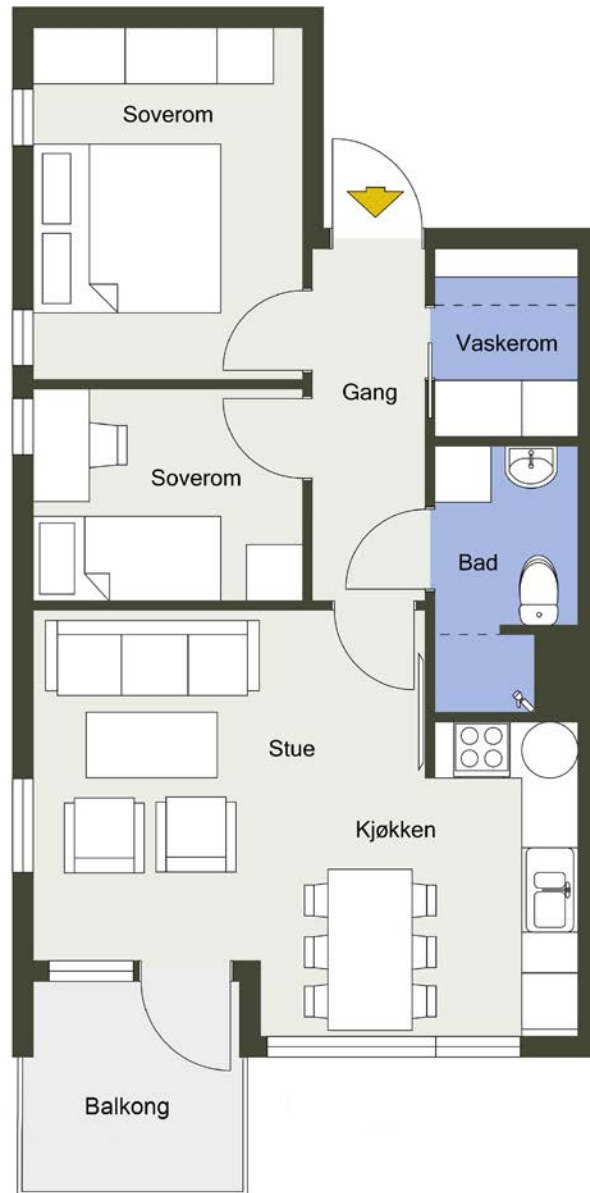


Bod/vaskerom (ikke godkjent) - Rommet er på godkjente tegninger oppgitt som gangareal.



Inngangsparti

## Mauritz Kartevolds veg 9



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

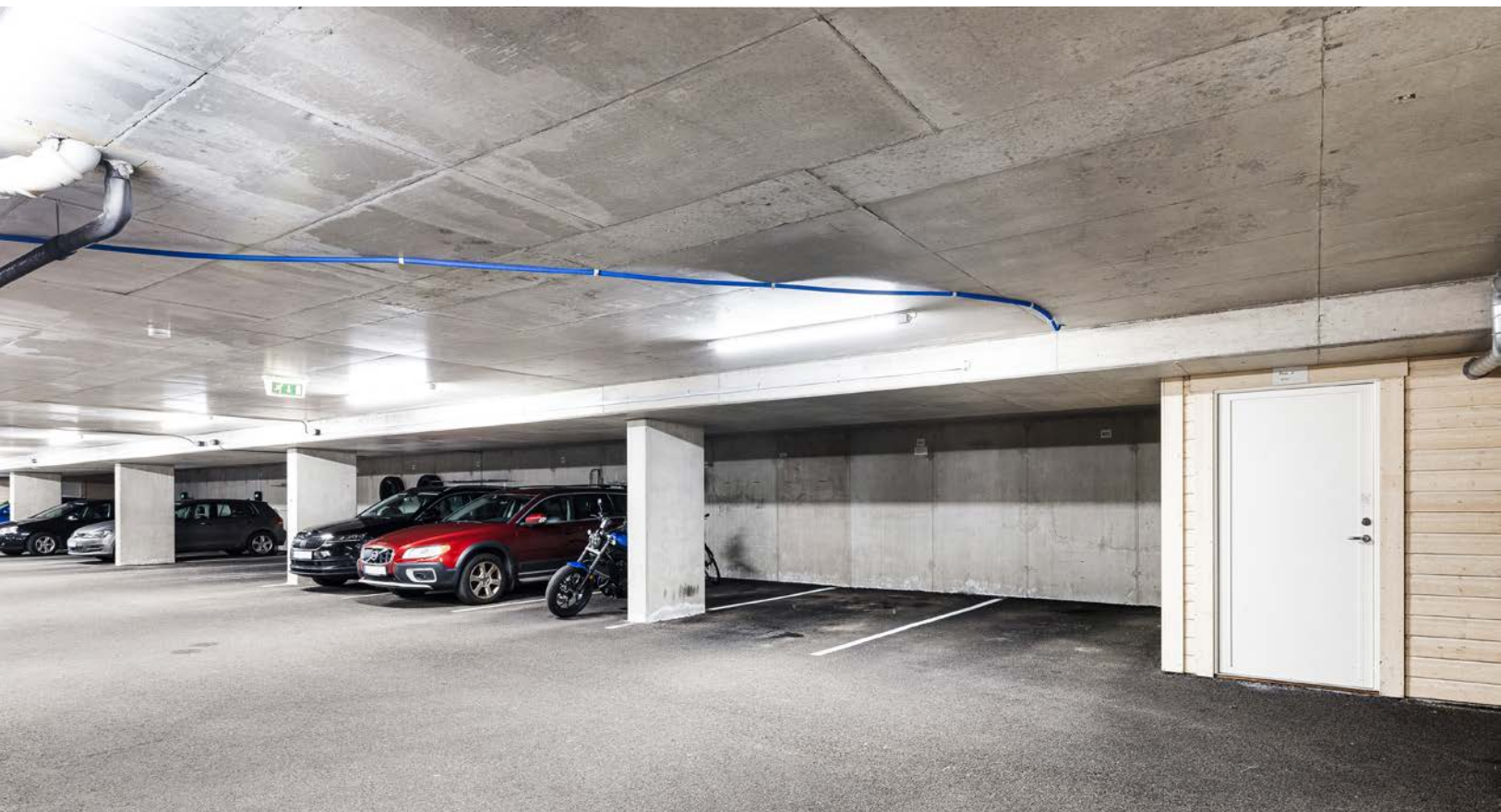


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Sportsbod like ved inngangsparti.



1. stk fast parkeringsplass og bod i lukket garasjeanlegg.

# Vedlegg

# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Vidar Haugland

---

## Boligen

Mauritz Kartevolds Veg 9  
4344 Bryne

1121-2/137/0/85

- ◆ Boligen ble kjøpt 2006
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Time Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye stikk og lys i forbindelse med reovering og liten ombygging av gang/ bod til vaskerom.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Endring av entre/ gang ved å sette inn skyvedør for å lage egen bod med plass til vaskemaskin. Utført av firma Jens Gerlach Sørensen AS i 2020.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Leiligheten er bygget i 2003 og vi har salgsoppgaver med rapport fra når vi kjøpte det i 2006.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**





---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Mauritz Kartevolds veg 9 , 4344 BRYNE
-  TIME kommune
-  # gnr. 2, bnr. 137, snr. 85

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m<sup>2</sup> BRA-i: 55 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 13152-1279

Eiendomsverdi ref nr: BV7012

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d

**NITO**

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

## Duo Takst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

[kv@duotakst.no](mailto:kv@duotakst.no)

902 97 450



**DUO** TAKSTAS  
Rogaland

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet/del av seksmannsbolig som ble oppført i 2003.  
Ringmur/plate i betong.  
Etasjeskiller i betong.  
Yttervegg i lett bindingsverk som som utvednig er kledd med stående trepanelet.  
Vinduer og dører med isolerglass.  
Pulttak teknet med papp.

Leiligheten fremstår i generelt god stand sett opp mot alder. Det er foretatt innvendige oppgraderinger av overflater i senere tid. Registrerte tilstandsmerknader er i hovedsak knyttet til konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

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

Det er ikke gitt opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger utført i boligen, konferer med eier for nærmere informasjon.

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Normalt vedlikehold anbefales, overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.  
Vinduer er fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften, og eller feil bruk av ventilasjon.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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

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

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Normalt vedlikehold anbefales, overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

### Merknad:

-Svelling i brytning tilknyttet ytterdør utvendig bod.

Balkong i betong.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

himling.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger, famling og brukslitasje i toppdekker.  
-Noe ujevn sparkling i bod.

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Det er ikke foretatt nivelleringer.

Innvendig har boligen malte glatte dører.  
Normal brukslitasje i overflater og låskasset.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.

#### Merknader:

-Begynnende avskalling i nedre del av speil.  
Det er mekanisk avtrekk.

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

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

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med lys glatte fronter og benkeplaten er av laminat.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

#### Merknader:

-Ujevn skjøt av benkeplate.  
-Enkelte fronter behøver justering.

#### Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenskiv bør etter strammes med jevn 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.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). og kobbert. Det er besikket i rørskap.

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

#### Ledningsnett

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

# Beskrivelse av eiendommen

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

## Merknad:

-Det er opprettet nisje for vaskemaskin i bod, avløp går i vegg til sideliggende våtrom. Det er montert vannsensor.

Det er avløpsrør av plast.

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

## Ledningsnett

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

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

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte/aggregat av typen Villavent, antatt installert i forbindelse med oppføring av bygget rundt 2003. Anlegget sørger for mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, mens tilluft skjer via ventiler i yttervegg/vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. og plassert i hjørneskap på kjøkken.

Varmtvannstank er ikke besiktet grunnet manglende tilkomst.

Anbefales kontrollert ved tilgang.

## 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.

El-anlegget hovedsakelig fra ved oppføring.

Dokumentasjon er ikke fremvist.

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

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

[Gå til side](#)

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

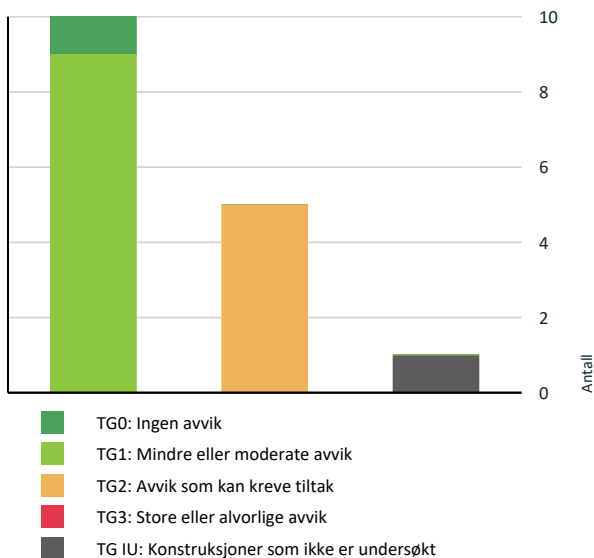
## Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vegg til bodrom er ikke iht. plantegning.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ytterdør entre tilslutter skjevt mot karm/pakning. Dette kan føre til kondensering ved bruksending av leilighet. Stedvis begynnende avskalling overflater ytterdør entre.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist andre avvik:

Manglende endetetting på pex rør under vask på kjøkken.

Manglende sprutplate til fordeler skap for vann under innredning våtrom.

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

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

Det er påvist andre avvik:

Anlegget har en alder på rundt 20 år og har dermed oppnådd en betydelig del av forventet teknisk levetid.

## ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sprekk i sveiset skjøt til dusjsone.

Innvendige hjørnere i dusj er sillikonerte og sveiset.

## ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht [Gå til side](#)  
gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht  
gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslukningsapparat og røykvarslere fremstår som eldre enn 10 år. Kontroll og eventuell utskifting anbefales.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2003

**Kommentar**  
Iht. eiendomsverdi.

**Anvendelse**  
Leilighet

**Standard**

**Vedlikehold**

### Tilbygg / modernisering

2020	Renovering	Innvendige overflater og el-anlegg ble stedvis oppgradert i 2020. Elektroarbeidene ble utført av Time Elektro AS, mens tømmerarbeidene og totalansvaret ble ivaretatt av Jens Gerlach Sørensen AS.
------	------------	--

## UTVENDIG

### **TG 1** Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normalt vedlikehold anbefales, overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

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

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften, og eller feil bruk av ventilasjon.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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

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

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Normalt vedlikehold anbefales, overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. .

Merknad:  
-Svelling i brytning tilknyttet ytterdør utvendig bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør entre tilslutter skjevt mot karm/pakning. Dette kan føre til kondensering ved bruksendring av leilighet.  
Stedvis begynnende avskalling overflater ytterdør entre.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av dør samt vedlikehold av overflater anbefales for å sikre bedre tetthet og redusere risiko for kondensering og videre slitasje.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong i betong.



## INNSENDIG

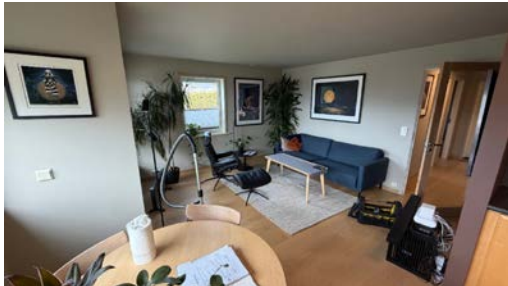
## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

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

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger, famling og brukslitasje i toppdekker.  
-Noe ujevn sparkling i bod.

# Tilstandsrapport



## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Det er ikke foretatt nivelleringer.

## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.  
Normal brukslitasje i overflater og låskassert.



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 25.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i sveiset skjøt til dusjsone.

Innvendige hjørnere i dusj er silikonerte og sveiset.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk i sveiset skjøt i dusjsone medfører økt risiko for fuktinntrenging og skader i underliggende konstruksjoner. Silikonerte hjørner i stedet for sveisede løsninger gir økt vedlikeholdsbehov og kortere forventet levetid.

Utbedring av skadet skjøt og kontroll av tettesjikt anbefales. Silikonfuger bør vedlikeholdes jevnlig og skiftes ved behov.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.

Merknader:

-Begynnende avskalling i nedre del av speil.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

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



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

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

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med lys glatte fronter og benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

##### Merknader:

- Ujevn skjøt av benkeplate.
- Enkelte fronter behøver justering.

##### Generell info:

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



### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

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

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

# Tilstandsrapport

## Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

## Merknad:

-Det er opprettet nisje for vaskemaskin i bod, avløp går i vegg til sideliggende våtrom. Det er montert vannsensor.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende endetetting på pex rør under vask på kjøkken.

Manglende sprutplate til fordeler skap for vann under innredning våtrom.

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende endetetting på PEX-rør og manglende sprutplate ved fordeler skap gir redusert sikring mot fukt- og vannskader ved eventuell lekkasje.

Det anbefales å etablere endetetting på PEX-rør samt montere sprutplate ved fordeler skap for å bedre lekkasjesikringen.

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

## Ledningsnett

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

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

## TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte/aggregat av typen Villavent, antatt installert i forbindelse med oppføring av bygget rundt 2003. Anlegget sørger for mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, mens tilluft skjer via ventiler i yttervegg/vinduer.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Anlegget har en alder på rundt 20 år og har dermed oppnådd en betydelig del av forventet teknisk levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av komponenter eller aggregat på sikt.



## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, og plassert i hjørneskap på kjøkken. Varmtvannstank er ikke besikket grunnet manglende tilkomst. Anbefales kontrollert ved tilgang.

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.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

El-anlegget hovedsakelig fra ved oppføring. Dokumentasjon er ikke fremvist.

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

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

2003

# Tilstandsrapport

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Taklamper og stikkontakter montert av Time Elektro AS i 2020 i forbindelse med den større oppussingen/renoveringen. Konferer med eier ift. dokumentasjon.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

## Generell kommentar

På grunn av manglende dokumentasjon og alder anbefales det el-takst i forbindelse med eierskifte.

Umerket komponent i sikringsskap anbefales for bedre oversikt og identifikasjon av kurs/opplegg.



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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslertstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslukningsapparat og røykvarslere fremstår som eldre enn 10 år. Kontroll og eventuell utskifting anbefales.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslertstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	55	10		65	6
<b>SUM</b>	<b>55</b>	<b>10</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Innkassing på våtrom medregnet i arealer.

En parkeringsplass samt utvendig bod i blokk 15 medfølger leiligheten. Ifølge eier utgjør bodarealet ca. 4 m<sup>2</sup> - Eksternt bruksareal (BRA-e)

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Vegg til bodrom er ikke iht. plantegning.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	2	137		85	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Mauritz Kartevolds veg 9

#### Hjemmelshaver

Haugland Vidar

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leilighet i boligblokk i Mauritz Kartevolds veg ved sentrum av Bryne.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	14.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	14.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



Adresse

**Mauritz Kartevolds veg 9, 4344 BRYNE**

Dato for energimerking  
**14.05.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-296066**

Bygningskategori  
**Boligblokker**

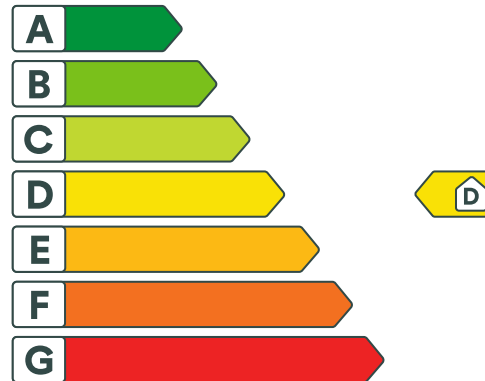
Bygningsnummer  
**16643734**

Gårdsnummer  
**2**

Bruksnummer  
**137**

Seksjonsnummer  
**85**

Bruksenhetsnummer  
**H0203**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår  
**2003**

Bygningstype  
**Leilighet**

Bruksareal  
**55,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**55,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**1**

Bygningsmateriale  
**Tre**

Oppvarming  
**Elektrisitet**

Ventilasjon  
**Mekanisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**158,95 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**148,51 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**8 003 kWh**



## Mauritz Kartevolds veg 9, 4344 BRYNE



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Mauritz Kartevolds veg 9, 4344 BRYNE



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

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

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

##### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

## Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



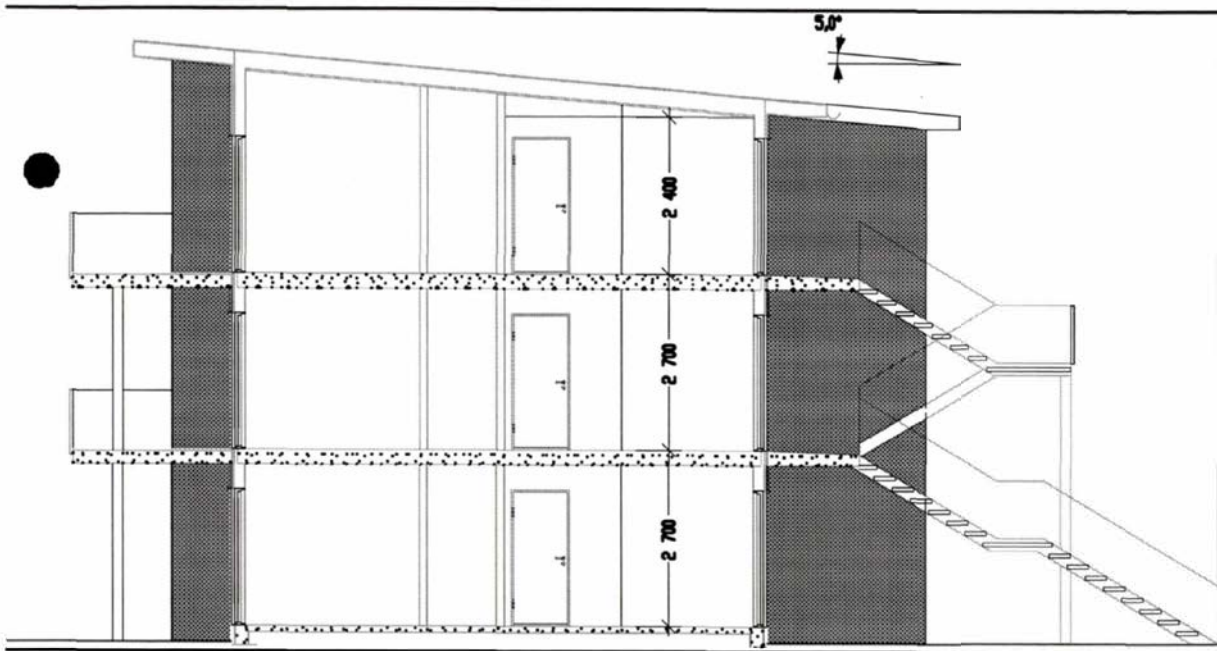
### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

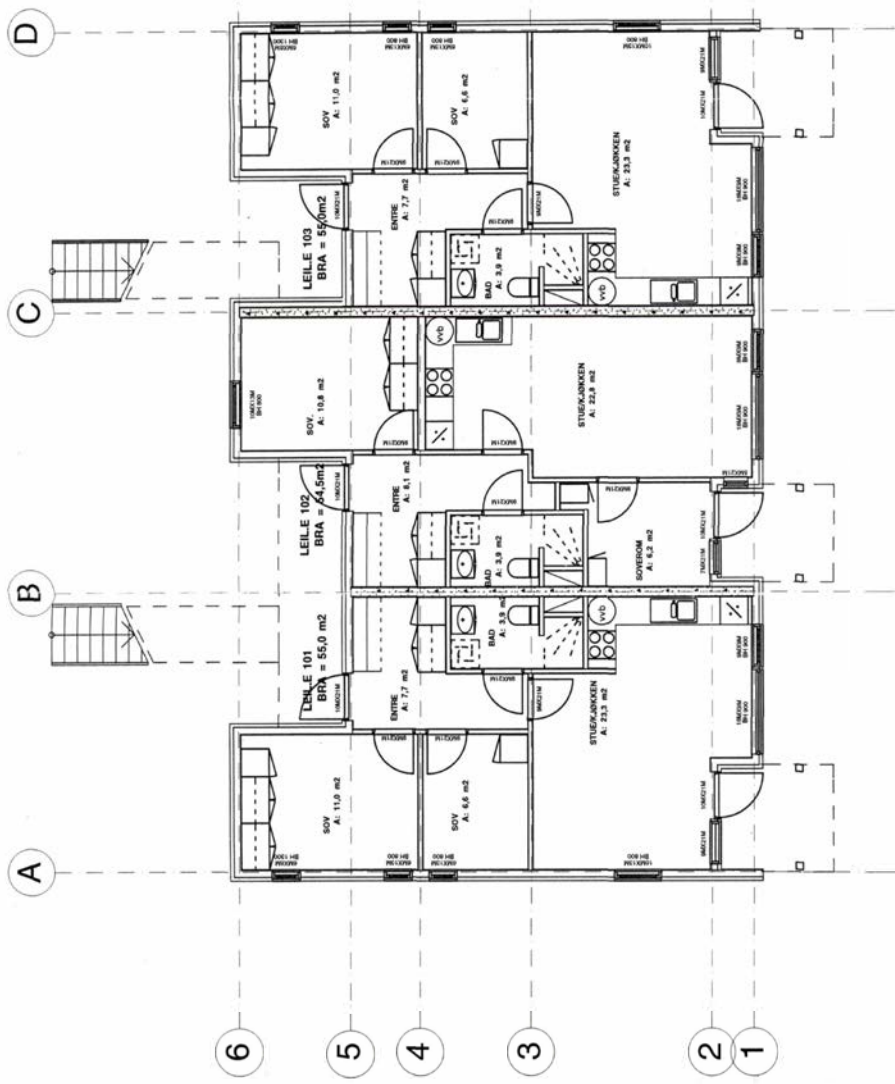
TIME KOMMUNE	
Sak-dok nr	02/591-1
Saksbeh	MED
Grad.	05 MARS 2002
Lepernr.	
Arkivnr.	2/137 L42
U.off.	S



Vedlegg D31


PROSJEKT BRYNE ALLE BLOCK WATNE AS				
TITTEL Blokk E, Snitt				
MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	15.02.02	-	E-07	-
St. Olavsgt. 20 Postboks 565 4304 SANDNES TELEFON: 51-622500 TELEFAX: 51-601241 E-post: posi@arkitektkontoret-vestro				
Saksbeh. Eli Fougli Tegnet av - Kontroll				

TITTEL		KONTRAKT	
DRAGNING	02/591-1	DRAGNING	02/591-1
MD	U 5. MAI 2002	DRAGNING	U 5. MAI 2002
LAGRINGS		LAGRINGS	
ANSØK. NR.	2/137 L42	ANSØK. NR.	2/137 L42

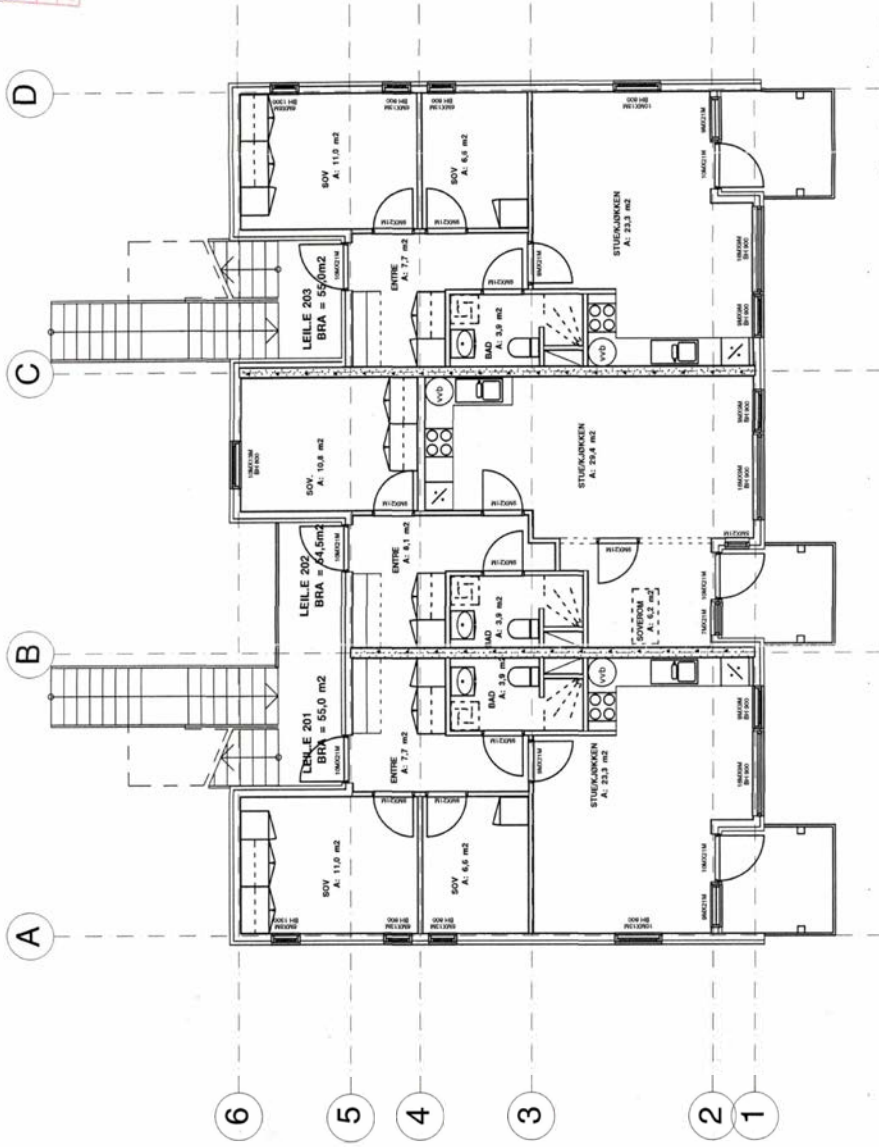


Vedlegg D 32

15 FEB. 2002

 <b>ARKITEKKTØRETT</b> <b>VEST A/S</b> <small>Bygghelse AS</small>									
St. Olavsveit 20 Postboks 565 4204 SANDNES TELEFON: 51-622500 TELEFAX: 51-681241 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no									
Saksbeh. Eiv Fougli Tegnet av _____ Kontroll _____									
PROSJEKT <b>BRYNE ALLE</b> <b>BLOKK WATNE AS</b> TITTEL <b>Blokk E, 1. etg.</b>									
MÅL	1:100	DATE	15.02.02	SAKSNR.	-	TEGNINGSNR.	E-01	REV.	-

TIME KUMULANE	02/591-1
Skjema nr.	02/591-1
Med	0.5.2002
Opprettet	187 LYL

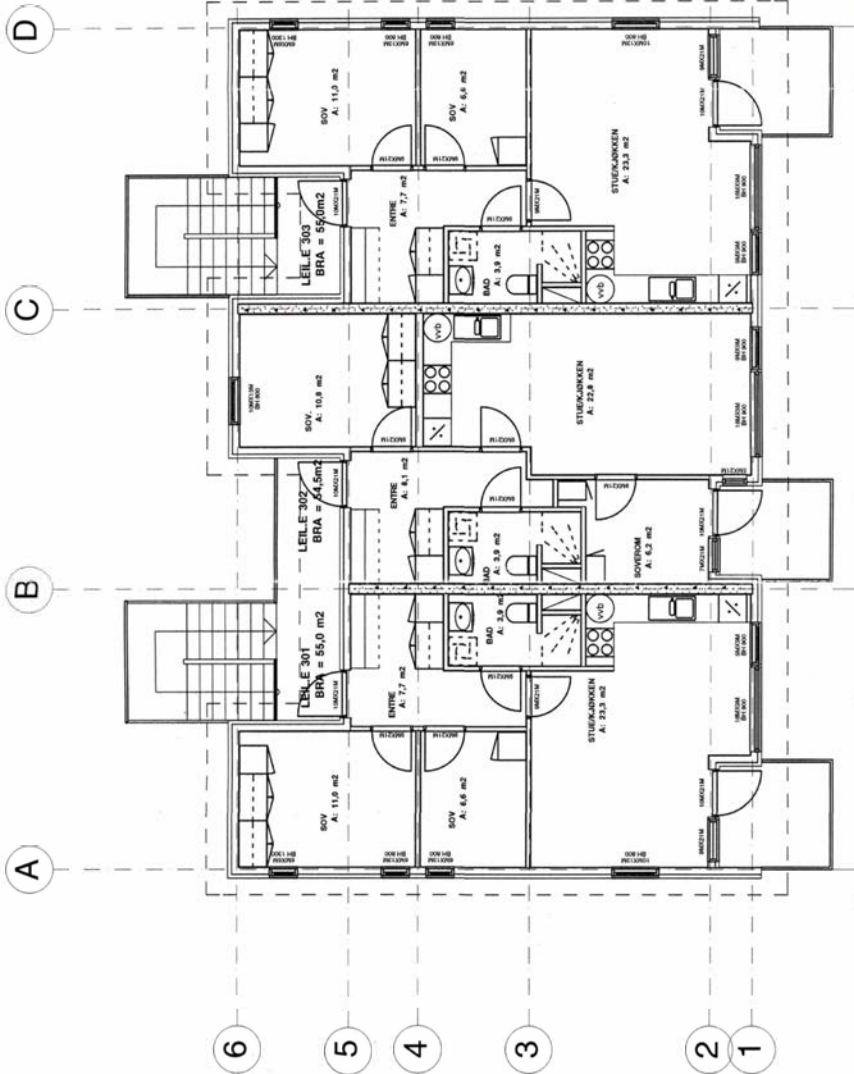


Vordlegg D 33

15 FEB. 2002

<b>PROSJEKT</b> <b>BRYNE ALLE</b> <b>BLOCK WATNE AS</b>		<b>ARKITEKTKONTORET</b> <b>VEST A.S.</b> <small>Teitnerstr. 10B</small> St. Olavsvegt 20 Postboks 565 4804 SANDNES TELEFON: 51-622500 TELEFAX: 51-681241 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no	
TITTEL <b>Blokk E, 2. etg.</b>		Saksbehandler: Eiv Fougeli Tegnet av: _____ Kontroll: _____	
MÅL	1:100	TEGningsnr	<b>E-02</b>
DATE	15.02.02	SAKSnr.	-
REV.	-	TEGningsnr	-

TIME KONTROLL  
 Saksnr: 02/591-1  
 Dato: 05. FEBRU 2002  
 MÅL: 1:100  
 Tegnet av: E-03  
 Kontroll: E-03



*Veotkgs D.34*

15 FEB. 2002

PROSJEKT  
**BRYNE ALLE**  
**BLOKK WATNE AS**

TITTEL  
**Blokk E, 3. etg.**

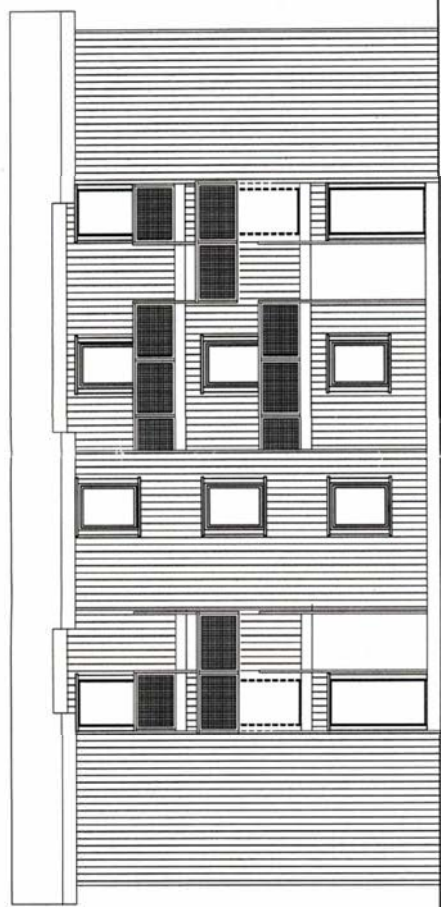
MÅL 1:100    DATO 15.02.02    SAKSNR. -    TEKNINGSNR. **E-03**    REV. -

ARKITEKTKONTORET  
**VEST A-S**  
 St. Olavsgt. 20  
 Postboks 565  
 4804 SANDNES  
 TELEFON: 51 622600  
 TELEFAX: 51 681241  
 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no

Saksbeh. Eli Fougli  
 Tegnet av -  
 Kontroll -

TITTEL	
SAKS. NR.	02/597-1
SAKS. NR.	05 MARS 2002
LAGRET	2/137 L42
LAGRET	

Utarbejdet af: 1466.R.  
 Tegnet af: N.S.  
 Forfatter: 1466.R.  
 Tegnet af: N.S.  
 Forfatter: 1466.R.

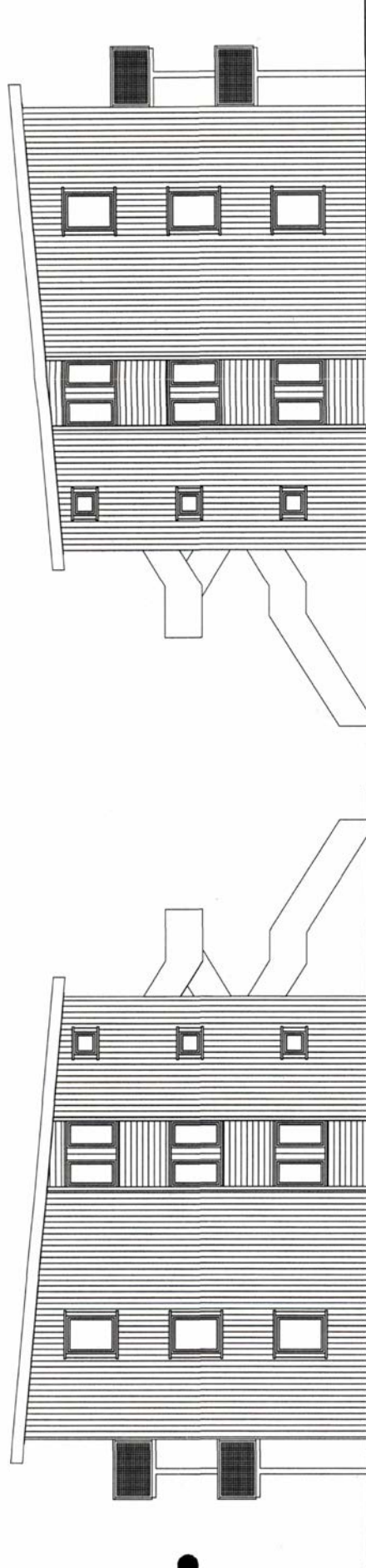


Vedtrags D.28

15 FEB. 2002


<b>ARKITEKTKONTORET</b> <b>VEST A'S</b> <small>ARKITEKTKONTORET</small>	
St. Olavsvegt. 20 Postboks 565 4304 SANDNES TELEFON: 51-682500 TELEFAX: 51-681241 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no	
Saksbeh.: Eli Fougli Tegnet av: _____ Kontroll: _____	
PROSJEKT <b>BRYNE ALLE</b> <b>BLOK WATNE AS</b>	
TITTEL <b>Blokk E, fasade mot nord</b>	
MÅL	REV.
1:100	-
DATE	TEGNINGSNR
15.02.02	<b>E-05</b>
SAKS. NR.	
-	

TITTEL	KOMMUNEFEST
Skjema nr.	02/591-1
Skjema	05
MAK	05 MARS 2002
Arkitekt	2/137 L 92

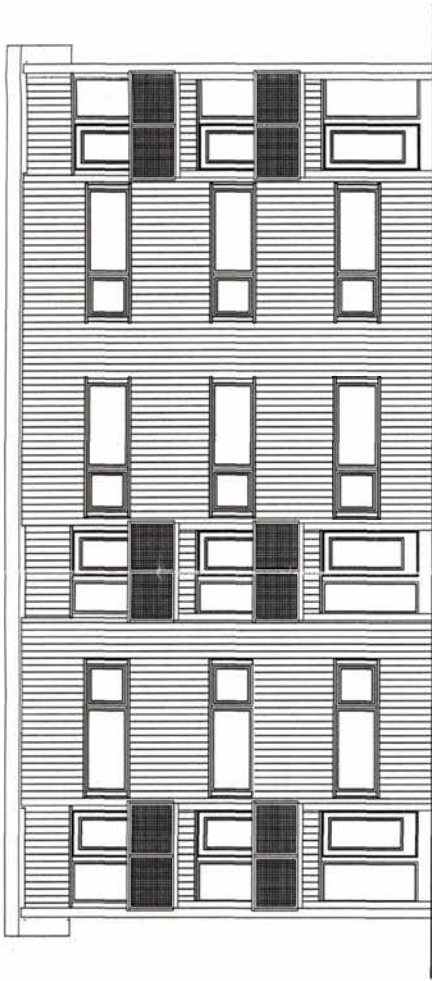


*Vedlegg 0 29*

15 FEB. 2002

		ARKITEKTKONTORET <b>VEST A.S</b> <small>Prosjektansvar</small>	
St. Olavsvegt, 20 Postboks 565 4304 SANDNES		TELEFON: 51-022500 TELEFAX: 51-681241 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no	
Saksbeh.: Eli Fougli Tegnet av: _____ Kontroll: _____		PROSJEKT <b>BRYNE ALLE</b> <b>BLOK WATNE AS</b>	
TITTEL <b>Bløkk E, fasader mot vest og øst</b>		REV. _____ MÅL 1:100   DATO 15.02.02   SAKSNR. -   TEGNINGSNR. <b>E-06</b>   REV. -	

TITTEL		KOVVINGE	
SAK-NR	02/591-1	BLAD	
SAKSBEH		DATE	05. MARS 2002
LAGERT		U. NR.	9
ARKIV NR.	2/137-1/2		



Vedlegg 0 30

15 FEB. 2002

ARKITEKTORET <b>VEST A.S.</b> <small>Industriveien 10A</small>	
St. Olavsgt. 20 Postboks 505 4304 SANDNES TELEFON: 51-622500 TELEFAX: 51-681241 E-post: post@arkitektoret-vest.no	
Saksbeh. Eli Fougli Tegnet av _____ Kontroll _____	
<hr/>	
PROSJEKT	BRYNE ALLE
TITTEL	BLOKK WATNE AS
MÅL	1:100
DATE	15.02.02
SAKSNR.	-
TEGNINGSNR	E-04
REV.	-



Block Watne, Bryne  
Morenefare 1

4340 BRYNE

**GNR. 2 BNR. 137 MAURITZ KARTEVOLDS VEG 9, 4340 BRYNE.: FERDIGATTEST  
FOR BUSTADBLOKK M/9 STK. LEILEGHEITER**

Vi viser til Dykkar anmodning om ferdigattest som vart motteken den 15.12.03 og til godkjent byggeløyve i sak 175/02 datert 18.04.02.

**Det vert gitt ferdigattest for bustadblokk m/9 stk. leilegheiter på gnr 2 bnr 137, MAURITZ  
KARTEVOLDS VEG 9, 4340 BRYNE, jf § 99 nr 1 i plan- og bygningslova.**

Block Watne, Bryne som kontrollansvarleg for utføringa har sørnga for sluttkontroll og avslutande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskild løyve, jf § 93 i plan- og bygningslova.

For rådmannen i Time

Liv Oftedal  
avdelingssjef plan og forvaltning

Nedzad Suljanovic  
saksbehandlar

Kopi til:

Sandnes Brannvesen, PB 583, 4305 Sandnes  
Kart- og oppmålingsseksjonen

Retureres etter tinglysing til

Block Watne AS  
Morenefaret 1  
4340 Bryne

TIME KOMMUNE

Sak-dok.nr. 02/728-1

Saksbeh. LOF 19 MARS 2002

Løpenr. 3618/02

Arkivnr. 3/137 L36

**Begjæring<sup>1)</sup> om**

**oppdeling i eierseksjoner**

**reseksjonering**

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

TINGLYST

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festnr	Snr
1121	Time kommune		2	137	

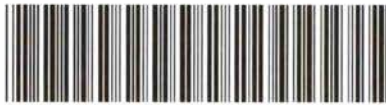
-7 MAI 2002

JÆREN TINGRETT

DAGBOKNR.: 3881

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
859223672	Time kommune	1/1



Doknr. 3881 Tinglyst. 07.05.2002 Emb. 044  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**3. Begjæring**

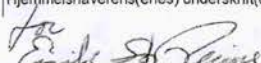

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brek (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brek (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brek (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brek (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brek (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	B	89	BG	13	B	66	B	25	B	97	B	37	B	79	B	49	B	79	BG
2	B	79	BG	14	B	79	B	26	B	89	BG	38	B	66	B	50	B	102	BG
3	B	66	BG	15	B	102	B	27	B	79	BG	39	B	79	B	51	B	89	B
4	B	79	BG	16	B	89	B	28	B	66	BG	40	B	102	B	52	B	79	B
5	B	102	BG	17	B	79	B	29	B	79	BG	41	B	80	B	53	B	66	B
6	B	89	B	18	B	66	B	30	B	102	BG	42	B	79	B	54	B	79	B
7	B	79	B	19	B	79	B	31	B	89	B	43	B	66	B	55	B	102	B
8	B	66	B	20	B	102	B	32	B	79	B	44	B	79	B	56	B	89	B
9	B	79	B	21	B	80	B	33	B	66	B	45	B	97	B	57	B	79	B
10	B	102	B	22	B	79	B	34	B	79	B	46	B	89	BG	58	B	66	B
11	B	89	B	23	B	66	B	35	B	102	B	47	B	79	BG	59	B	79	B
12	B	79	B	24	B	79	B	36	B	89	B	48	B	66	BG	60	B	102	B
Sum tellere:								4952	= nevner:										

**4. Supplerende tekst 7)**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Time kommune har rett til å vedlikeholde veg, vann- og avløpsledinger som ligger på eller langs eiendommen. Likeså har kommunen og allmennheten vegrett fra kommunal gate frem til friområde / lekeplass, på bnr 881 jfr situasjonsplanen, langs atkomst inn til blokk D. Lyse Energi as og Jæren kabelnett, har rett til kjøreatkomst fra kommunal gate fram til bnr 856 i forbindelse med nyanlegg og vedlikehold av anlegga på eiendommen. Likeså har Lyse Energi as / Jæren kabelnett rett til å ha og arbeide med kabler, kabelskap, lysmaster, samt å vedlikeholde kabler for strøm, telefon, kabeltv på og langs eiendommen.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
15/3-02	 TIME KOMMUNE 

Nr 703034-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 Side 1 av 4

Returneres etter tinglysing til

 Block Watne AS  
 Morenefaret 1  
 4340 Bryne

**Begjæring<sup>1)</sup> om**

- 
- oppdeling i eierseksjoner**
- 
- 
- reseksjonering**

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1121	Time kommune	2	137		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
	Se side 1	
Denne side er en fortsettelse fra side 1 pga antallet leiligheter er større enn plassen i skjemaet tillater. Brøk / teller fra side en er overført		

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
		4952		72	B	66	B	84	B	55	BG	96	B	55	B	49			
61	B	80	B	73	B	89	B	85	B	55	B	97	B	48	B	50			
62	B	79	B	74	B	83	B	86	B	55	B	98	B	55	B	51			
63	B	66	B	75	B	79	B	87	B	55	B	99	B	55	B	52			
64	B	79	B	76	B	66	B	88	B	55	B	100	B	55	B	53			
65	B	97	B	77	B	89	B	89	B	55	B	101	B	48	B	54			
66	B	83	BG	78	B	83	B	90	B	55	B	102	B	55	B	55			
67	B	79	BG	79	B	79	B	91	B	55	BG					56			
68	B	66	BG	80	B	66	B	92	B	55	BG					57			
69	B	89	BG	81	B	89	B	93	B	48	BG					58			
70	B	83	B	82	B	55	BG	94	B	55	BG					59			
71	B	79	B	83	B	55	BG	95	B	55	B					60			
Sum tellere:								7755	= nevner:	7755									

OVERFØRT

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Eier av bnr 102 og har rett til atkomst til sine eiendommer, via kjørbare gangveg langs sine eiendommer.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
15/3-02	for Eirik St. Olsen TIME KOMMUNE

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

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

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato Bryne 15/9-02	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) TIME KOMMUNE for Einli Østheim 	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres)
-----------------------------	--	--

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

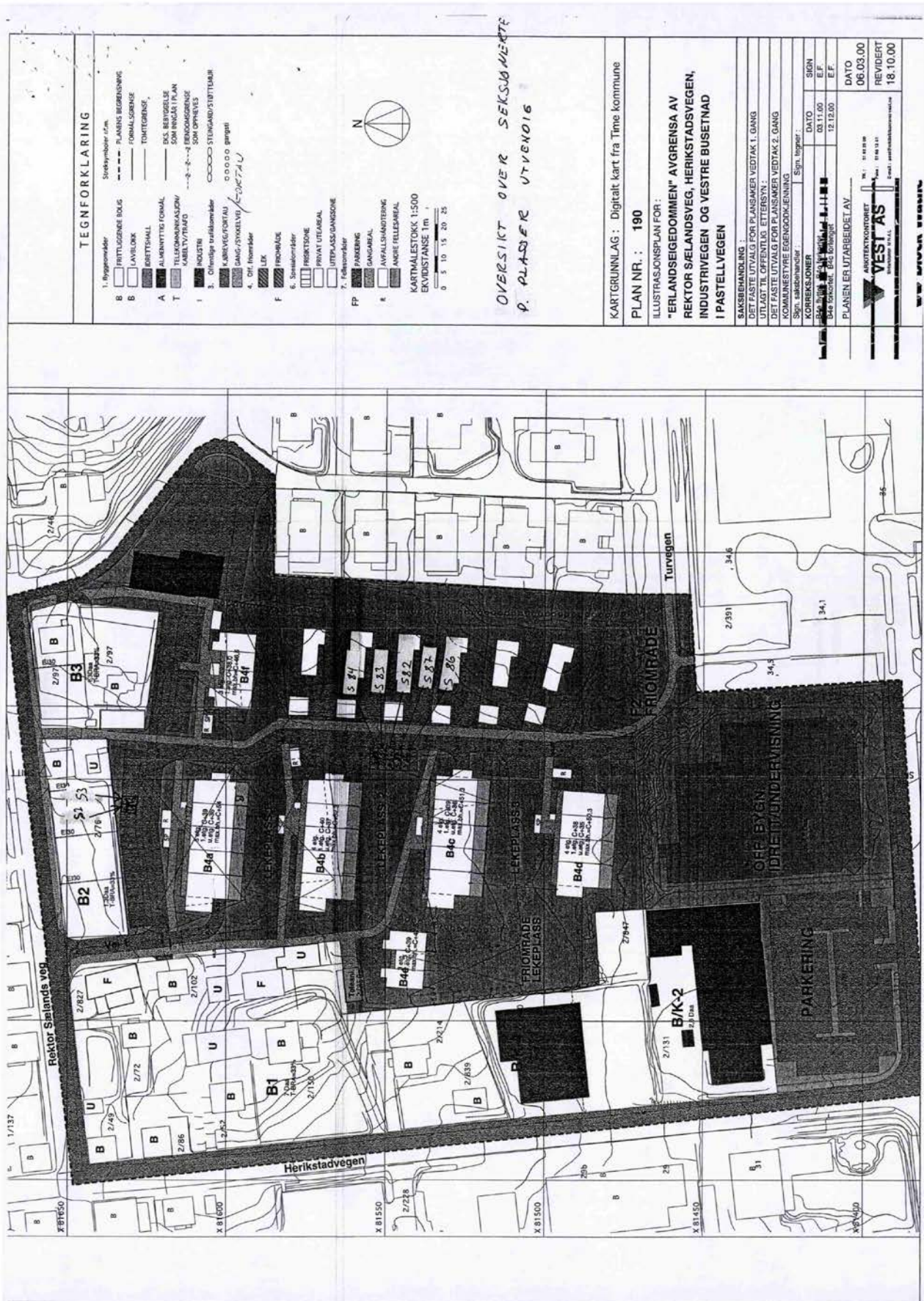
<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)				
<input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
Dato			Stempel og underskrift	

**Noter:**

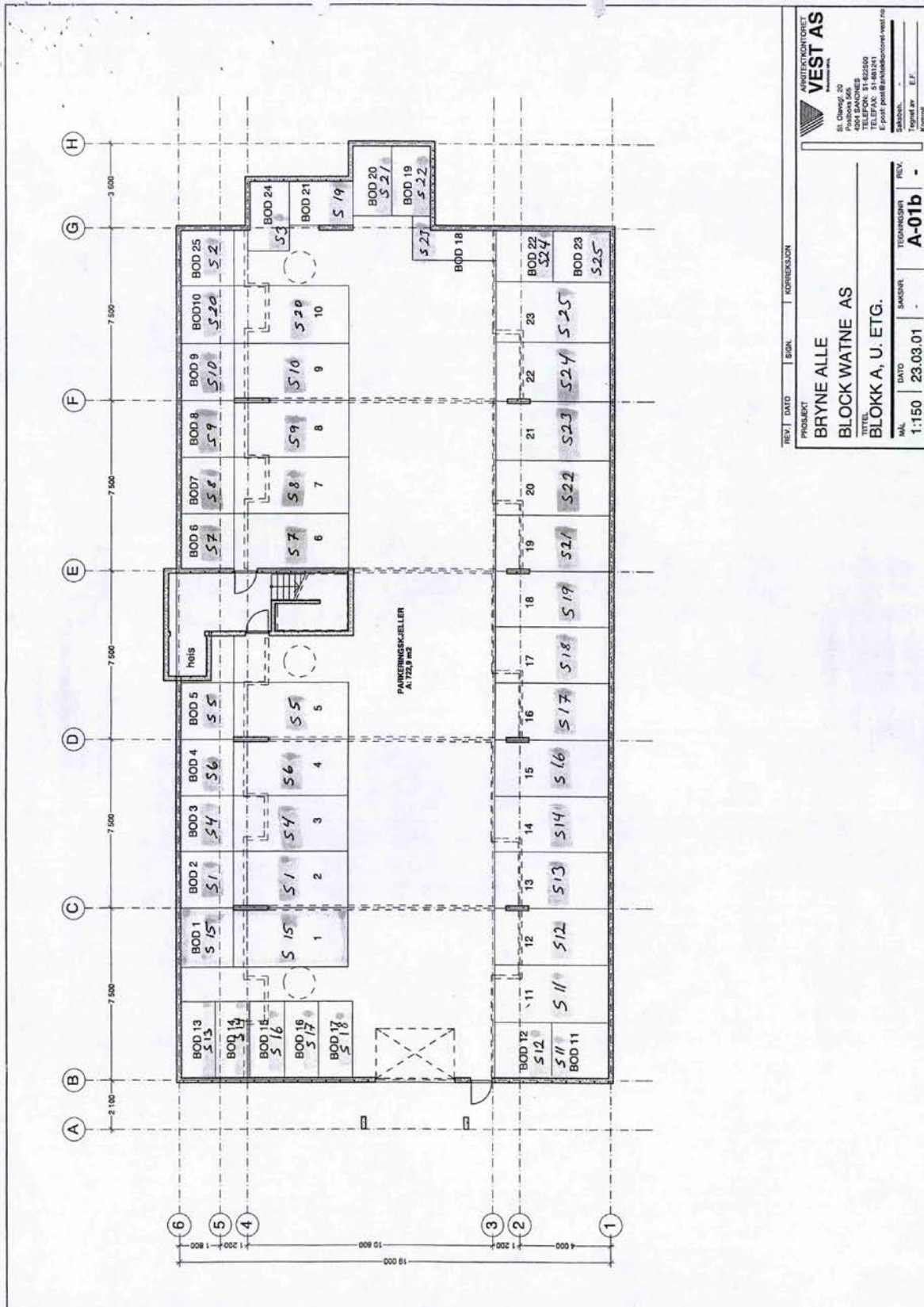
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Hjemmelshavere(nes) underskrift(er)
15/3-02	for Eirik Stenensen TIME KOMMUNE







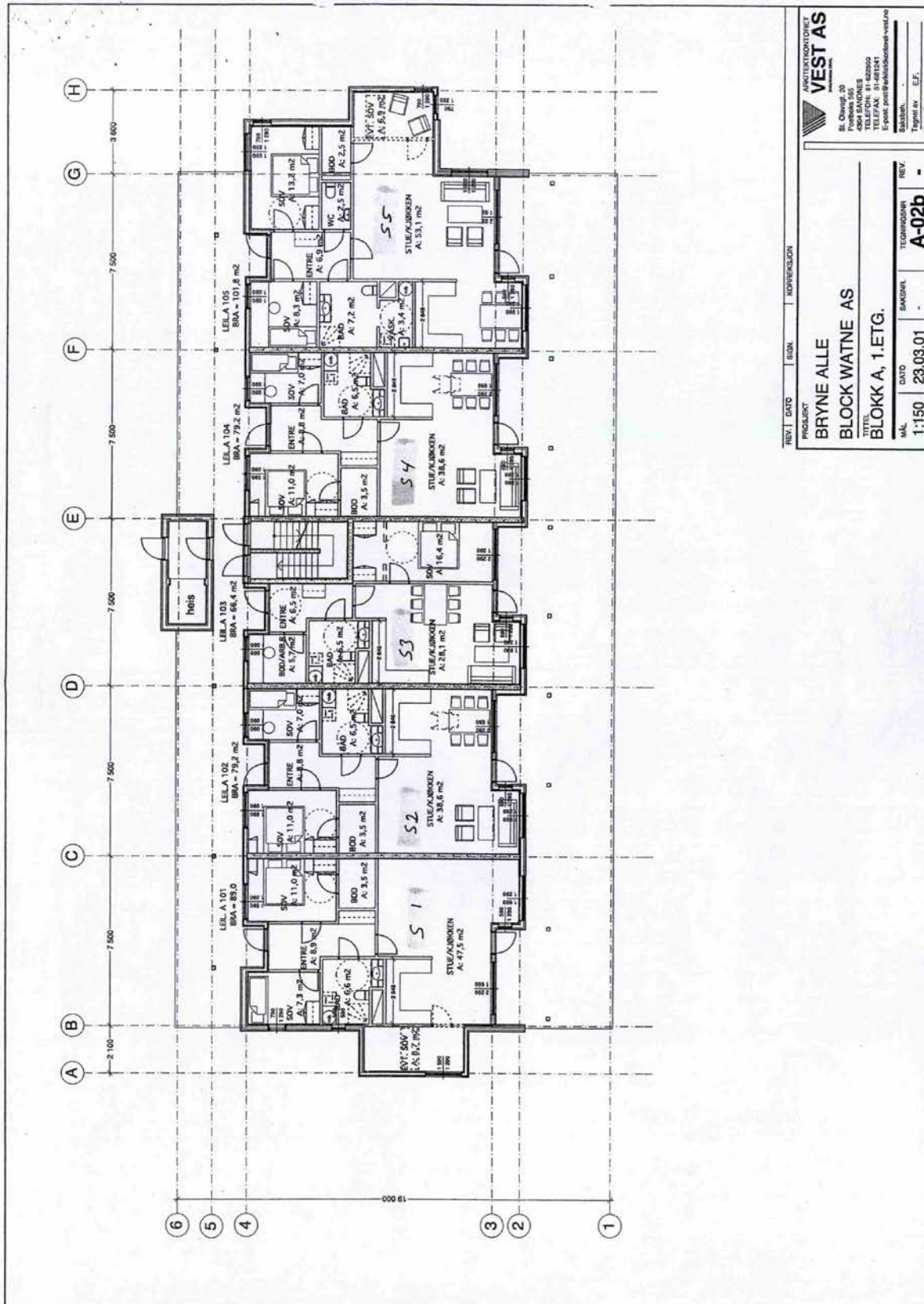
**ARHITEKTKONTOR ET**  
**VEST AS**  
 St. Olavsveg. 20  
 4015 Kjøpsvik  
 TELEFON: 91 422550  
 TELEFAX: 91 481341  
 E-post: post@vestarkitektur.no  
 Saksnr. \_\_\_\_\_  
 Tegnert av: E.F.  
 Kometal

---

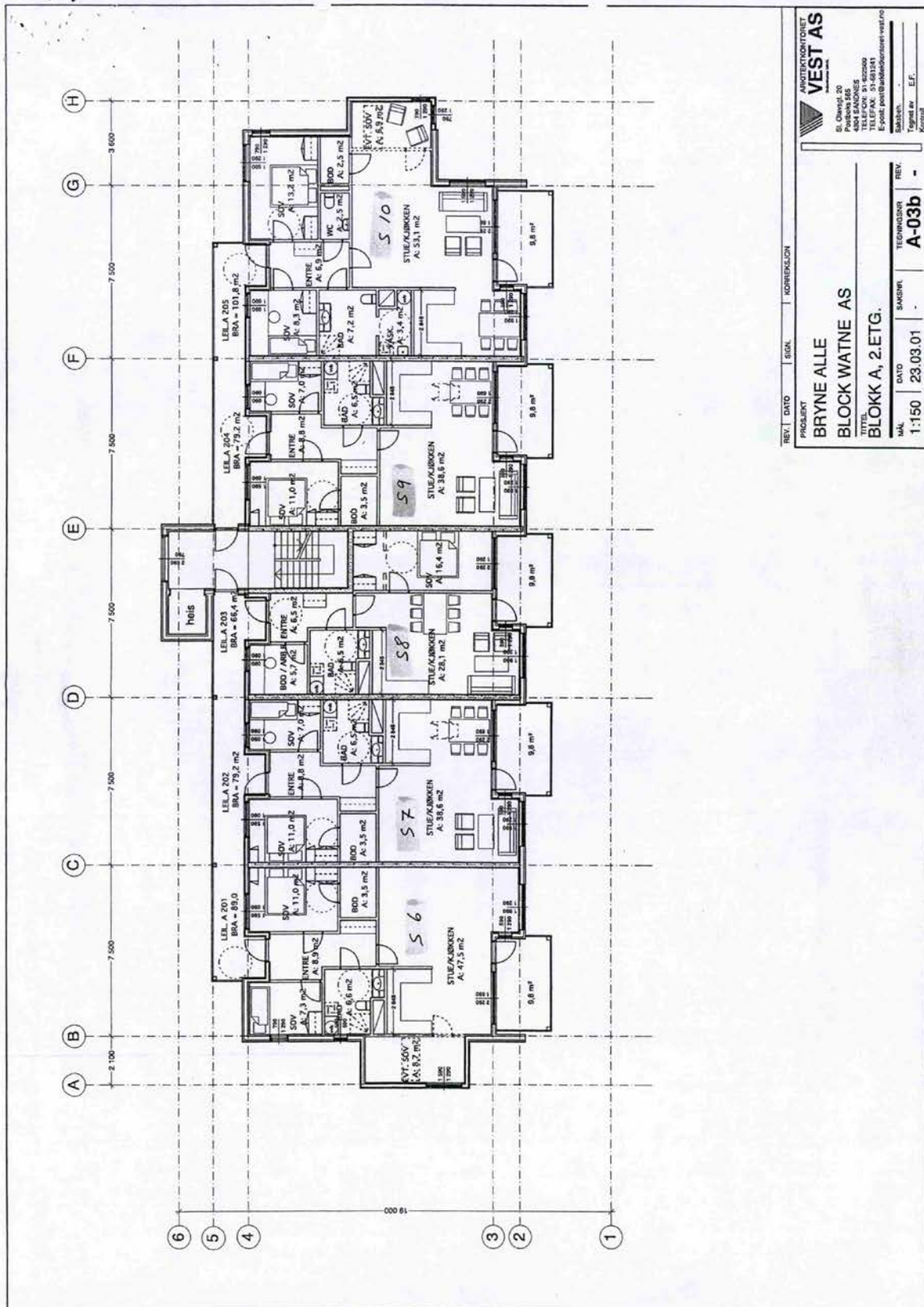
**PROSJEKT**  
**BRYNE ALLE**  
**BLOCK WATNE AS**  
**TITTEL**  
**BLOKK A, U. ETG.**

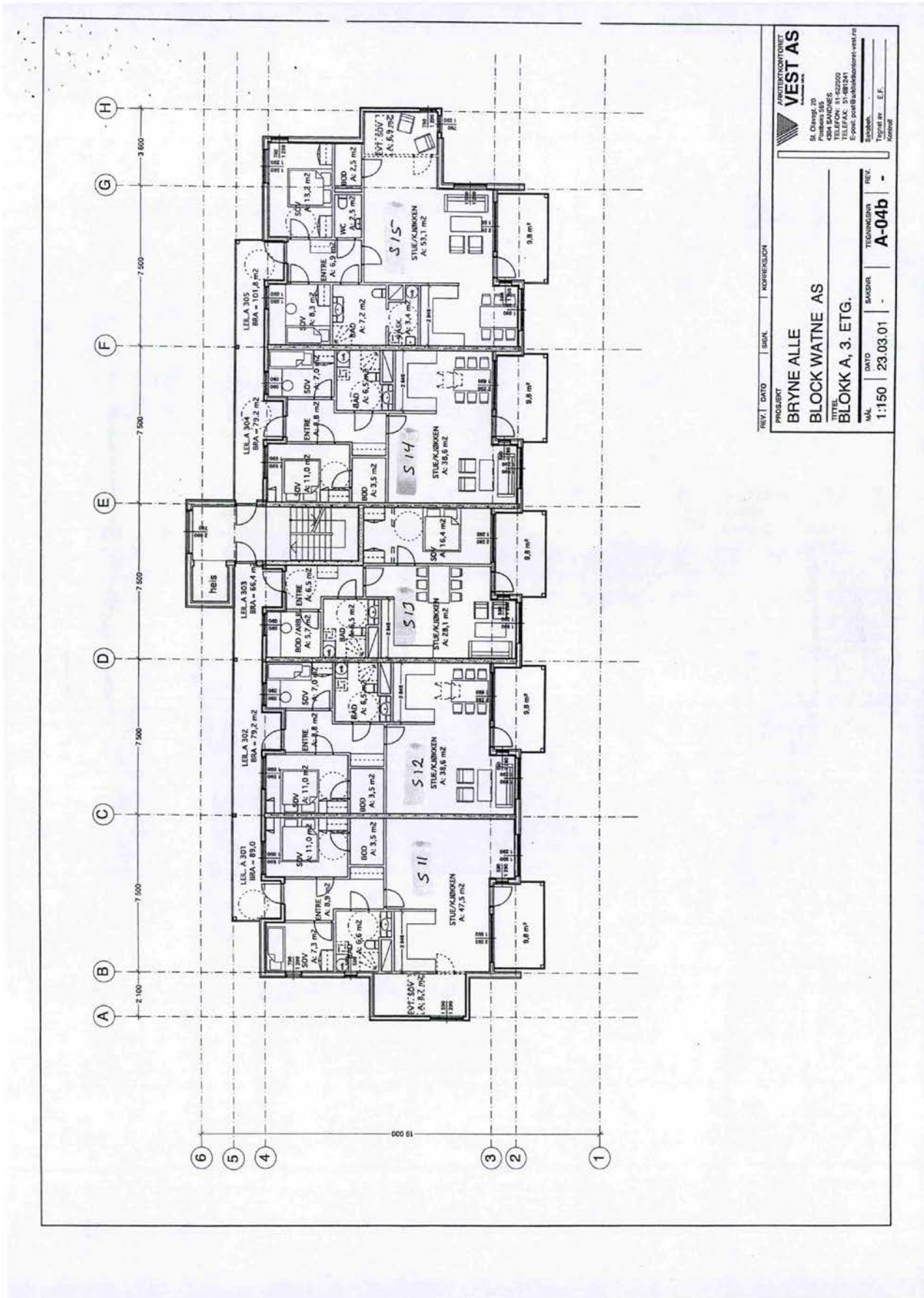
---

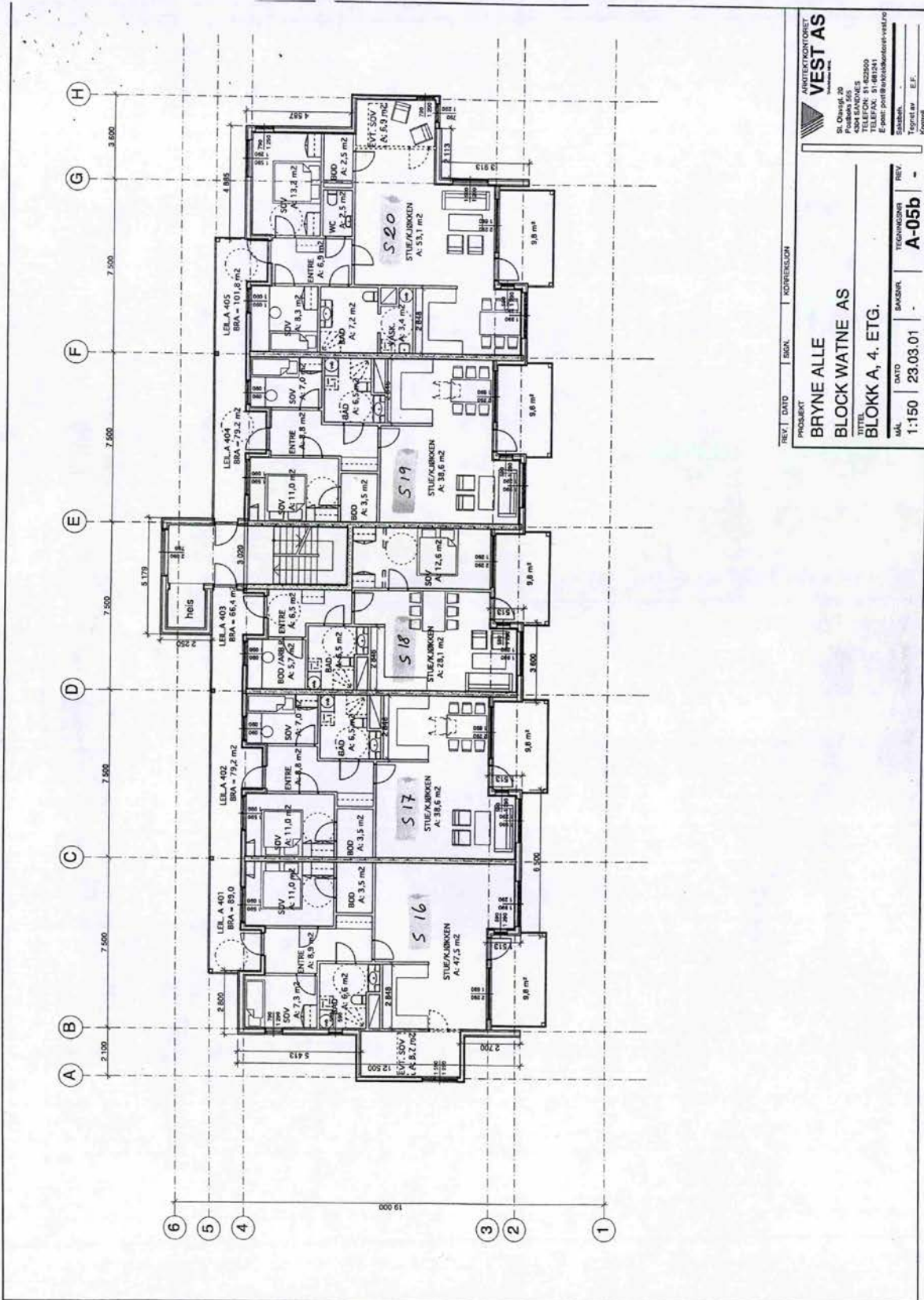
REV.	DATE	SÅSNOR	TEGNINGEN	REV.
1:150	23.03.01	-	A-01b	-



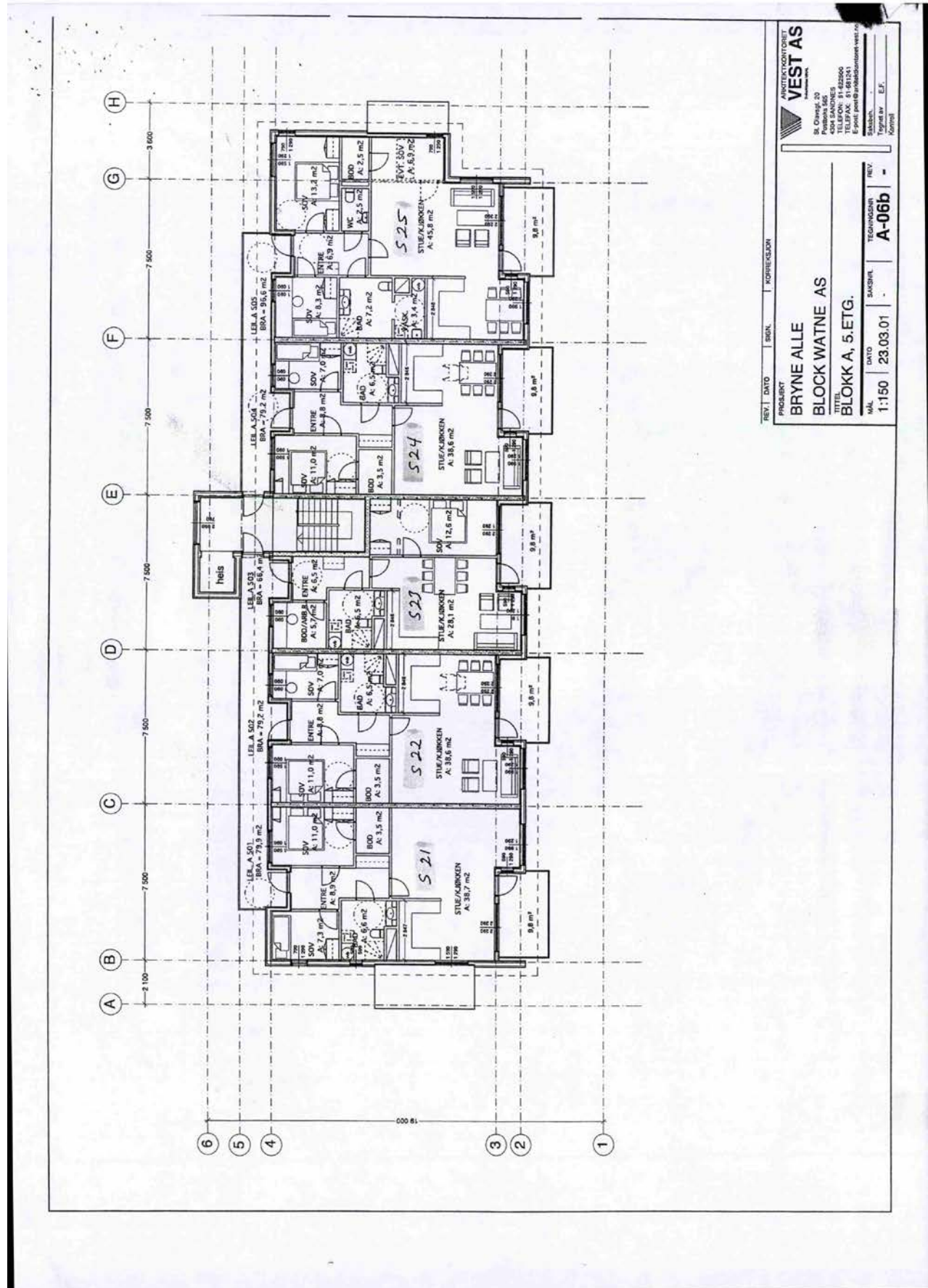
ARKITEKTTONDRIBET <b>VEST AS</b> Byggetorget 20 4050 SANDNES TELEFON: 51 622000 E-post: post@vestas.no	
PROSJEKT <b>BRYNE ALLE                  BLOCK WATNE AS                  BLOKK A, 1. ETG.</b>	REV.   DATO   BURN   KOPPERGÅRD 1:150   23.03.01   -   -
MÅL 1:150	DATO 23.03.01
SAKSBEH. Torger Siv. E.F.	TEGNER A-02b

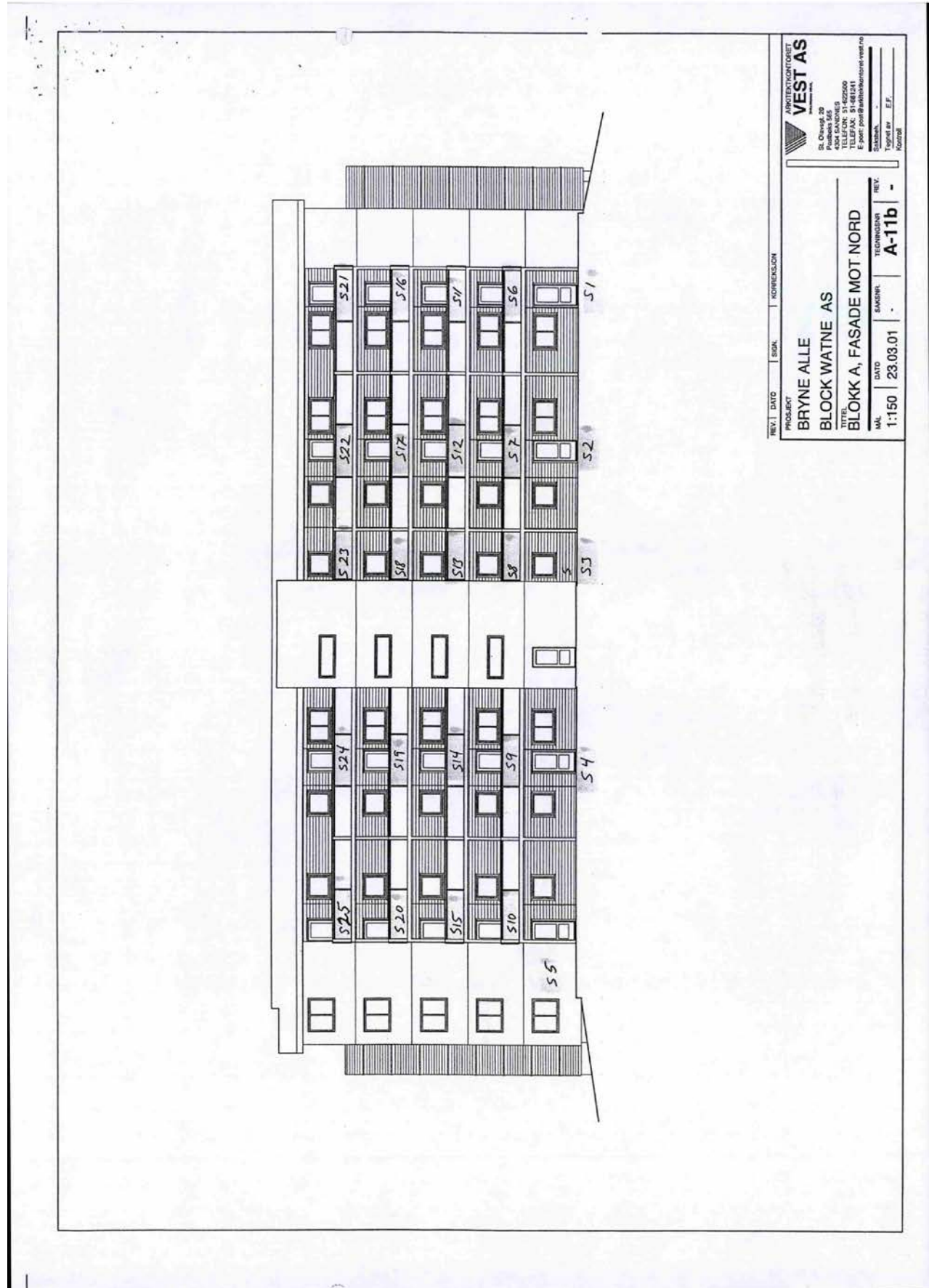






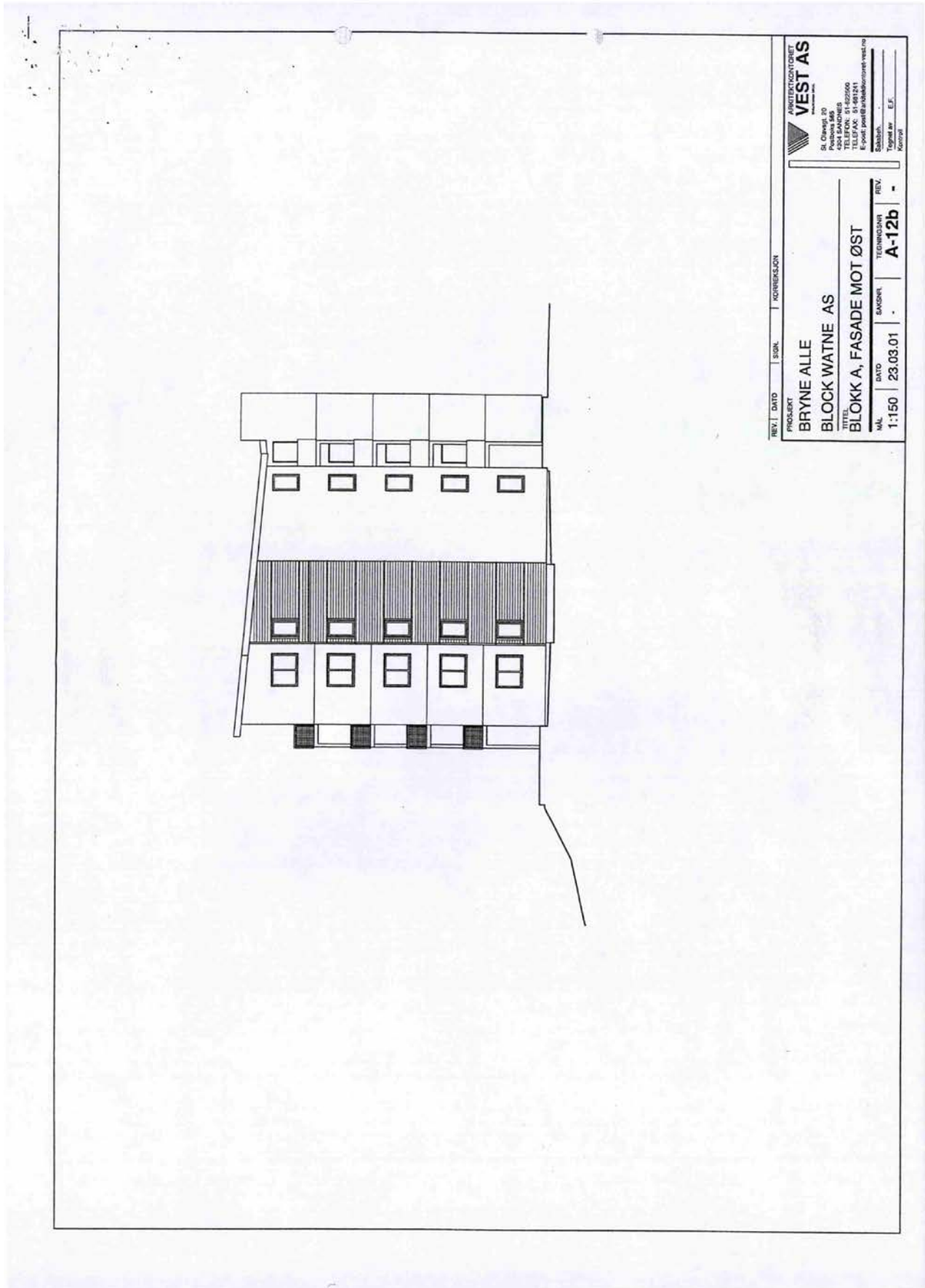
REVISJON	DATA	BRUK	KORREKSJON
PROSJEKT	BRYNE ALLE BLOCK WATNE AS		
TITTEL	BLOKK A, 4. ETG.		
MÅL	1:150	DATE	23.03.01
TEKNISSKISSE	SAKSNR.	REV.	A-05b
AVTIDNINGEN	VEST AS		
St. Olavs gate 30 Postboks 555 4204 SANDNES TLF: 51 81 20 20 TLF/FAX: 51 81 20 41 E-post: post@vestarkitektur.no			
Stasjon	Teigstredet	EF	Kontroll



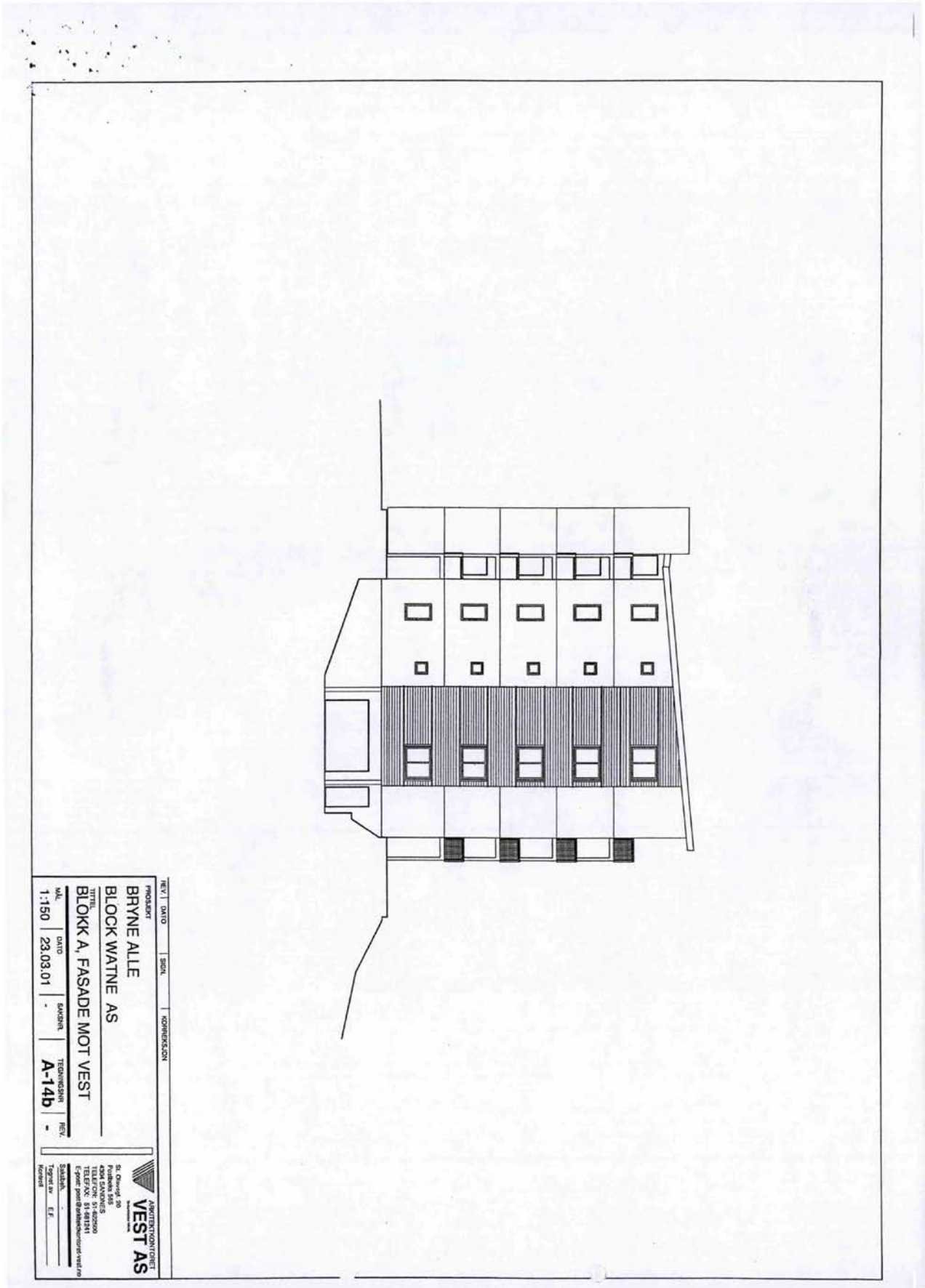


REV.	DATE	SKAL	KORREKSJON
PROSJEKT <b>BRYNE ALLE</b> <b>BLOKK WATNE AS</b>			
TITTEL <b>BLOKK A, FASADE MOT NORD</b>			
MÅL	DATE	SÅSNV.	TEKNISSJON
1:150	23.03.01	.	<b>A-11b</b>
REV.	REV.	Tegnet av	REV.
		E.F.	
		Roan	

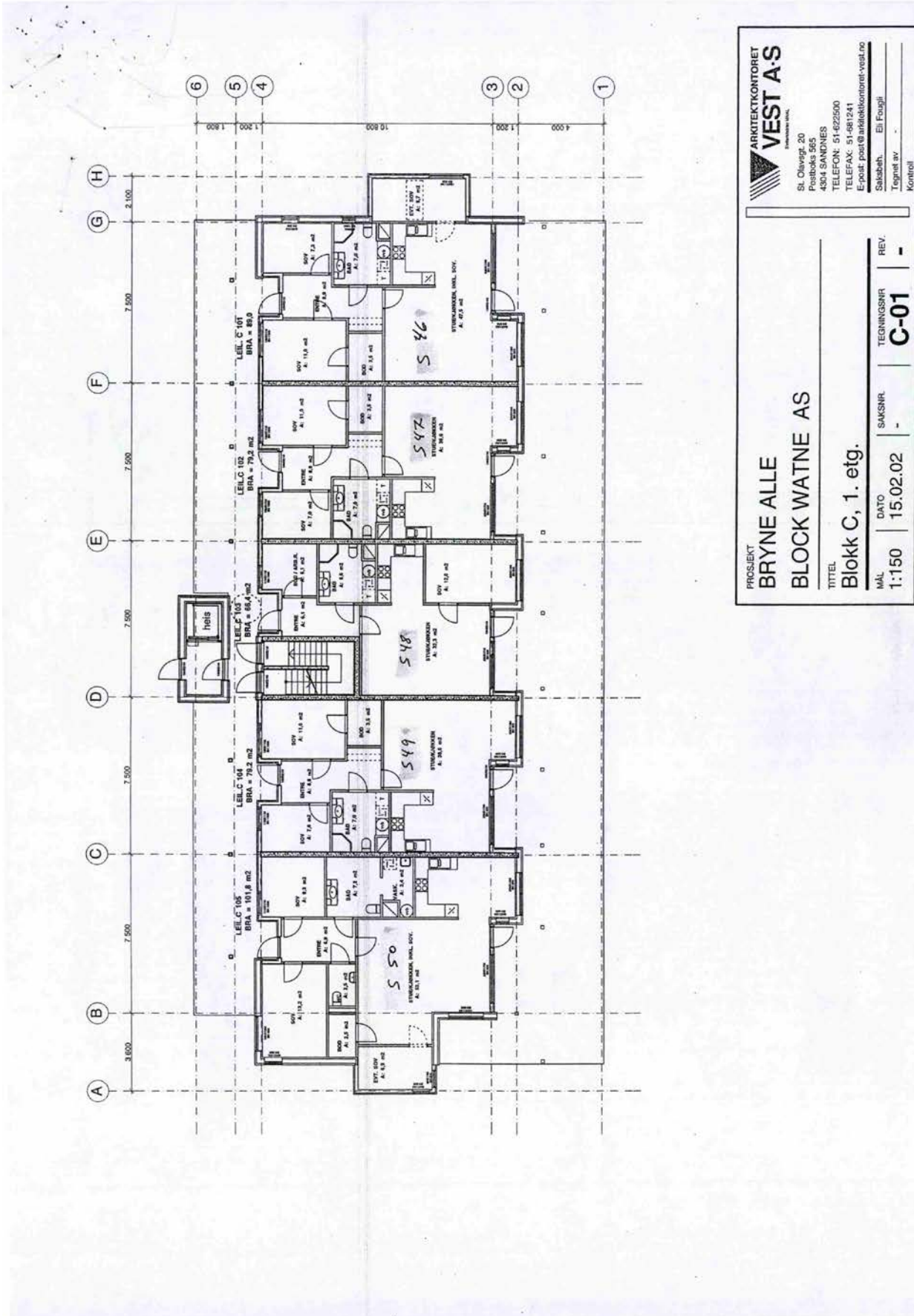
ARKITEKTKONTORET  
**VEST AS**  
 St. Olavsgt. 20  
 4004 SANDNES  
 TELEFON: 51 622000  
 TELEFAX: 51 681241  
 E-post: post@vestarkitektur.no











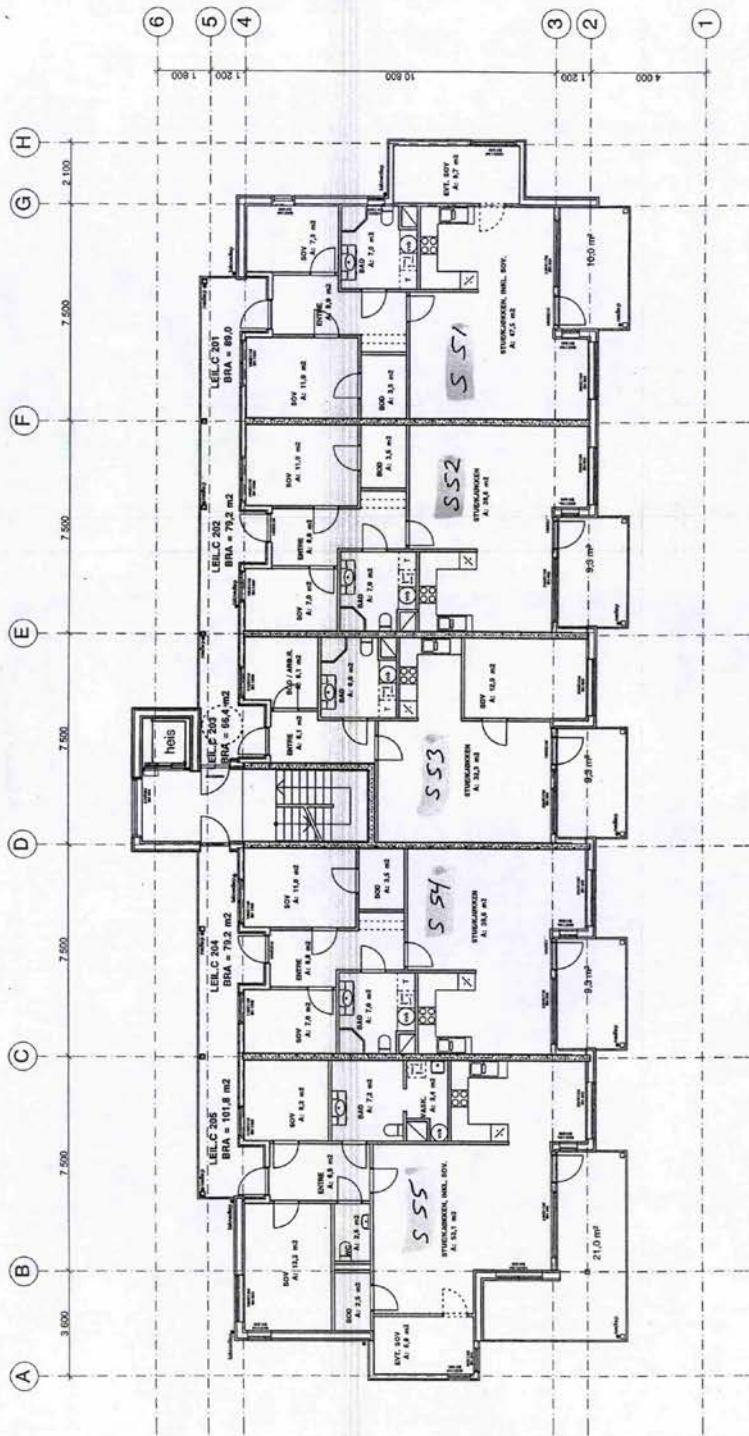
**ARKITEKTKONTORET**  
**VEST A/S**  
BYGGERIETS VEI 1  
 St. Olavsvegt. 20  
 Postboks 565  
 4304 SANDNES  
 TELEFON: 51-622500  
 TELEFAX: 51-681241  
 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no

Saksbeh. \_\_\_\_\_  
 Tegnet av \_\_\_\_\_  
 Kontroll \_\_\_\_\_

**PROSJEKT**  
**BRYNE ALLE**  
**BLOKK WATNE AS**

TITTEL  
**Blokk C, 1. etg.**

MÅL	DATE	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:150	15.02.02	-	<b>C-01</b>	-



**ARKITEKTKONTORET VEST A/S**  
 St. Olavsgt. 20  
 Postboks 565  
 4304 SANDNES  
 TELEFON: 51-622500  
 TELEFAX: 51-681241  
 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no

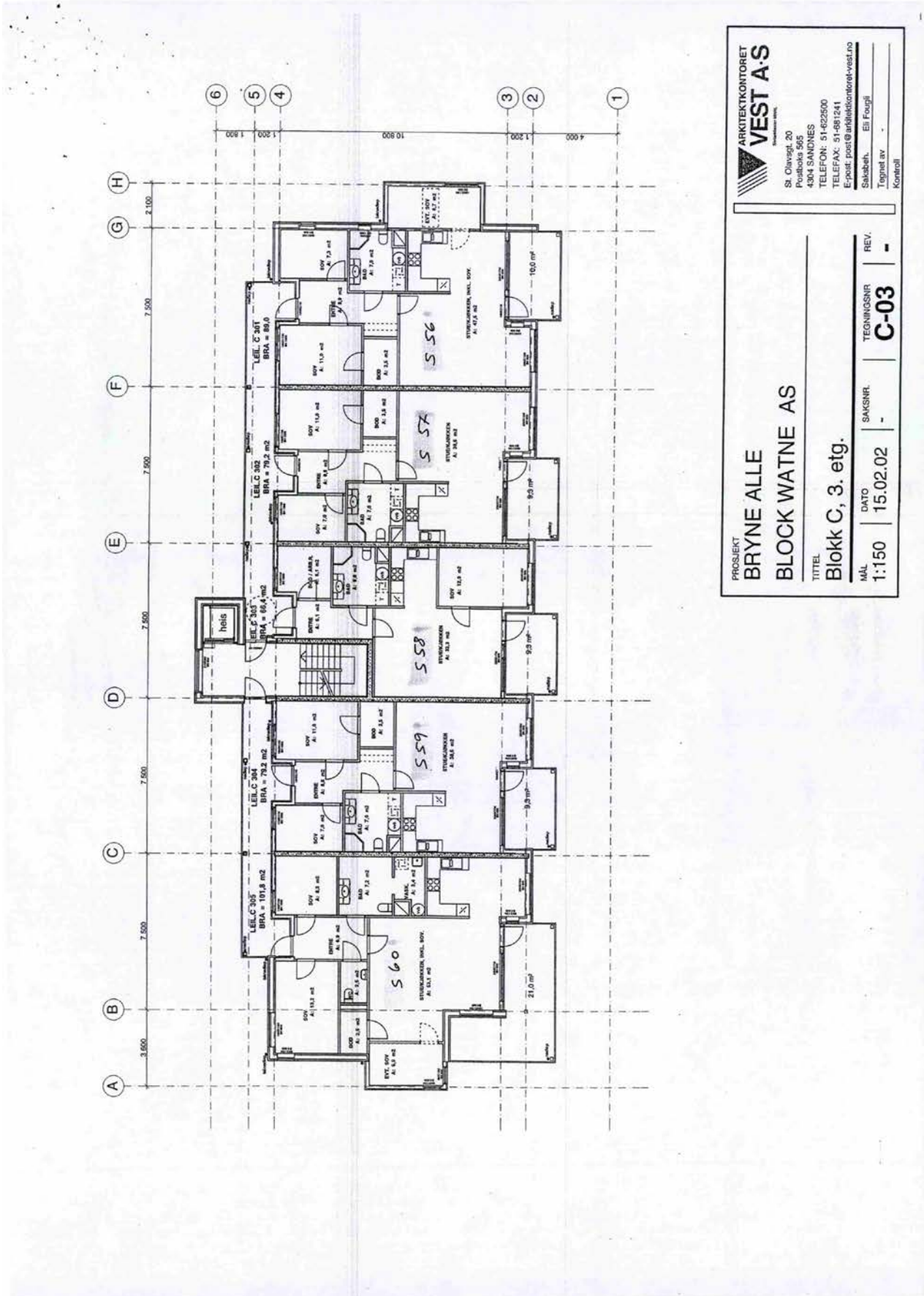
Saksbeh. Eil Fougji  
 Tegnet av \_\_\_\_\_  
 Kontroll \_\_\_\_\_

---

PROSJEKT  
**BRYNE ALLE**  
**BLOKK WATNE AS**

TITTEL  
**Blokk C, 2. etg.**

MÅL:	DATE	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:150	15.02.02	-	<b>C-02</b>	-



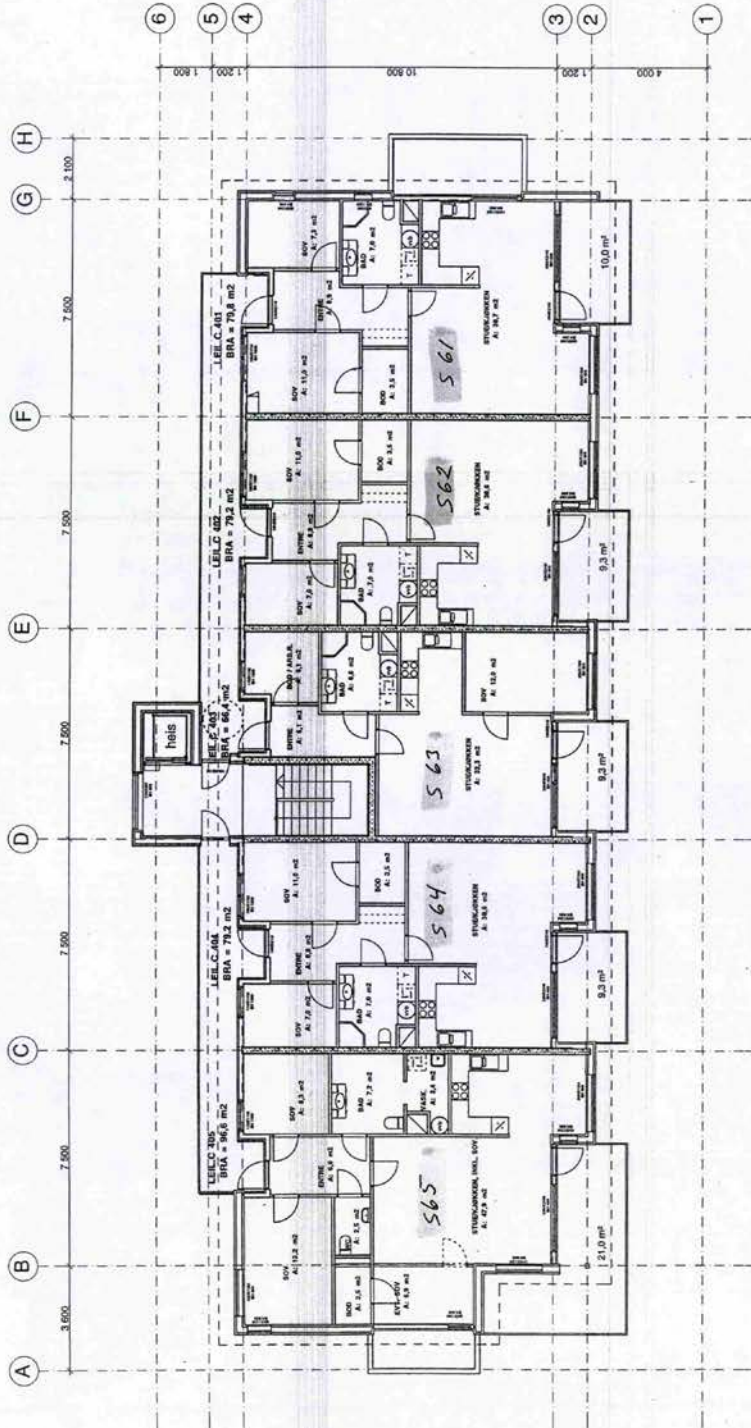
**ARKITEKTKONTORET**  
**VEST A/S**  
 St. Olavsvegt. 20  
 Postboks 565  
 4304 SANDNES  
 TELEFON: 51-622500  
 TELEFAX: 51-681241  
 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no  
 Saksbeht. Eil Fougli  
 Tegnet av \_\_\_\_\_  
 Kontroll \_\_\_\_\_

---

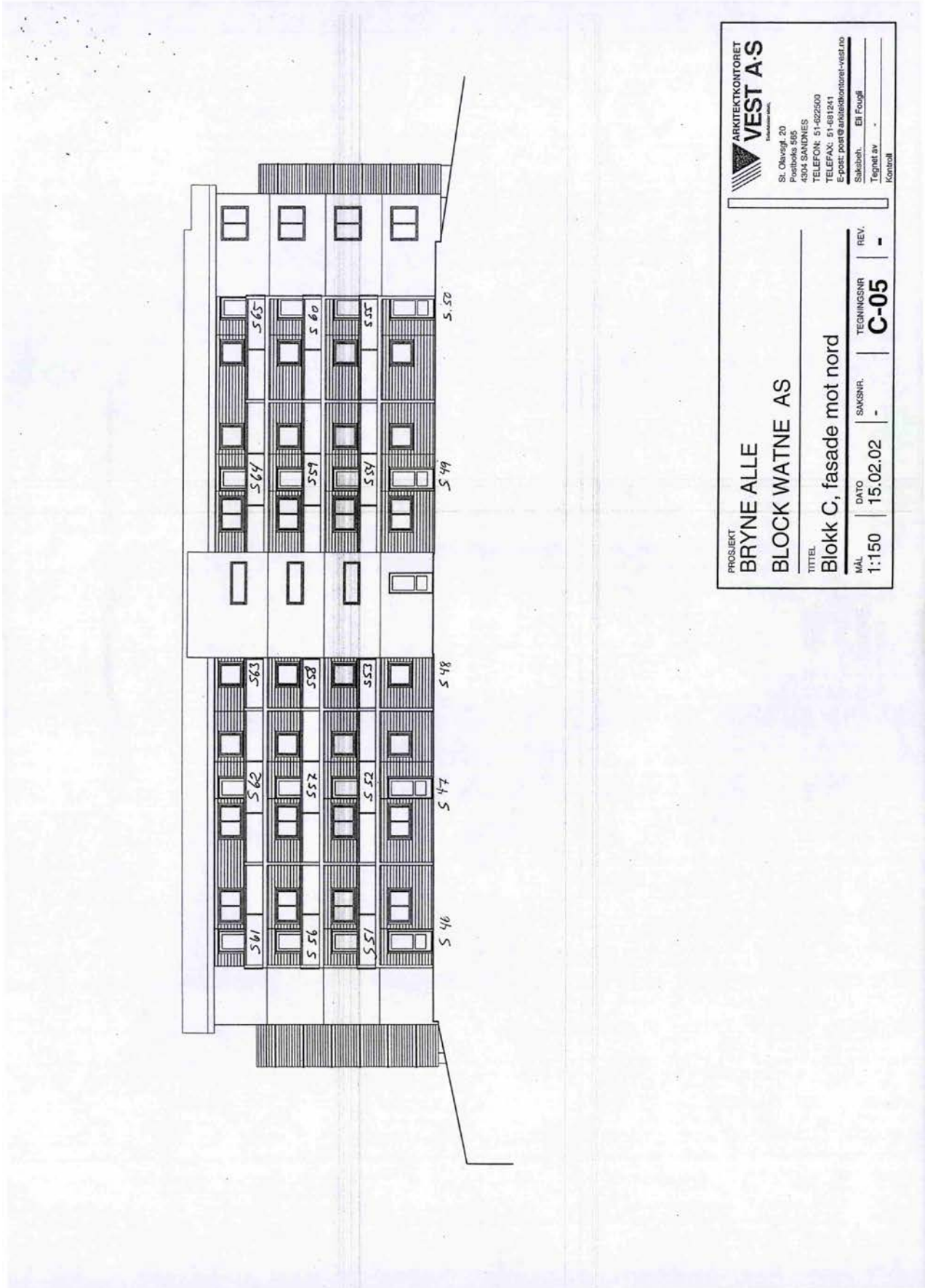
**PROSJEKT**  
**BRYNE ALLE**  
**BLOCK WATNE AS**

**TITTEL**  
**Blokk C, 3. etg.**

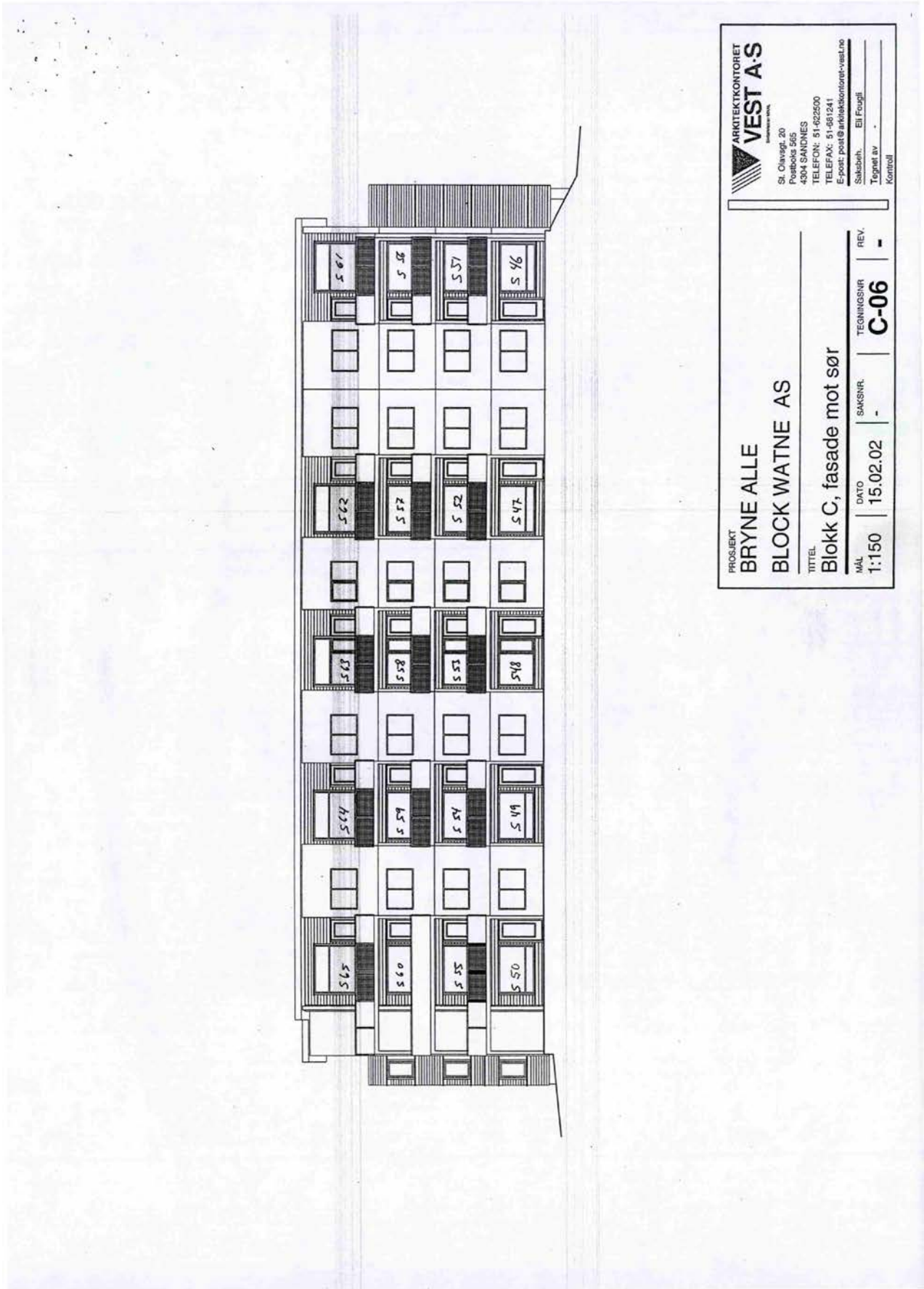
MÅL	DATE	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:150	15.02.02	-	<b>C-03</b>	-

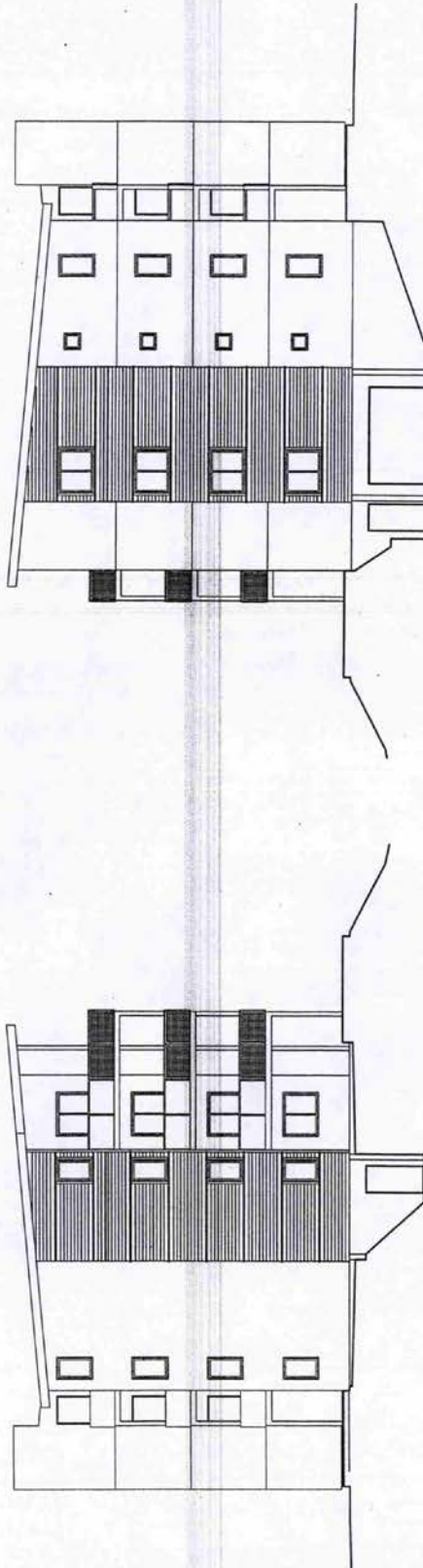


ST. Olavsvegt. 20 Postboks 565 4304 SANDNES TELEFON: 51-622500 TELEFAX: 51-681241 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no	
Signert av: Eil Fougli Kontroll:	
PROSJEKT <b>BRYNE ALLE</b> <b>BLOKK WATNE AS</b> TITTEL <b>Bløkk C, 4. etg.</b>	
MÅL	REVISJON
1:150	15.02.02
SAKSNR.	TEGNINGSNR.
-	<b>C-04</b>
REV.	-

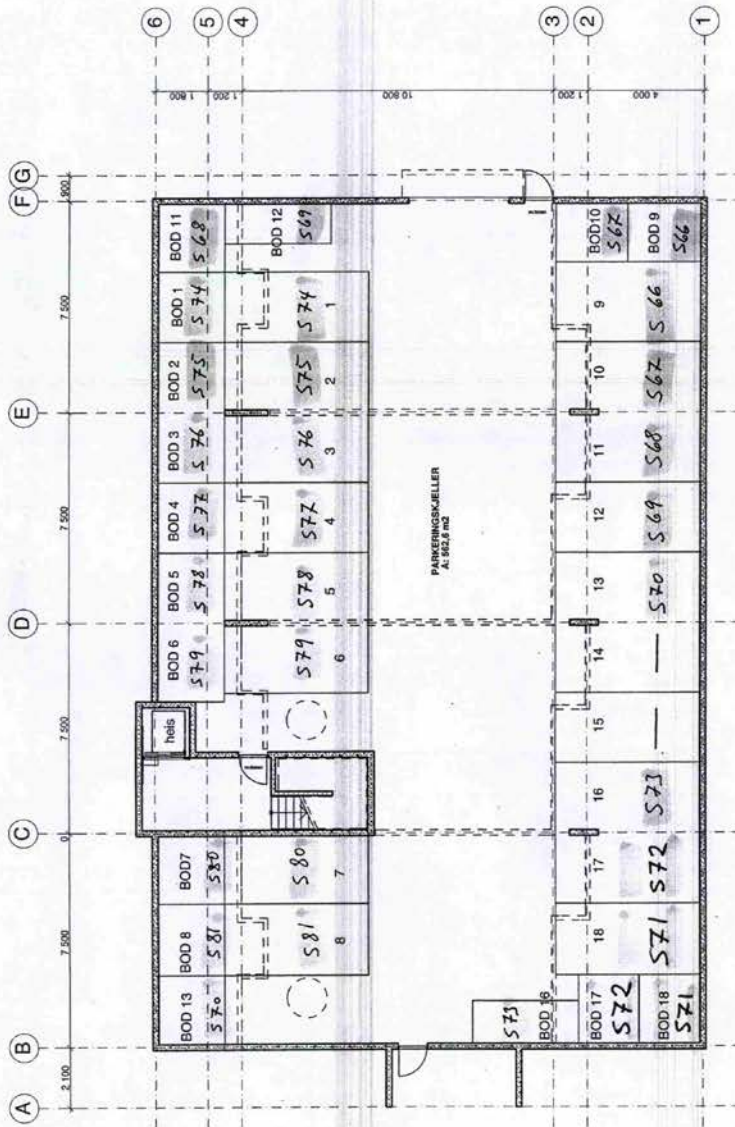


PROSJEKT <b>BRYNE ALLE</b> <b>BLOKK WATNE AS</b>		ARKITEKTKONTORET <b>VEST A S</b> <small>Industriparken 100</small>	
TITTEL <b>Blokk C, fasade mot nord</b>		St. Olavsvegf. 20 Postboks 585 4304 SANDNES TELEFON: 51-622600 TELEFAX: 51-691241 E-post: post@arkitekktoret-vest.no	
MÅL 1:150	DATO 15.02.02	SAKSNR. -	TEGNINGSNR. <b>C-05</b>
		Saksbeh. Eiv Fougli	Tegnert av -
		Kontroll -	REV. -





<b>ARKITEKTKONTORET VEST A/S</b> <small>interior arkitektur</small>				
St. Olavsvegi, 20 Postboks 565 4304 SANDNES TELEFON: 51-622500 TELEFAX: 51-661241 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no				
Selskapsnr. Eit Fougli Tegnet av _____ Kontroll _____				
<b>PROSJEKT BRYNE ALLE BLOCK WATNE AS</b>				
TITTEL <b>Blokk C, fasader mot vest og øst</b>				
MÅL <b>1:150</b>	DATE <b>15.02.02</b>	SAKSNR. -	TEGNINGSNR. <b>C-07</b>	REV. -



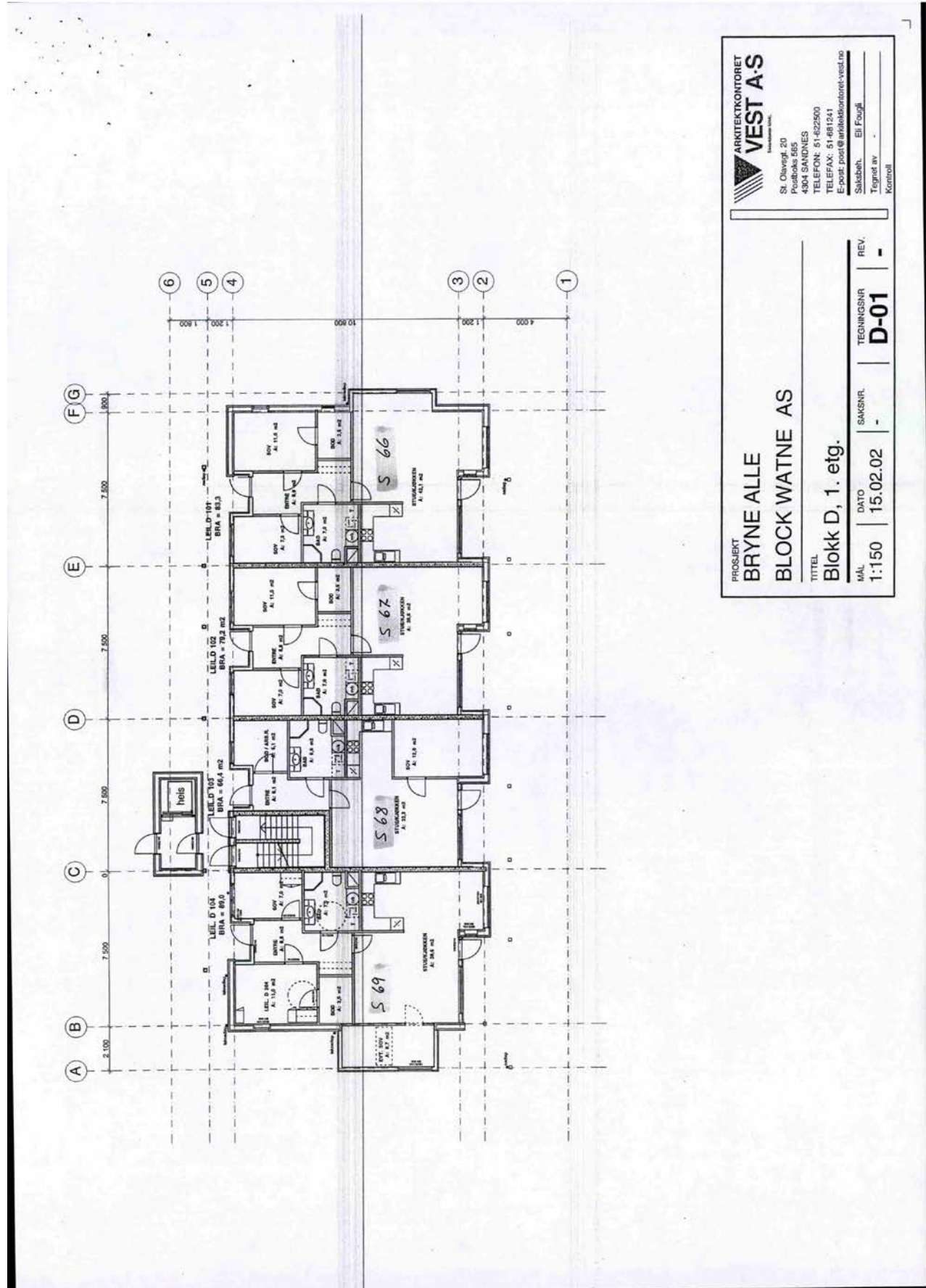
**ARKITEKTKONTORET**  
**VEST A/S**  
 St. Olavsgt. 20  
 Postboks 595  
 4304 SANDNES  
 TELEFON: 51-622500  
 TELEFAX: 51-681241  
 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no  
 Saksbeh. Eil Fougli  
 Tegnet av  
 Kontroll

---

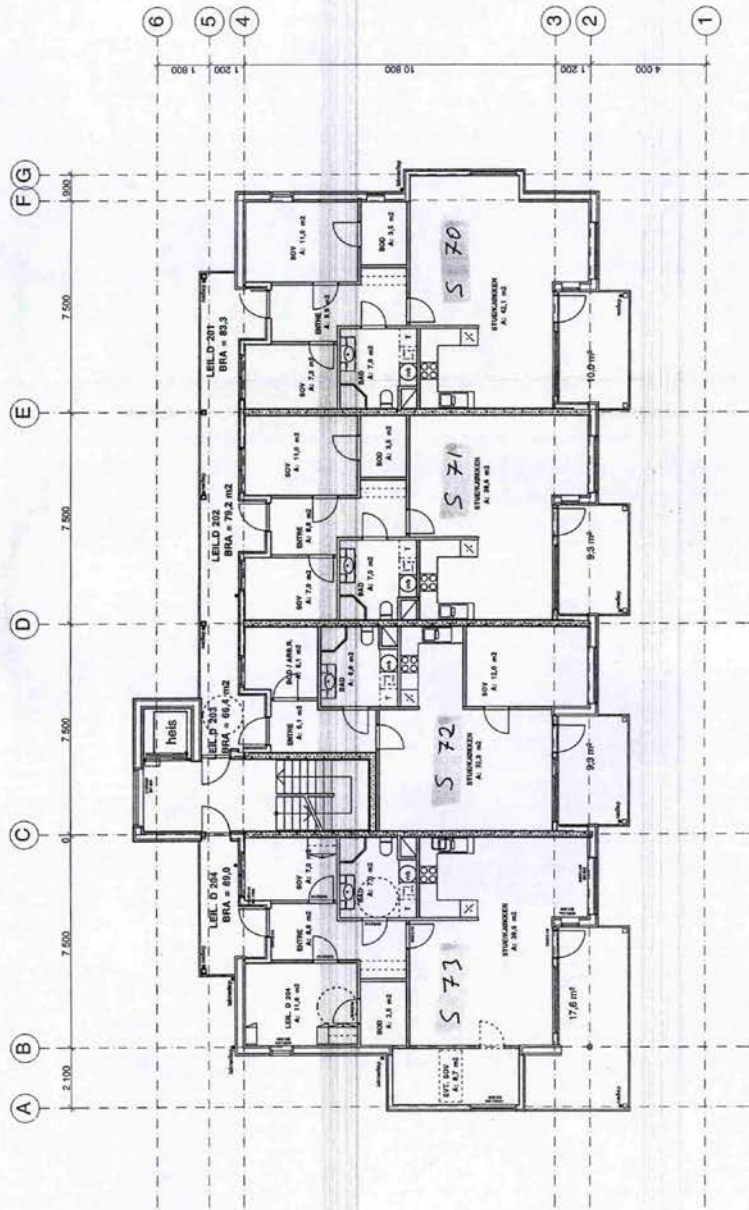
PROSJEKT  
**BRYNE ALLE**  
**BLOKK WATNE AS**  
 TITTEL  
**Blokk D, U. etg.**

---

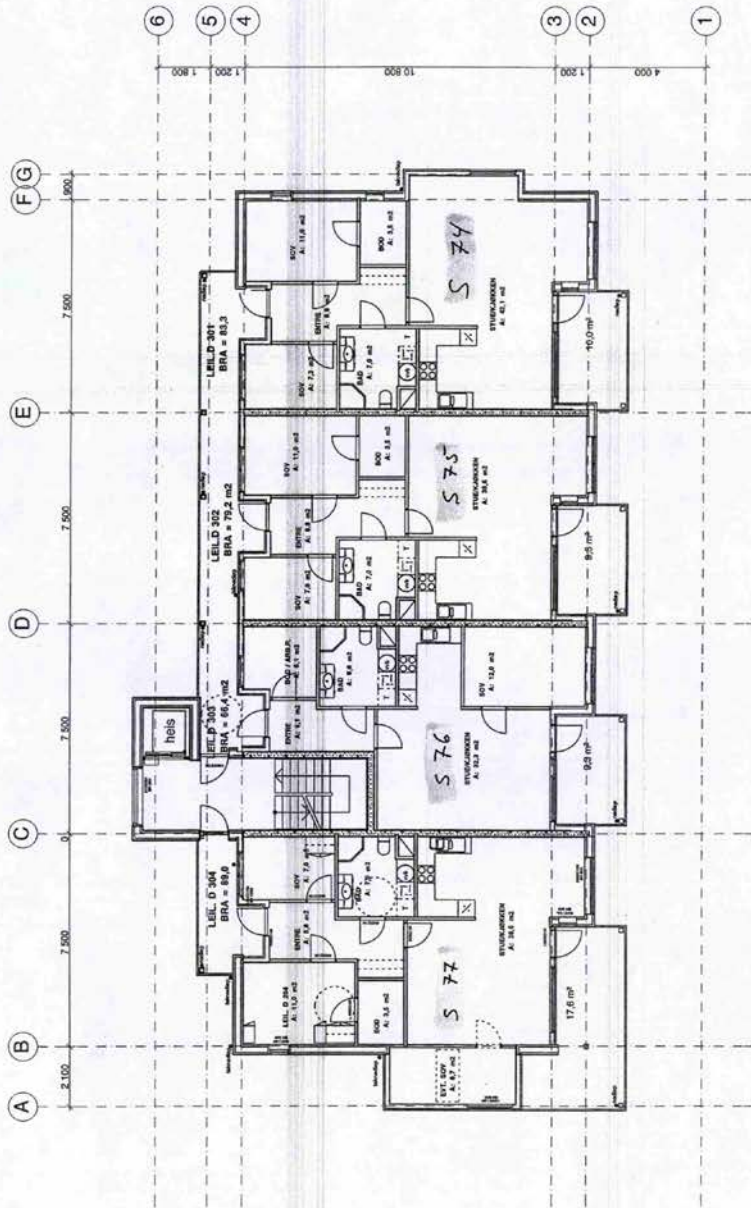
MÅL	1:150	SAKSNR.	-	TEGNINGSNR	<b>D-00</b>	REV.	-
DATE	15.02.02						



<b>PROSJEKT</b> <b>BRYNE ALLE</b> <b>BLOCK WATNE AS</b>	
TITTEL <b>Blokk D, 1. etg.</b>	
MÅL	REV.
1:150	-
DATA	TEGNINGSNR
15.02.02	<b>D-01</b>
SAKSNR.	KONTROLL
-	-
ARKITEKONTORET <b>VEST A S</b> <small>Arkitektkontoret</small> St. Olavsgt. 20 Postboks 585 4904 SANDNES TELEFON: 51-622500 TELEFAX: 51-681241 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no Saksbeh.: Eli Fouglj Tegnet av: _____ Kontroll: _____	



<b>ARKITEKTKONTORET</b> <b>VEST A/S</b> <small>Arkitektkontoret Vest AS</small>	
St. Olavsvegt. 20 Postboks 565 4304 SANDNES TELEFON: 51 422500 TELEFAX: 51 461241 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no	
Saksbeh.	Eiv Fugelli
Tegnet av	
Kontroll	
PROSJEKT <b>BRYNE ALLE</b> <b>BLOKK WATNE AS</b>	
TITTEL <b>Blokk D, 2. etg.</b>	
MÅL	1:150
DATA	15.02.02
SAKSNR.	-
TEGNINGSNR	<b>D-02</b>
REV.	-



**ARKITEKTKONTORET**  
**VEST A-S**  
Arkitektkontor

St. Olavsgt. 20  
 Postboks 565  
 4804 SANDNES  
 TELEFON: 51-622500  
 TELEFAX: 51-681241  
 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no

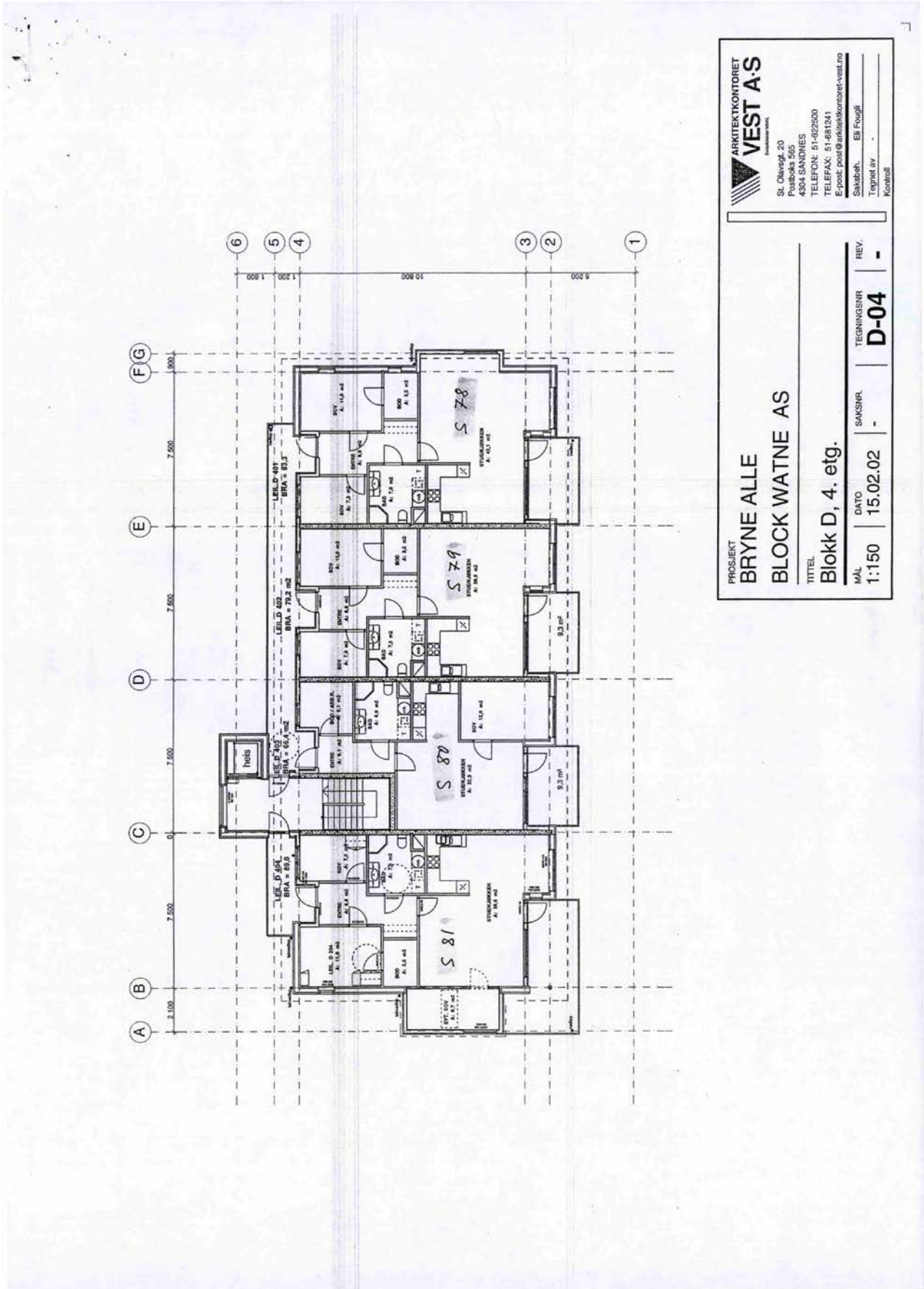
Saksbeh.: Eli Fouglø  
 Tegnet av: -  
 Kontroll: -

---

PROSJEKT  
**BRYNE ALLE**  
**BLOKK WATNE AS**

TITTEL  
**Blokk D, 3. etg.**

MÅL	DATE	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:150	15.02.02	-	<b>D-03</b>	-



**ARKITEKONTOR**  
**VEST A/S**  
innehaver ark.

St. Olavsgt. 20  
 Postboks 565  
 4304 SANDNES  
 TELEFON: 51-922500  
 TELEFAX: 51-681241  
 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no

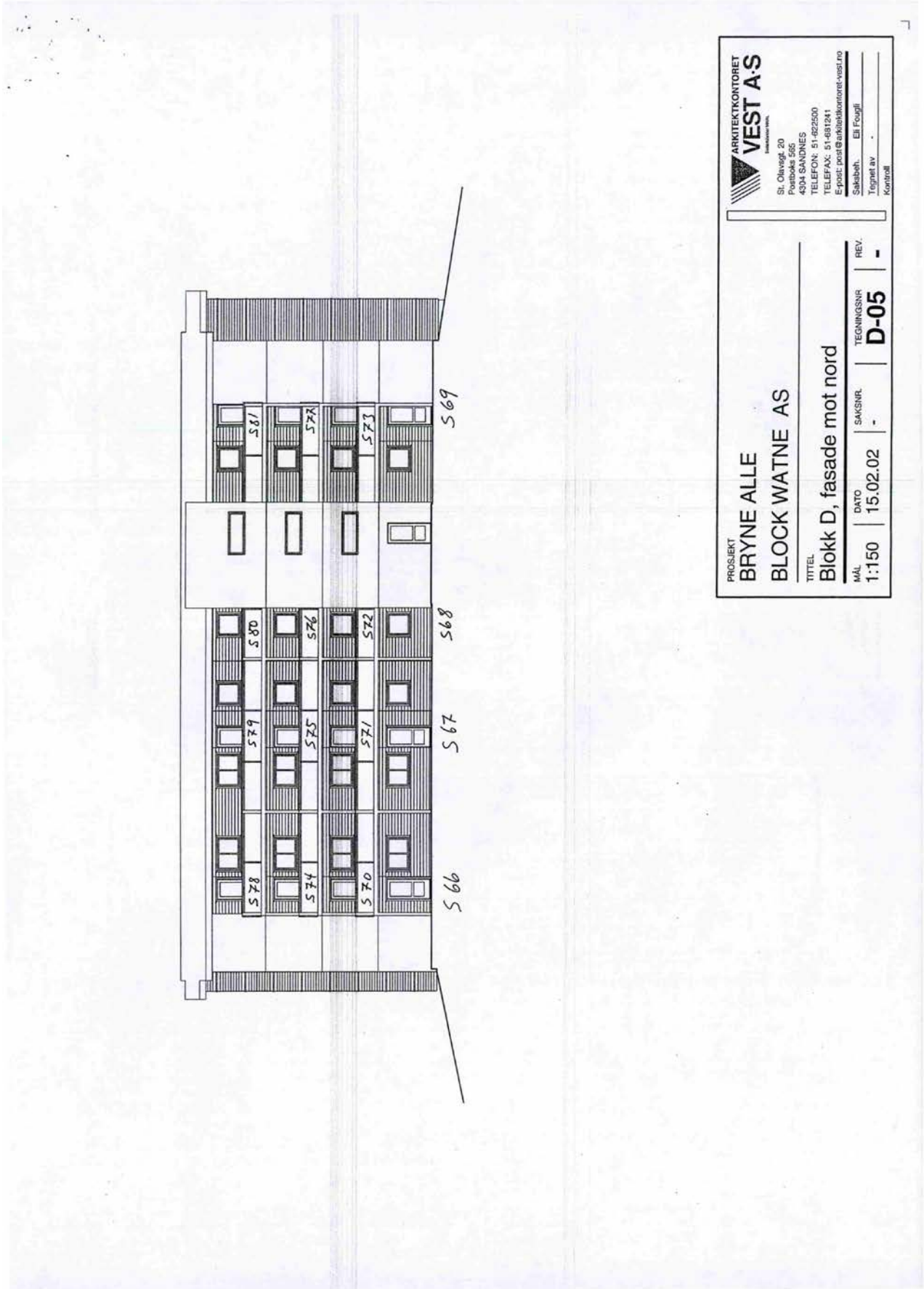
Saksbeh.: EB Fougeli  
 Tegnet av: \_\_\_\_\_  
 Kontroll: \_\_\_\_\_

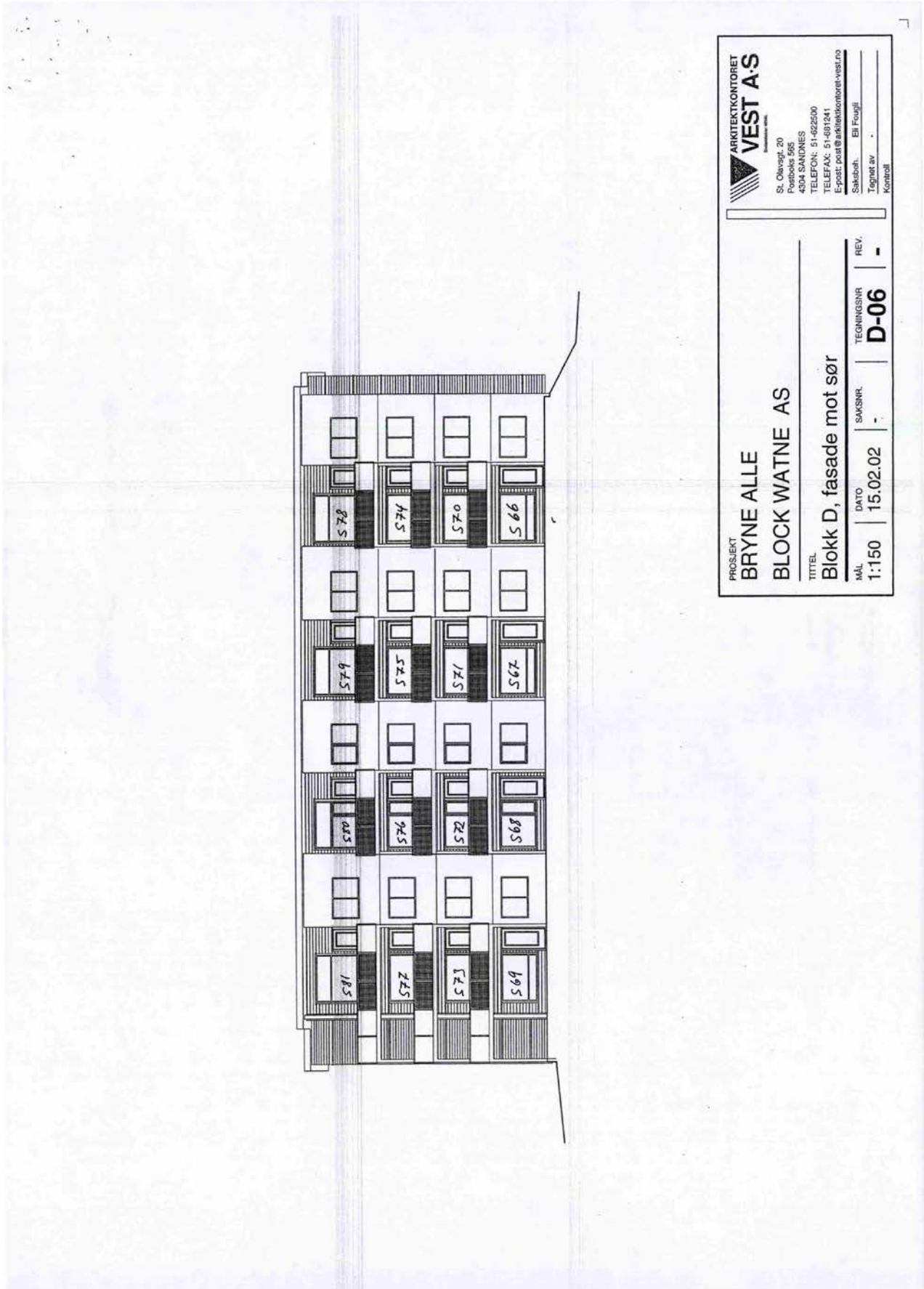
---

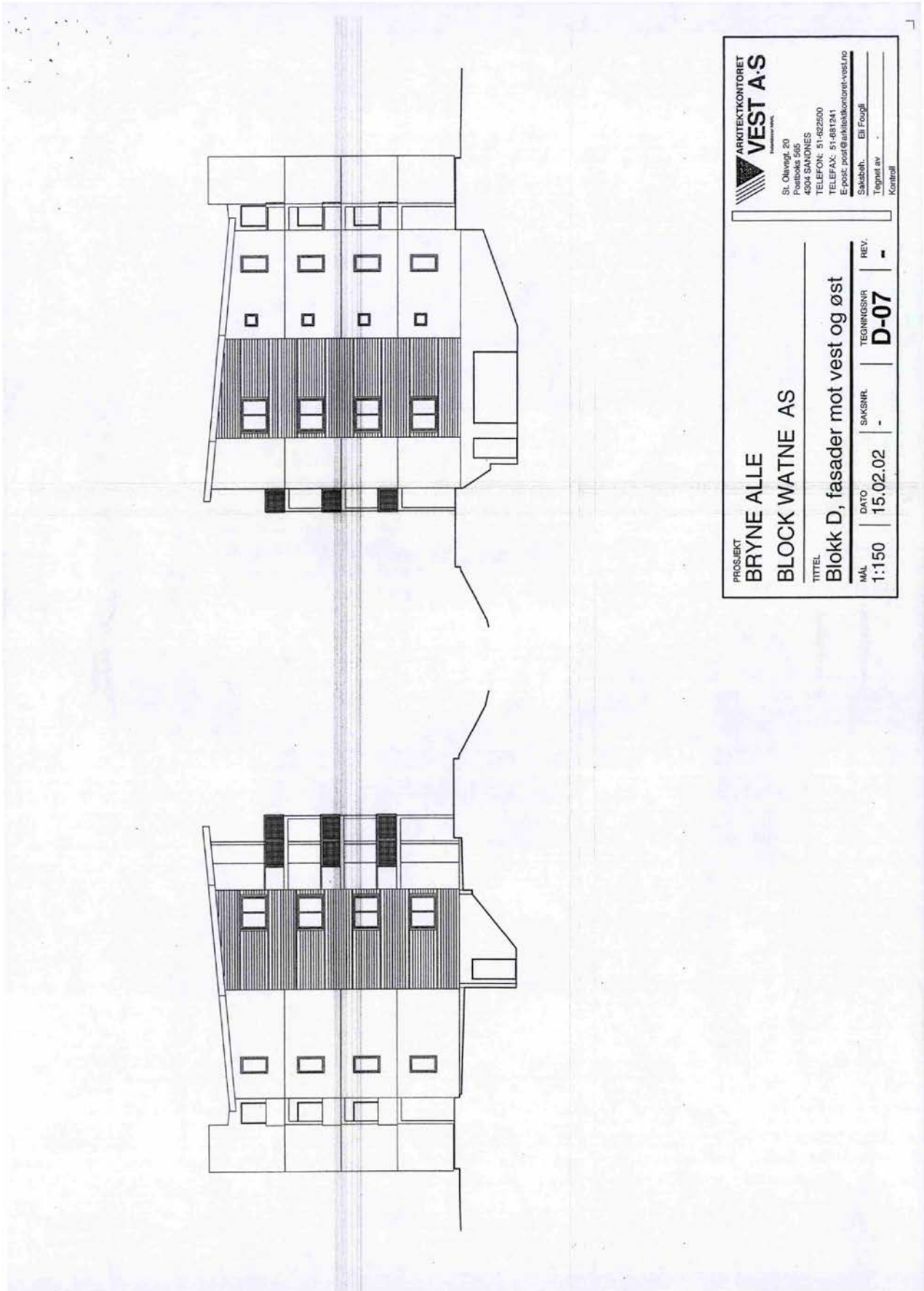
PROSJEKT  
**BRYNE ALLE**  
**BLOCK WATNE AS**

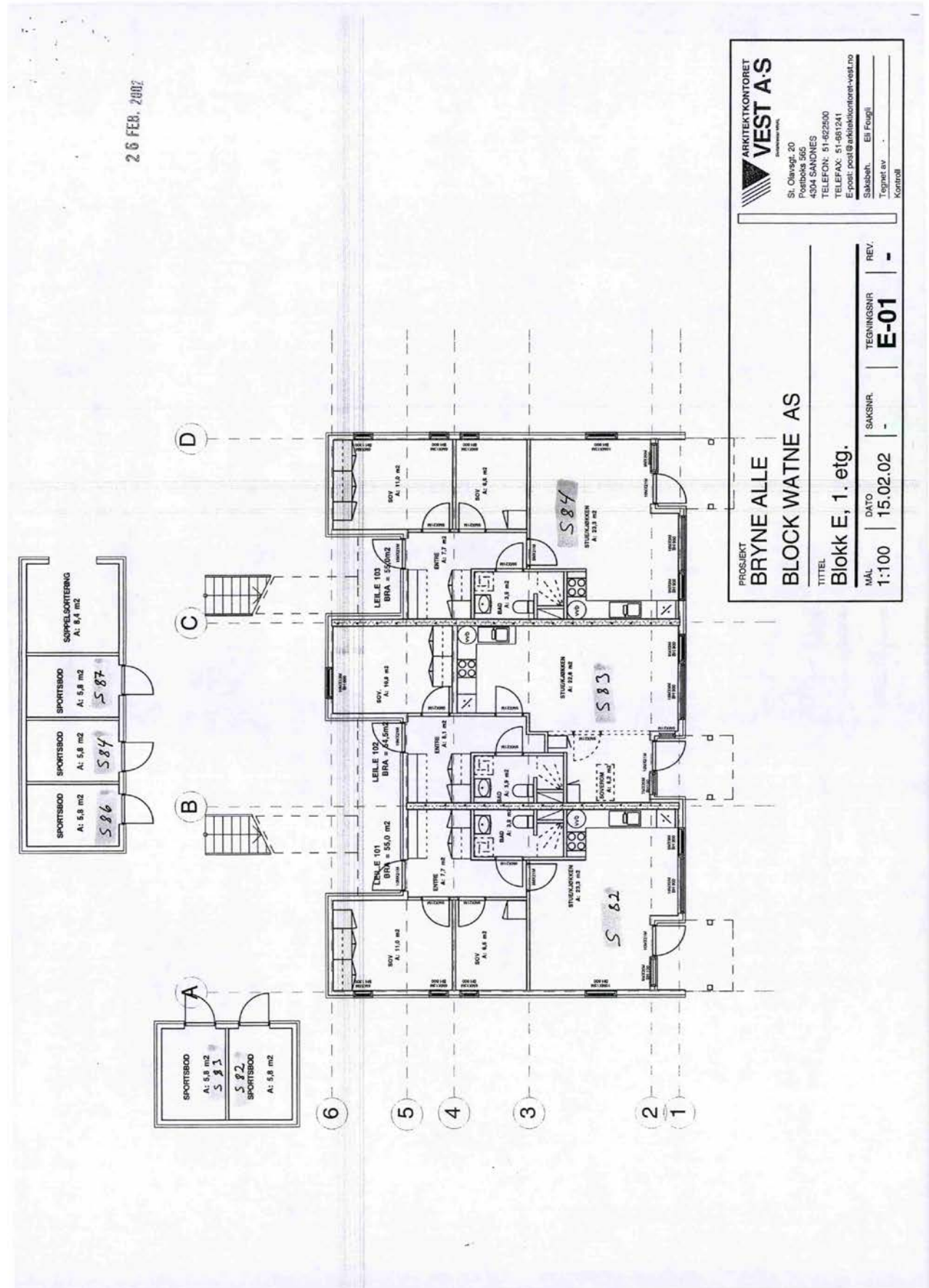
TITTEL  
**Blokk D, 4. etg.**

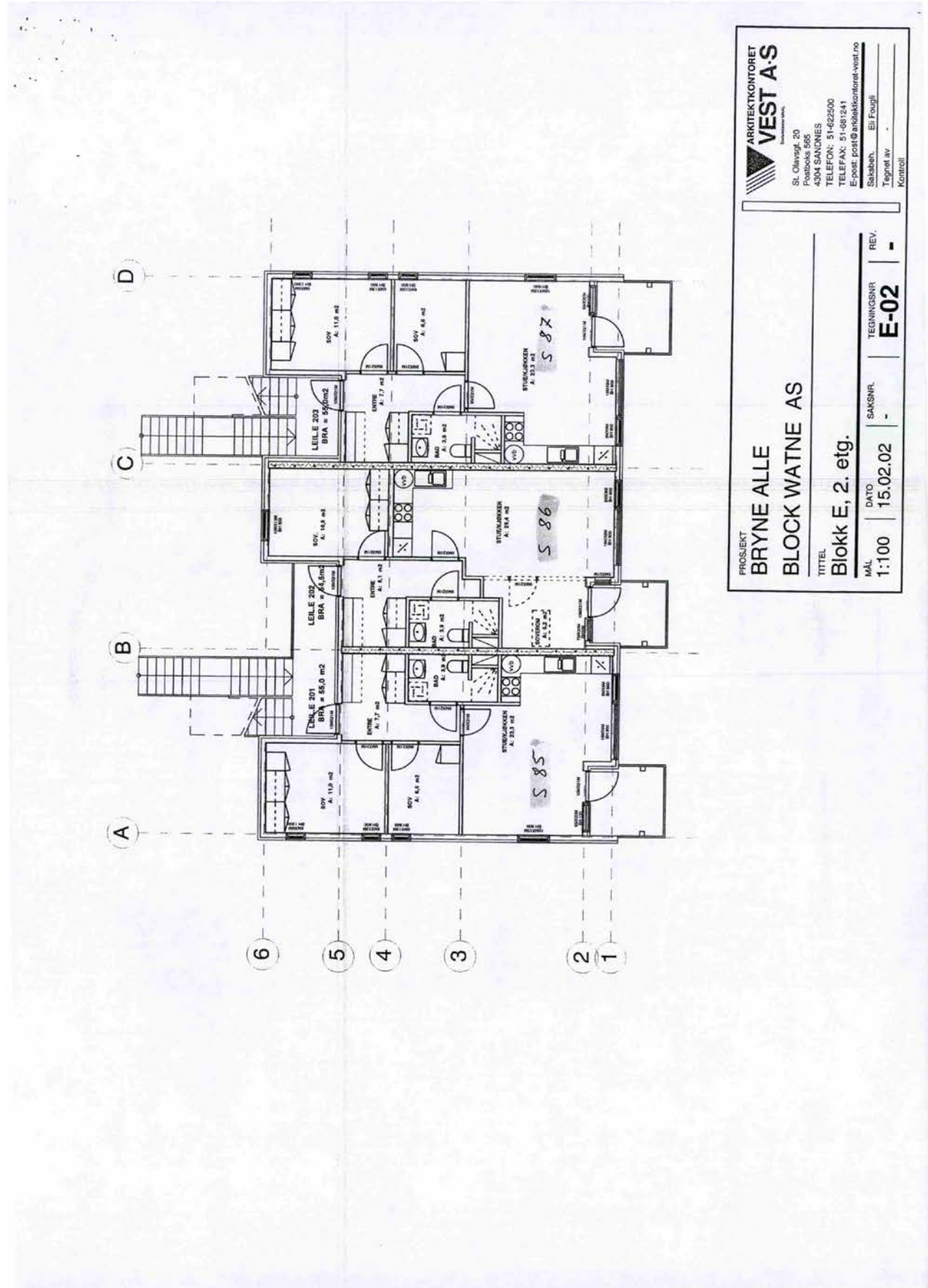
MÅL 1:150 | DATO 15.02.02 | SAKSNR. - | TEGNINGSNR. **D-04** | REV. -











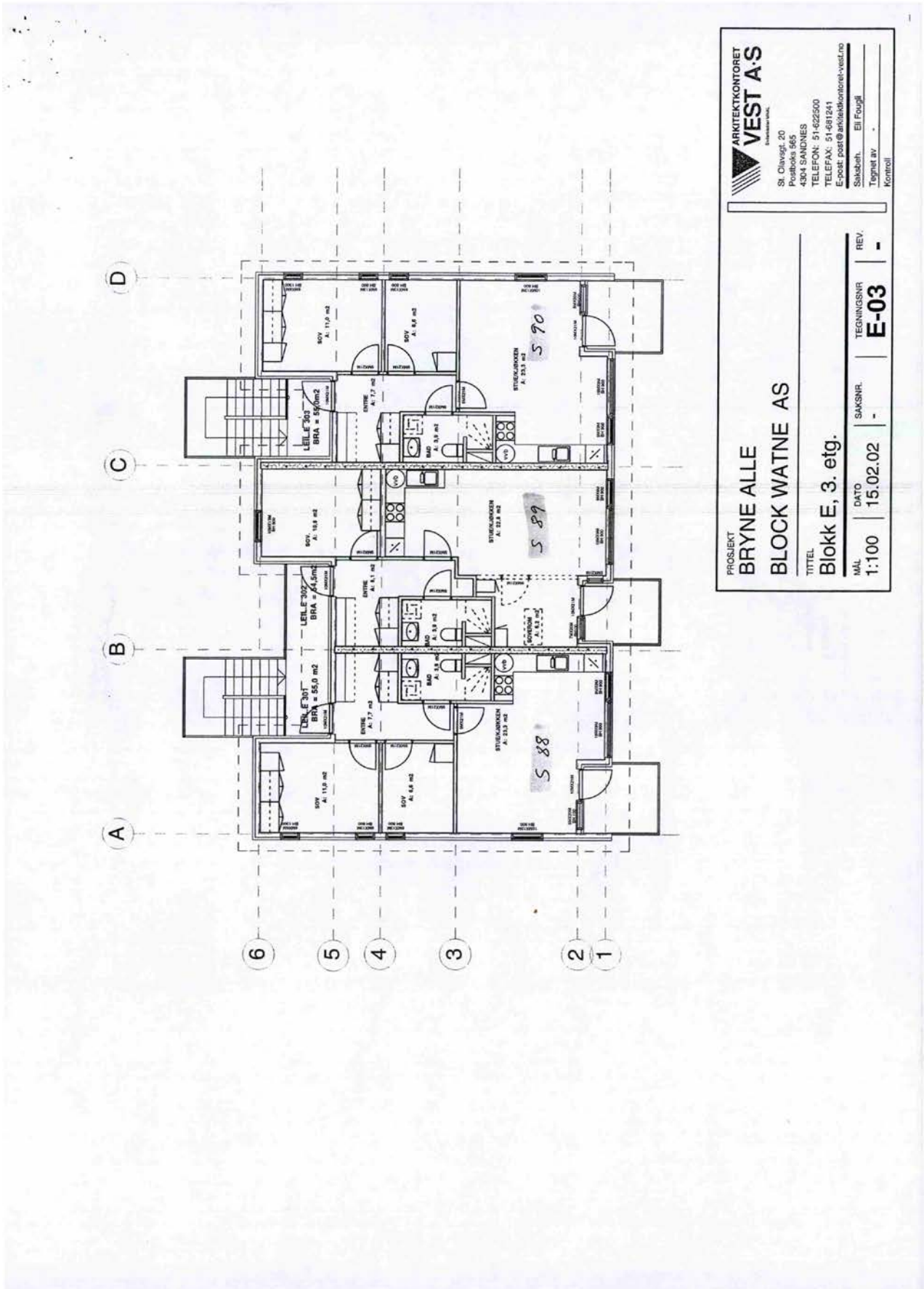
**ARKITEKTKONTORET VEST A/S**  
 St. Olavsvegf. 20  
 Postboks 585  
 4004 SANDNES  
 TELEFON: 51-622500  
 TELEFAX: 51-981241  
 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no  
 Skolebth. Eiv Fougli  
 Tegnert av  
 Kontroll

---

PROSJEKT  
**BRYNE ALLE**  
**BLOCK WATNE AS**

TITTEL  
**Blukk E, 2. etg.**

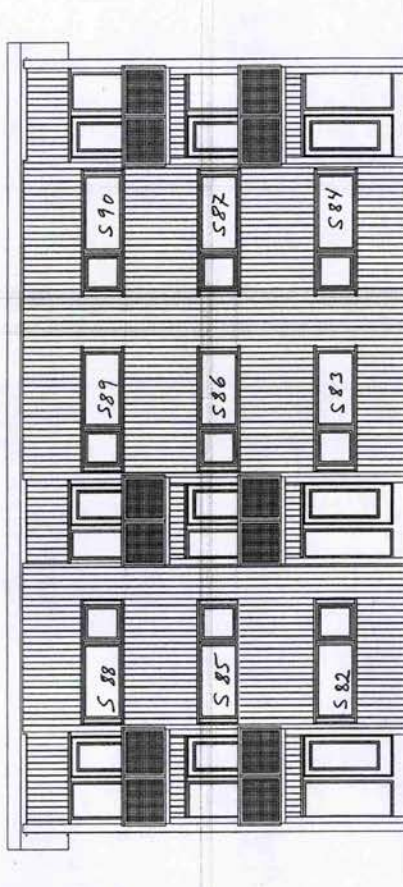
MÅL 1:100    DATO 15.02.02    SAKSNR. -    TEGNINGSNR. **E-02**    REV. -



**ARKITEKTKONTORET VEST A/S**  
 S: Clavegt. 20  
 Postboks 565  
 4304 SANDNES  
 TELEFON: 51-622500  
 TELEFAX: 51-681241  
 E-post: post@arkitekktoret-vest.no  
 Skatteb. Eil Fougli  
 Tegnert av \_\_\_\_\_  
 Kontroll \_\_\_\_\_

---

PROSJEKT **BRYNE ALLE**  
**BLOCK WATNE AS**  
 TITTEL **Blokk E, 3. etg.**  
 MÅL **1:100** | DATO **15.02.02** | SAKSNR. **-** | TEGNINGSNR. **E-03** | REV. **-**



**ARKITEKTKONTORET**  
**VEST A'S**  
ARKITEKTKONTORET

St. Olavsvegt. 20  
Postboks 565  
4304 SANDNES  
TELEFON: 51-622500  
TELEFAX: 51-681241  
E-post: post@arkitektkontoret-vest.no

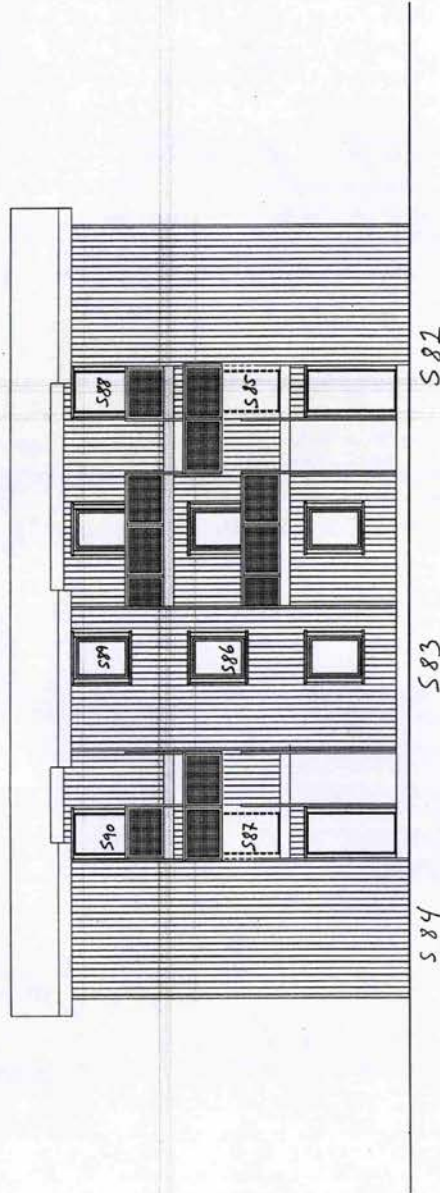
Sjeftekn. Eil Fougill  
Tegnet av \_\_\_\_\_  
Kontroll \_\_\_\_\_

---

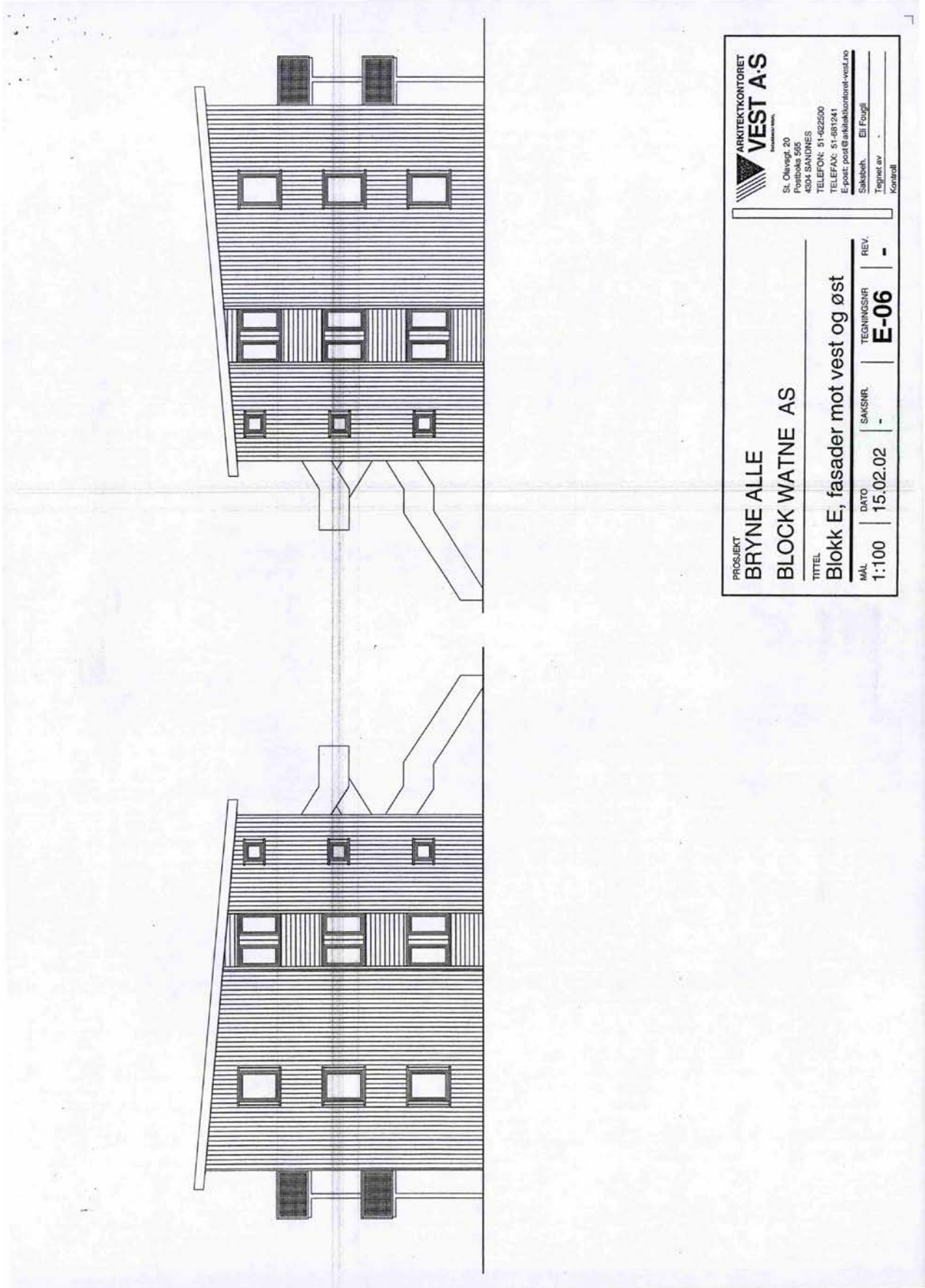
PROSJEKT  
**BRYNE ALLE**  
**BLOCK WATNE AS**

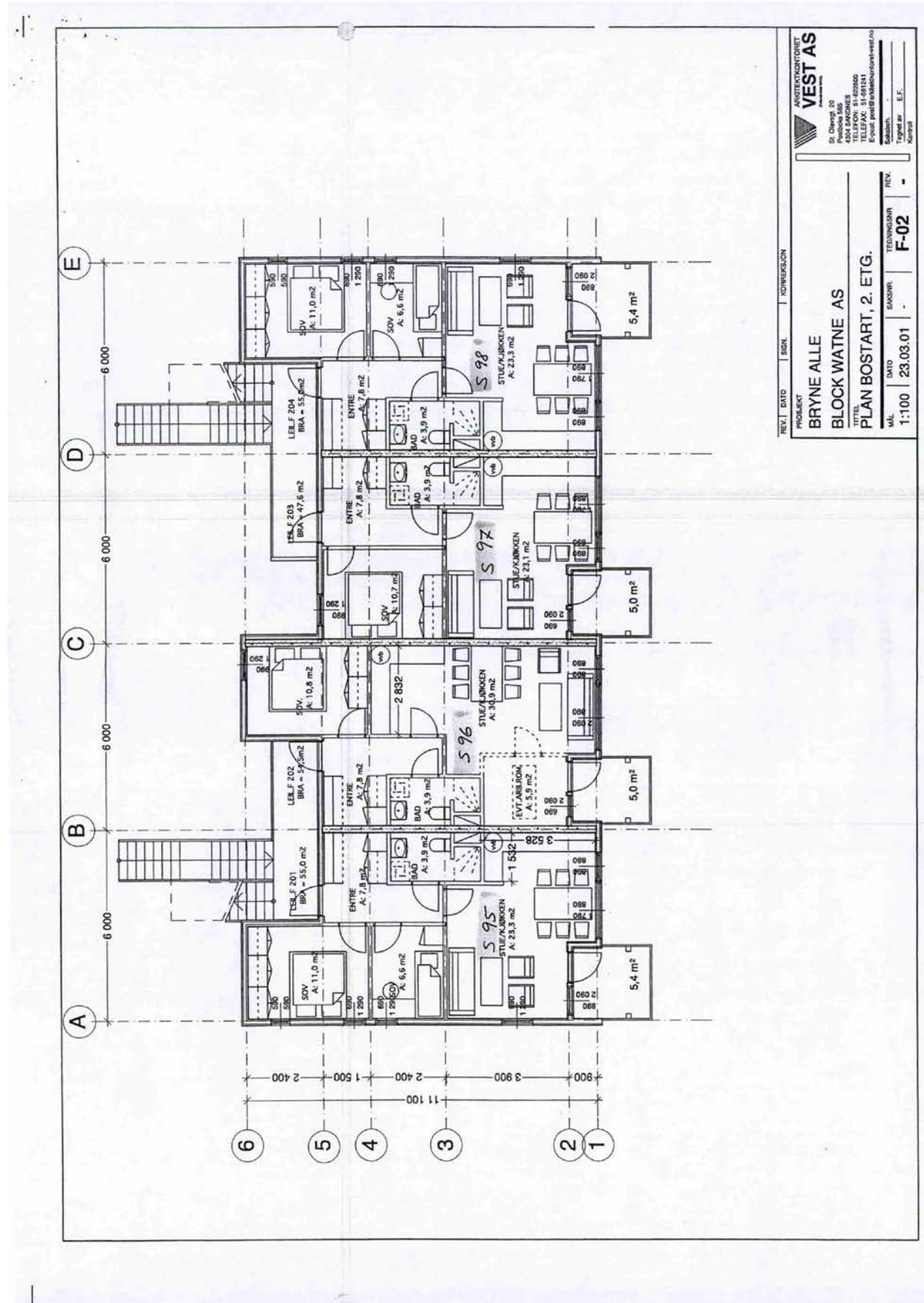
TITTEL  
**Blokk E, fasade mot sør**

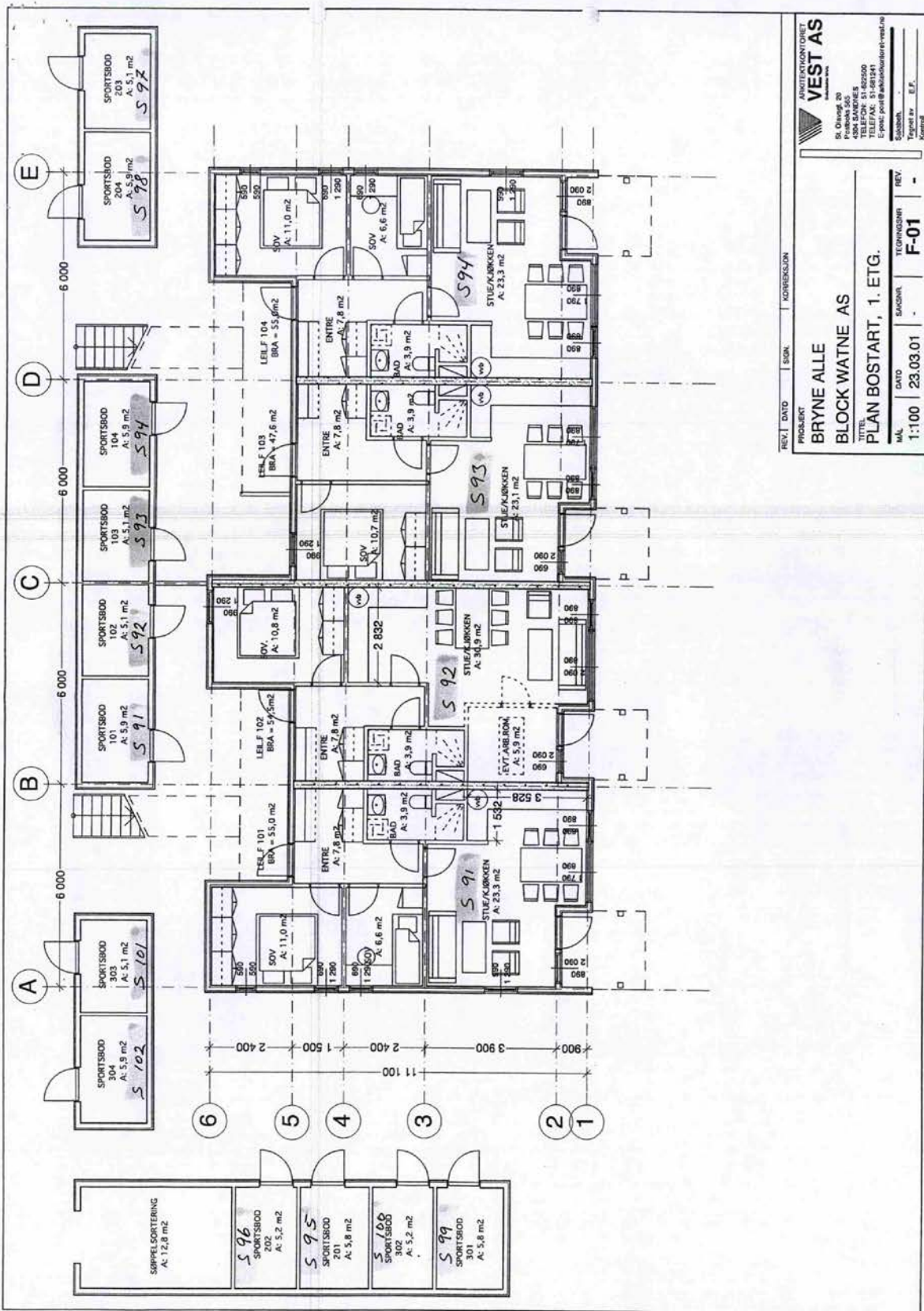
MÅL	1:100	SAKSNR.	-	TEGNINGSNR	<b>E-04</b>	REV.	-
DATA	15.02.02						

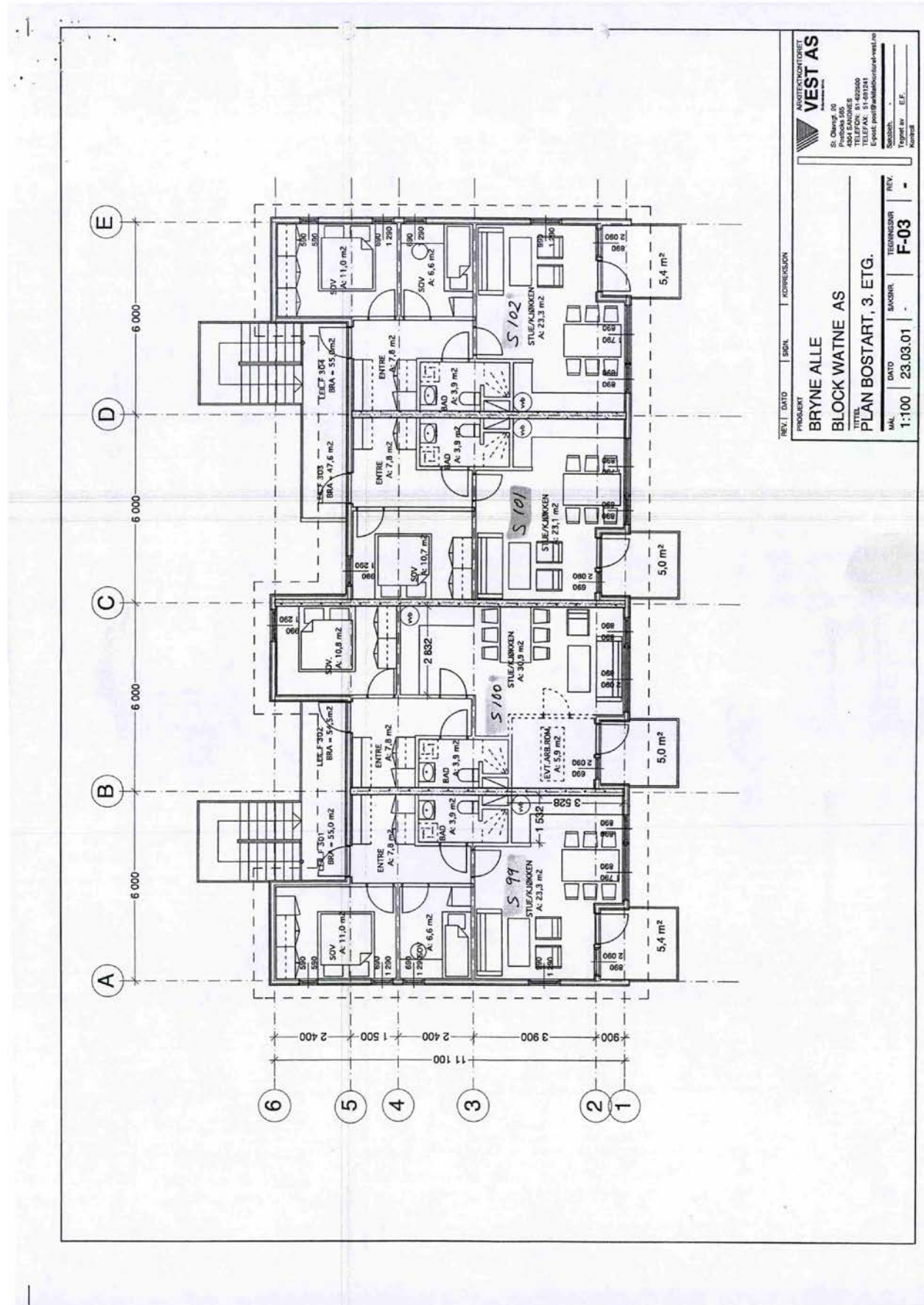


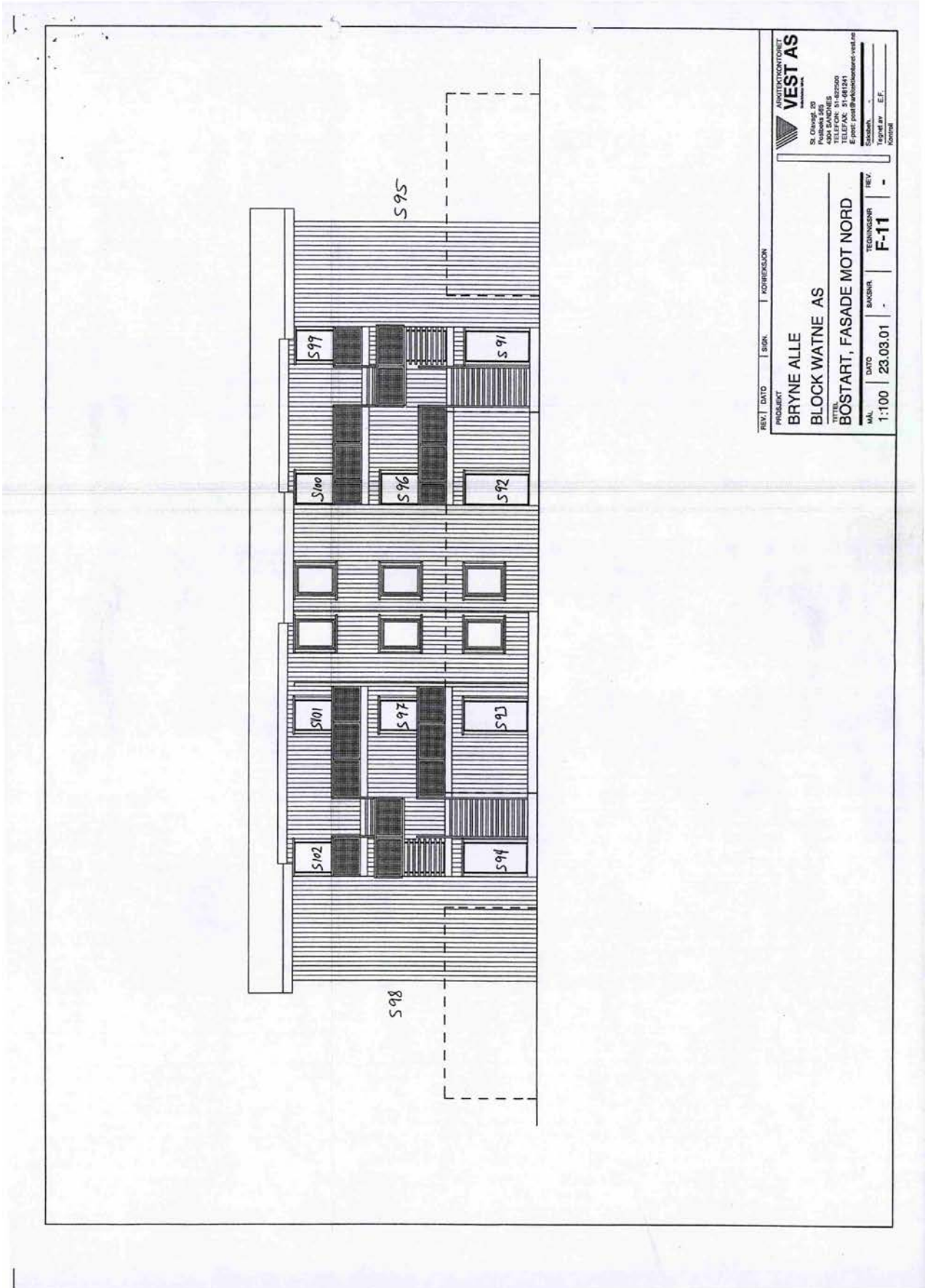
<b>ARKITEKTKONTORET</b> <b>VEST A'S</b> <small>Bygghelse AS</small>				
St. Olavsvegt. 20 Postboks 565 4304 SANDNES TELEFON: 51-622500 TELEFAX: 51-681241 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no				
Saksbehandler: Eli Fougli Tegnet av: _____ Kontroll: _____				
<b>PROSJEKT</b> <b>BRYNE ALLE</b> <b>BLOKK WATNE AS</b>				
<b>TITTEL</b> <b>Blokk E, fasade mot nord</b>				
<b>MÅL</b> 1:100	<b>DATO</b> 15.02.02	<b>SAKSNR.</b> -	<b>TEGNINGSNR</b> <b>E-05</b>	<b>REV.</b> -

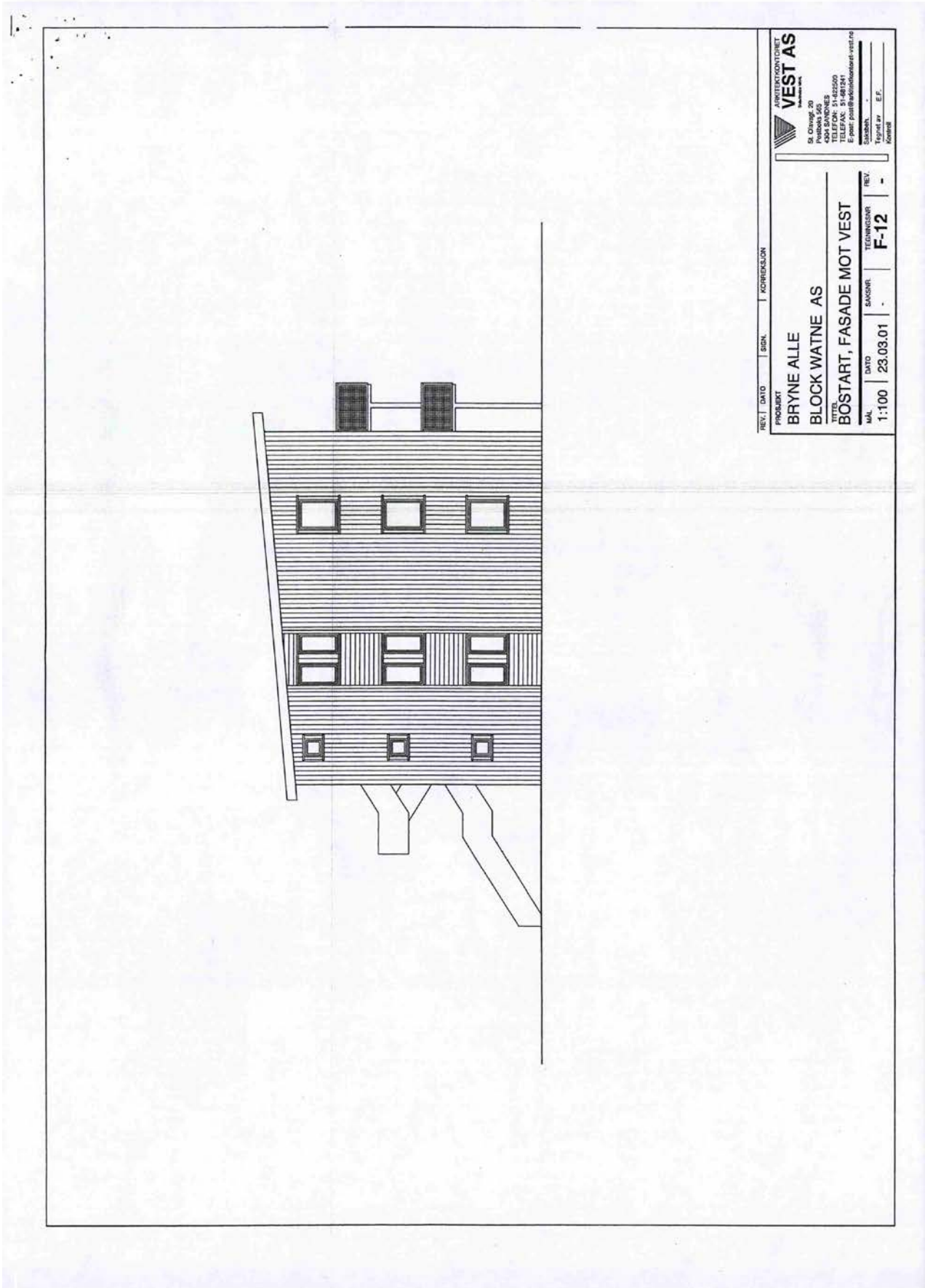


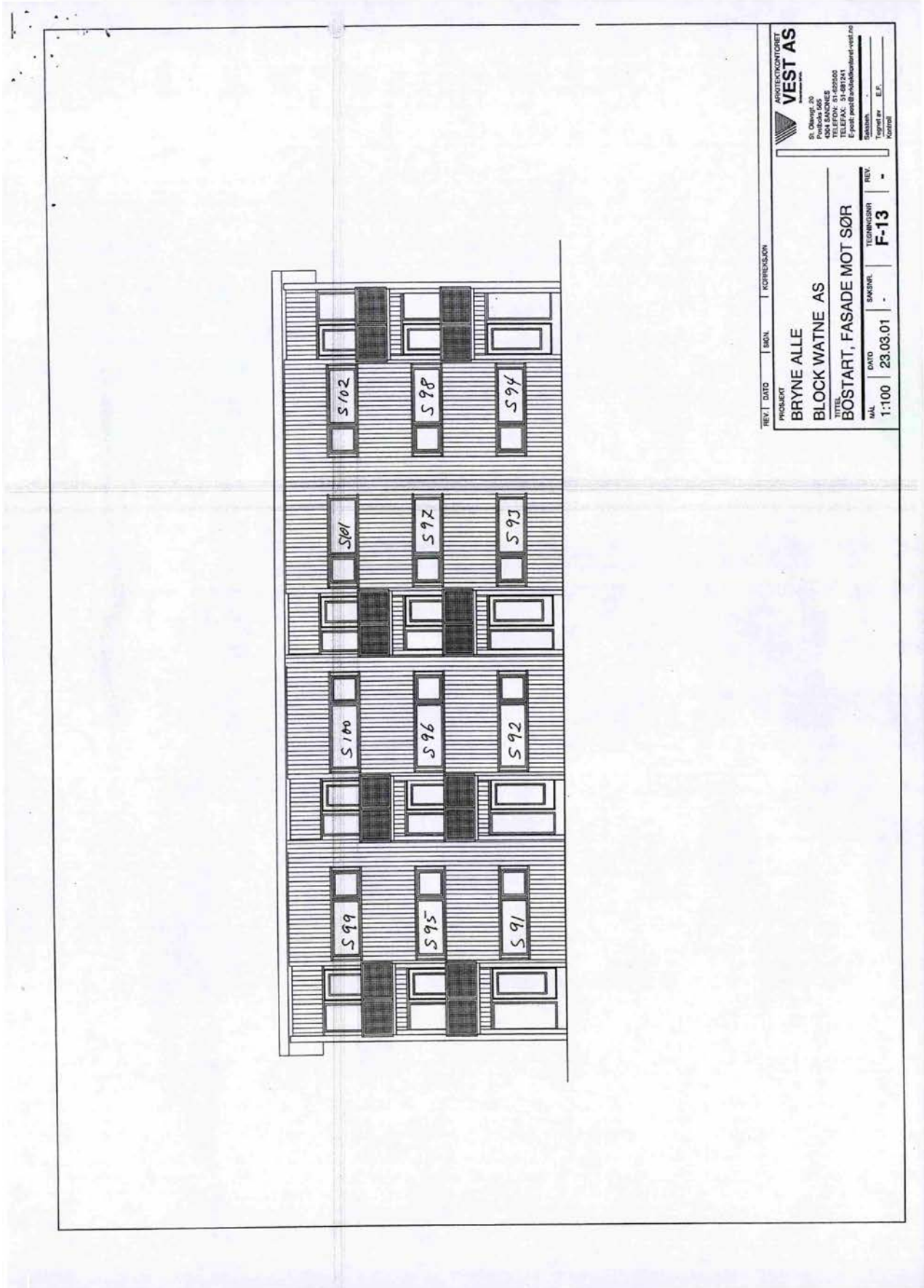


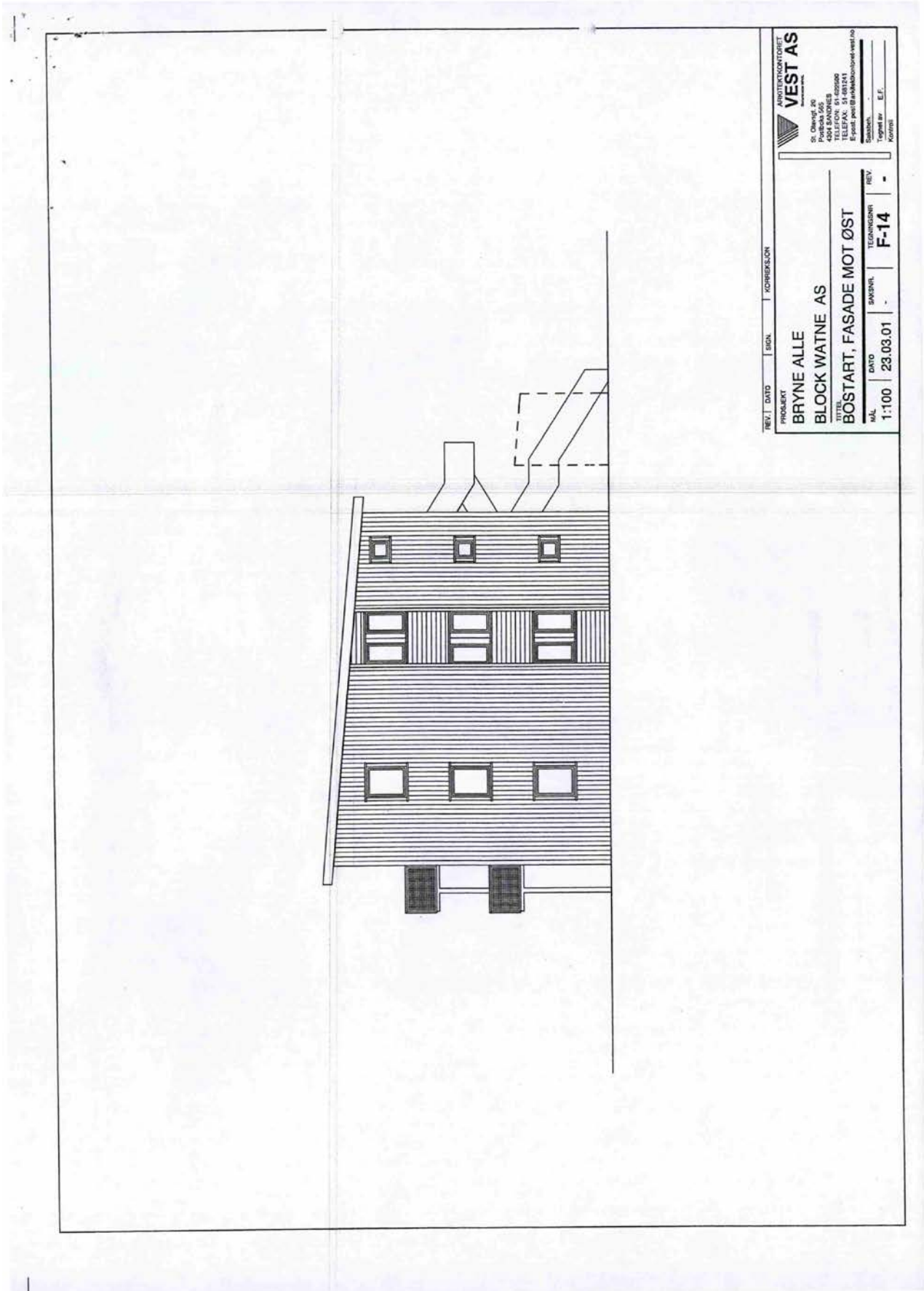


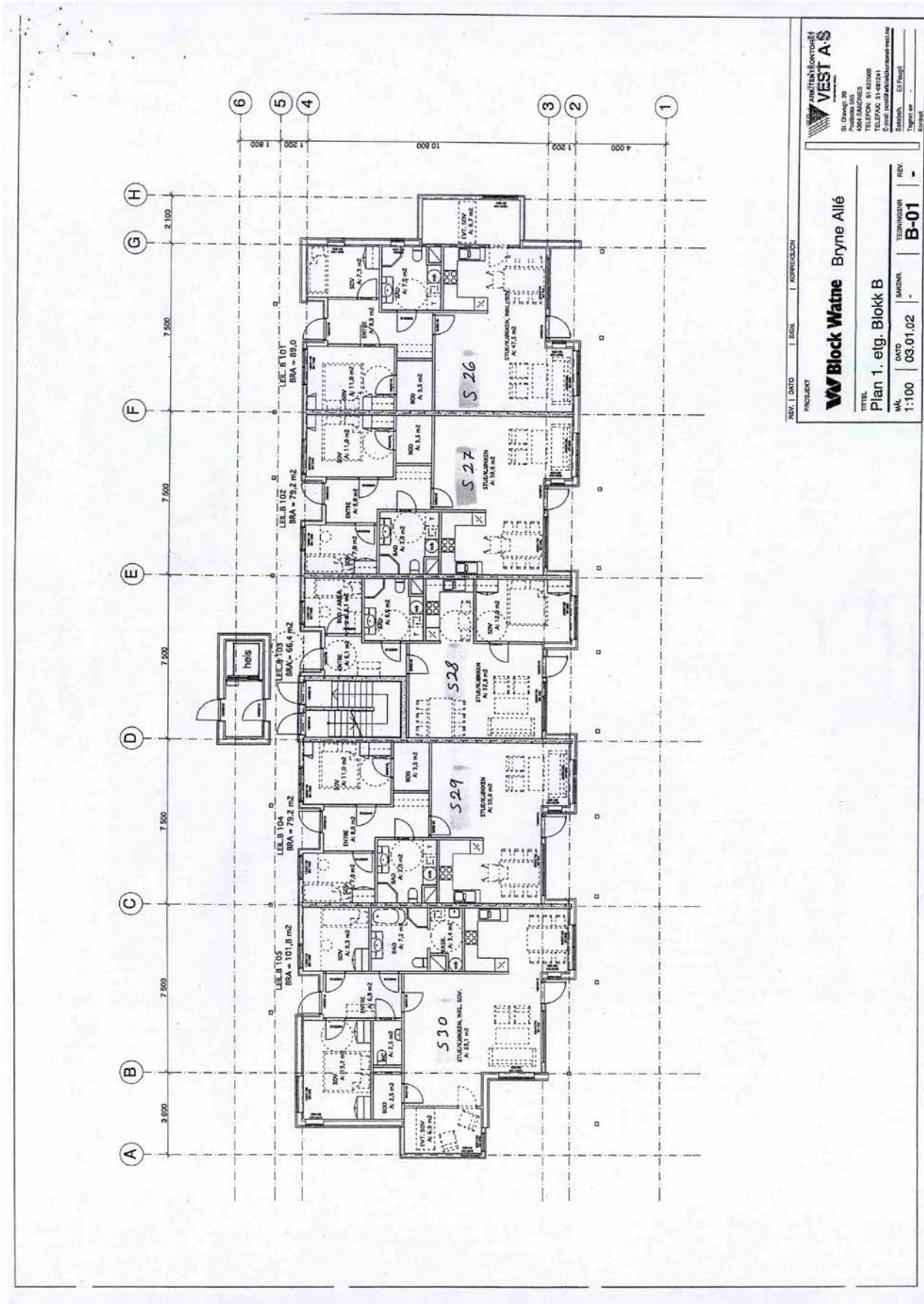


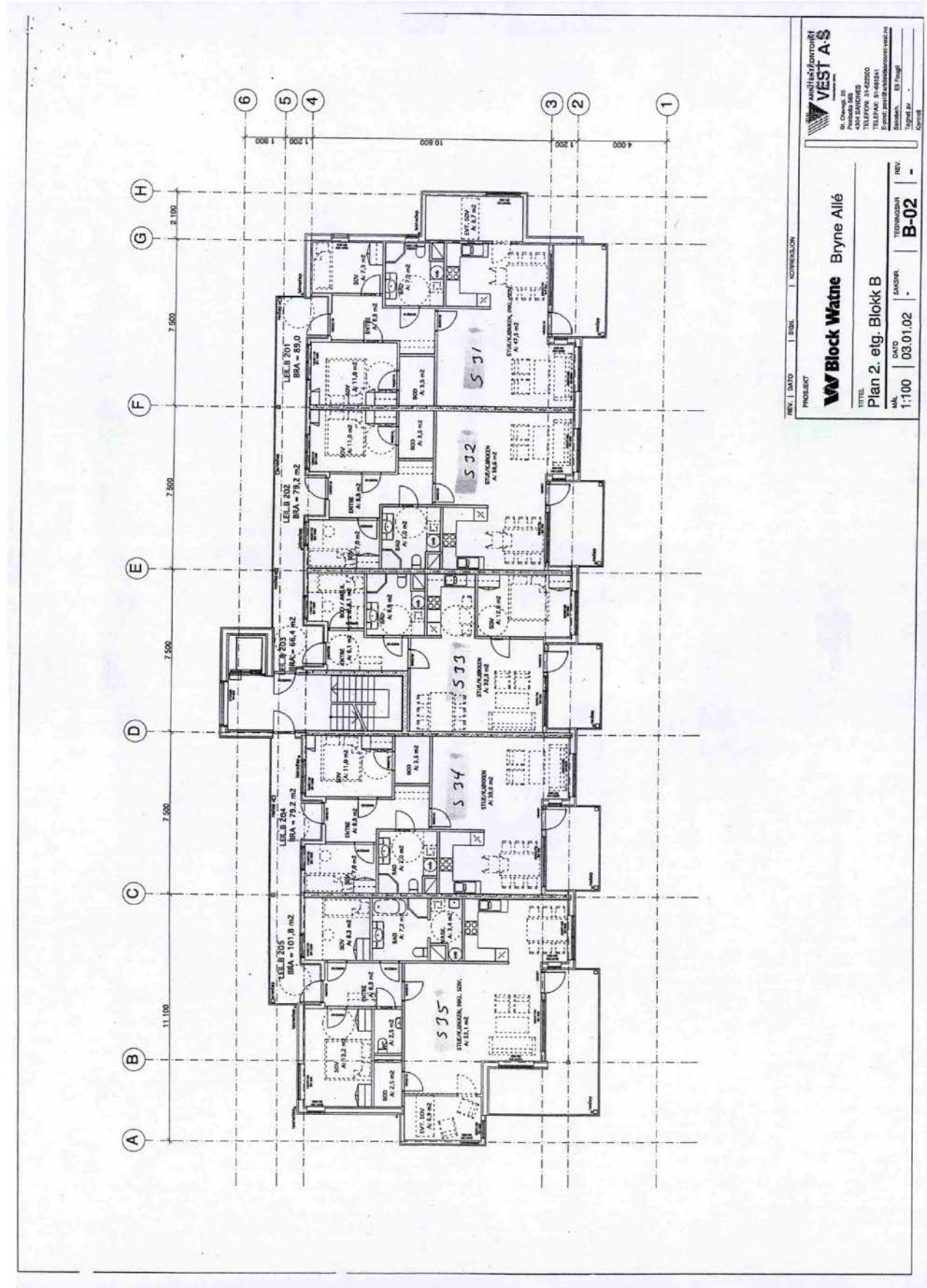






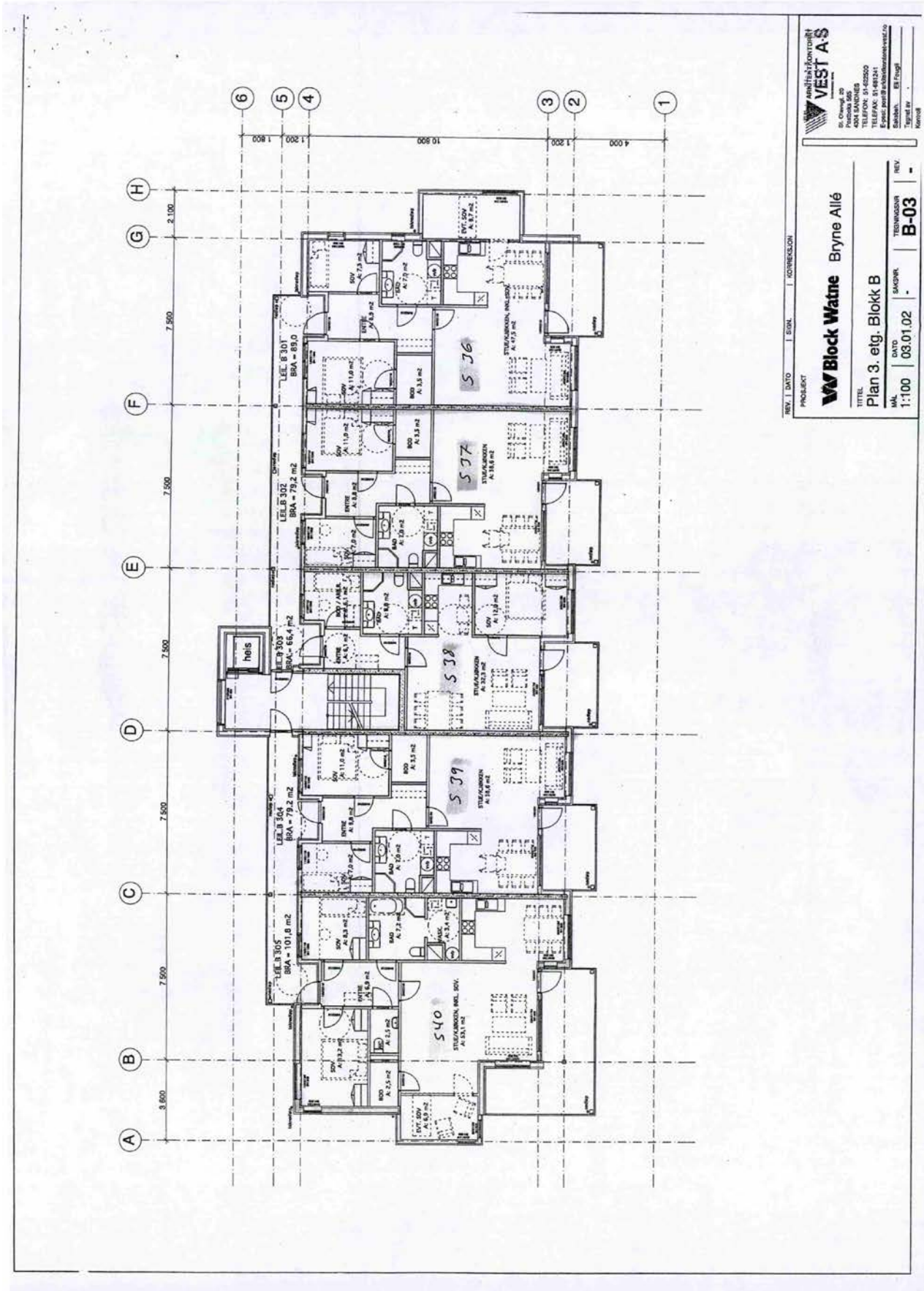


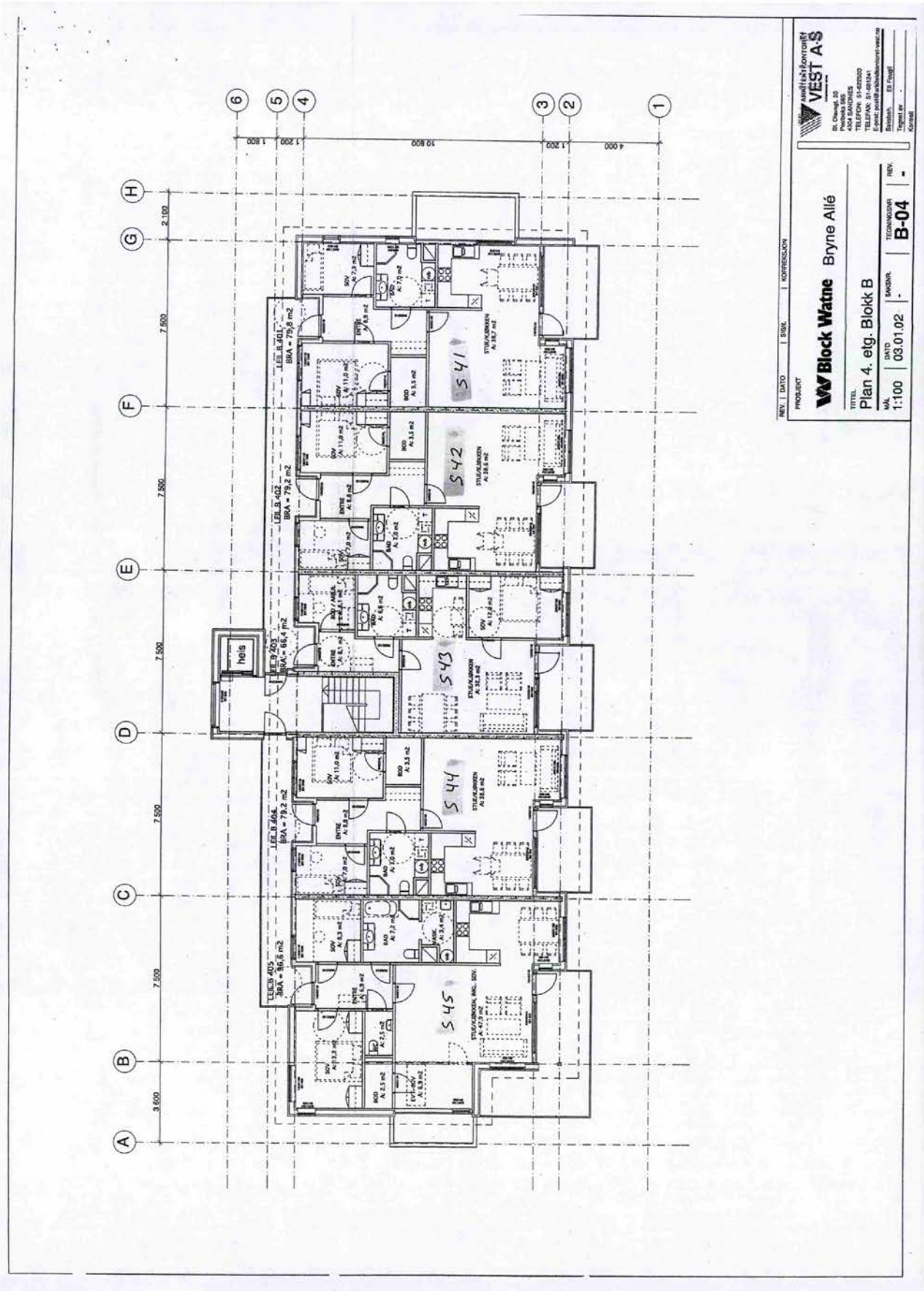




**PROSJEKT**  
**Block Watne Bryne Allé**  
**Plan 2. etg. Blokk B**  
 TITTEL  
 MÅL 1:100  
 DATO 03.01.02  
 SAKNUMMER  
 TEGNINGSDR  
 REV. B-02

**VEST A S**  
 Byrå  
 4001 SANDNES  
 TELEFON 41 44 44 00  
 TELEFAX 41 44 44 00  
 E-post: post@vestas.no  
 Skrevet av: E. F. Fougli  
 Dato:





PROSJEKT

**Block Watne Bryne Allé**

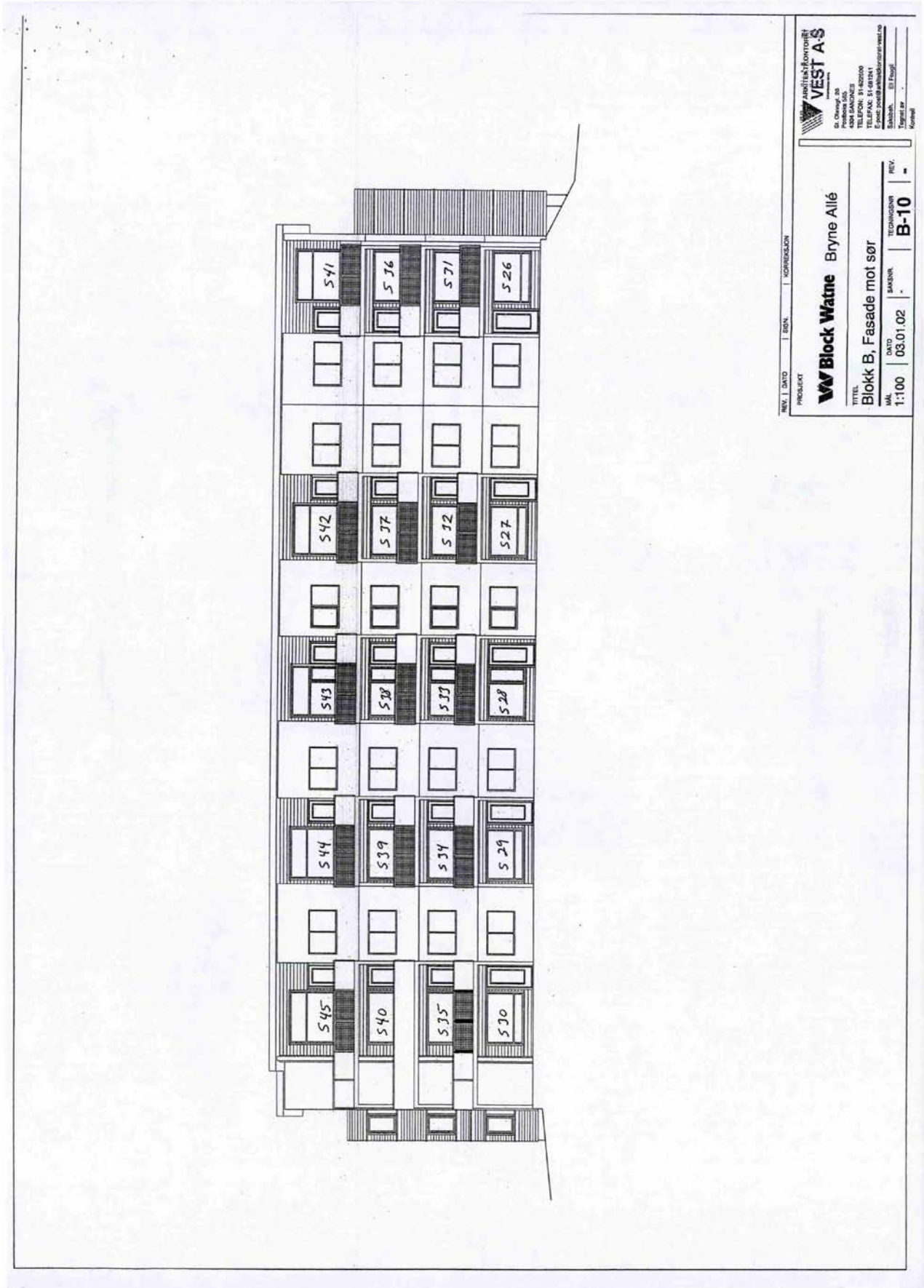
TITTEL  
 Plan 4. eig. Blokk B

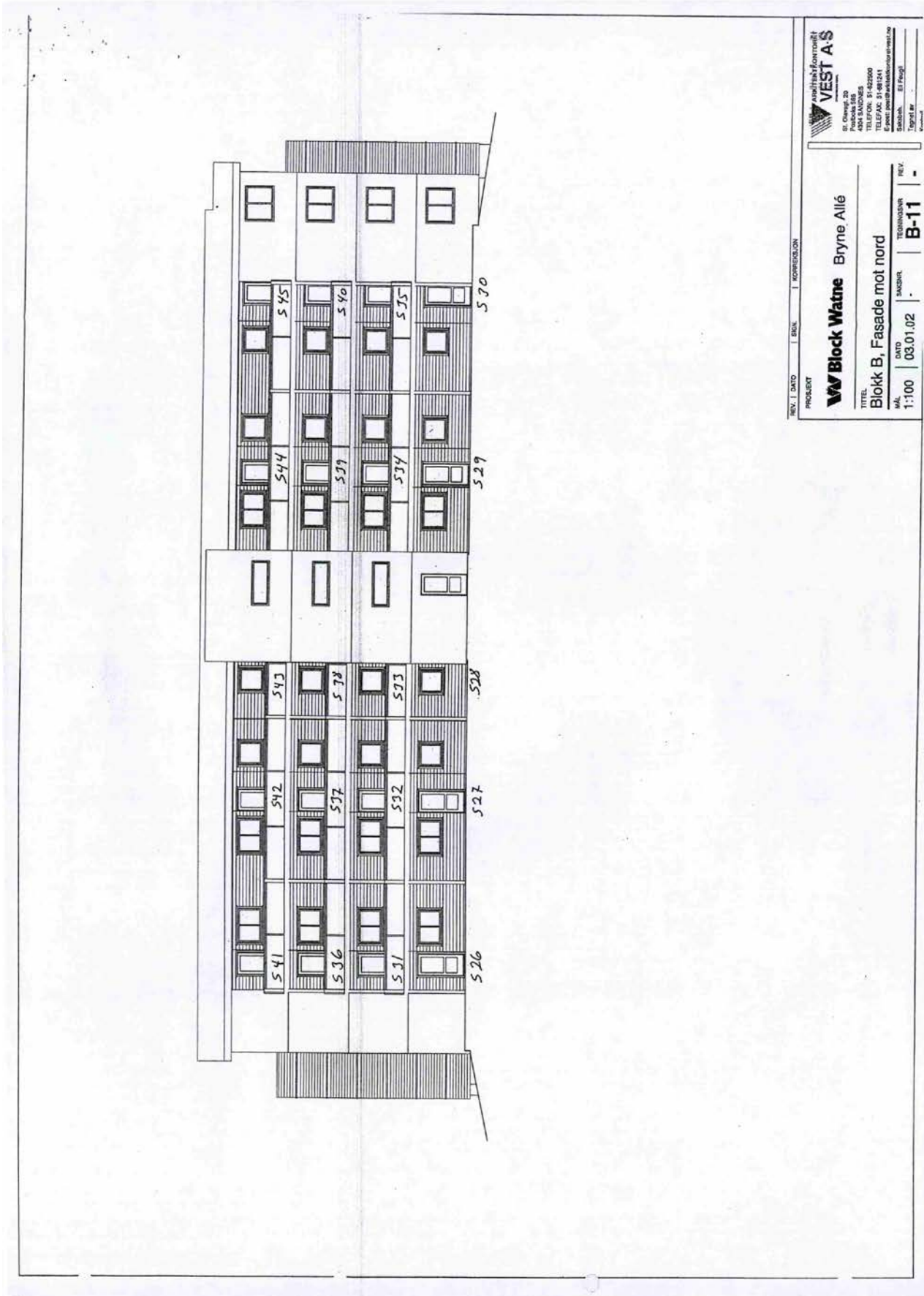
MA 1:100 DATO 05.01.02 SANSVAR. -

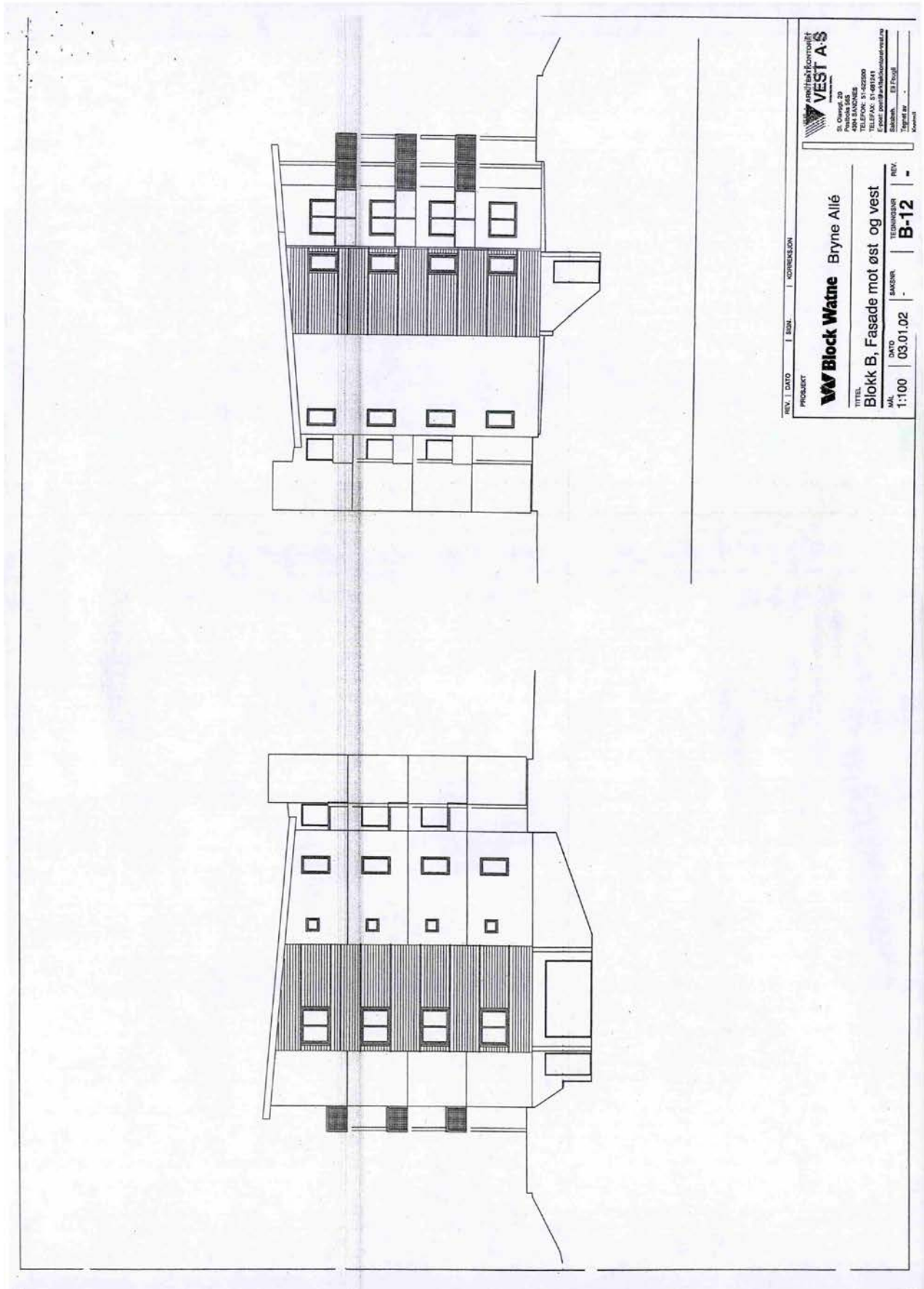
TEKNIKKONTOR  
**B-04**

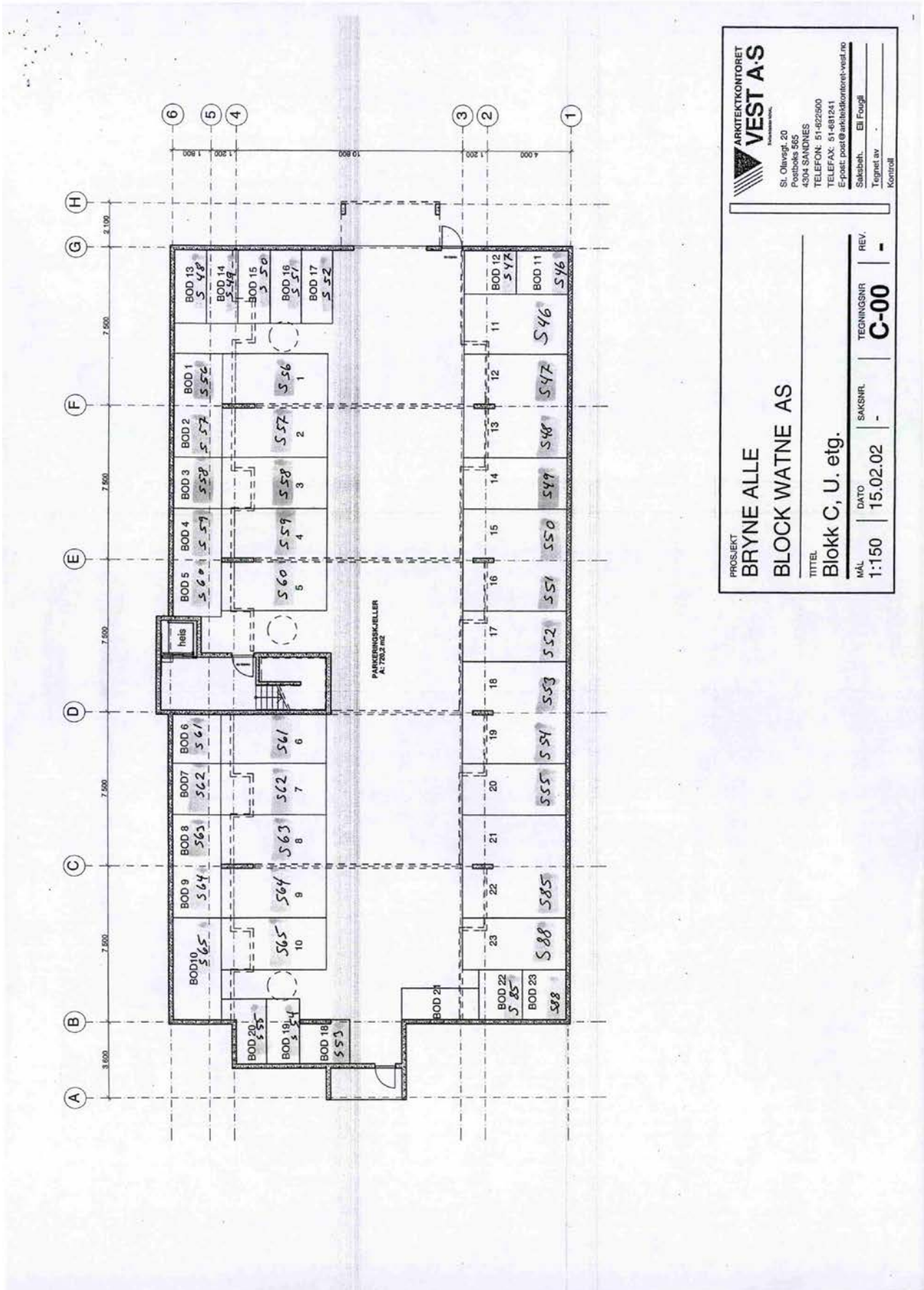
REV. I DATO | SIVIL | KONTROLL

analfishkontroll  
**VEST A S**  
 E. Christensen  
 400 SANDNES  
 4000 SANDNES  
 TELEFON: 51 48 54 4  
 E-post: post@analfishkontroll.no  
 Skrevet av: E. Christensen  
 Tegnet av: E. Christensen  
 Kontroll: -









**ARKITEKTKONTORET VEST A/S**  
 St. Olavsvegt. 20  
 Postboks 565  
 4304 SANDNES  
 TELEFON: 51-622500  
 TELEFAX: 51-681241  
 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no

Sjefteknik.  E. Fougli  
 Tegnet av \_\_\_\_\_  
 Kontroll \_\_\_\_\_

**PROSJEKT**  
 BRYNE ALLE  
 BLOCK WATNE AS

**TITTEL**  
 Blokk C, U. etg.

MÅL	DATE	SAKSJNF.	TEGNINGSNR	REV.
1:150	15.02.02	-	<b>C-00</b>	-

# ambita

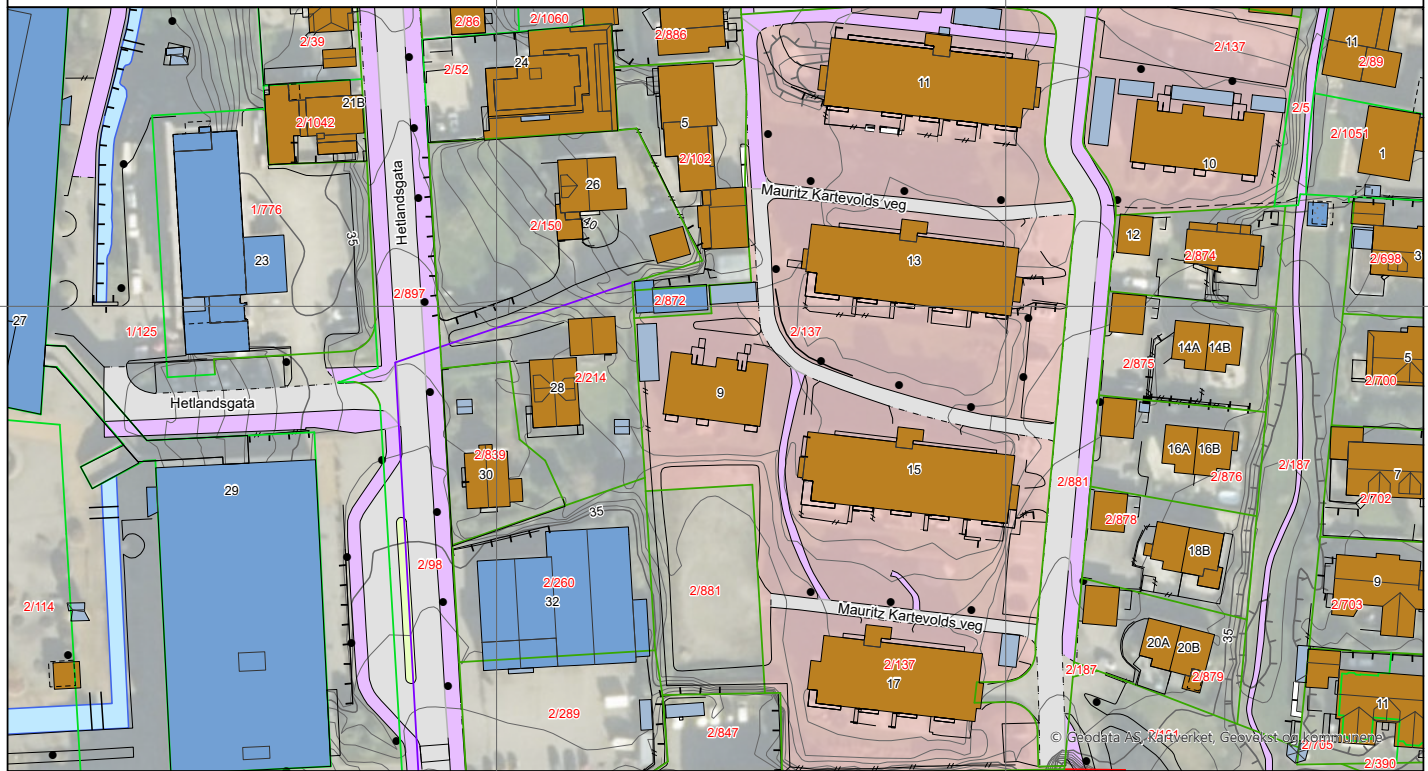
Kommune: 1121 Time  
Eiendom: 1121/2/137/0/85

### Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 12.5.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene  
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

# ambita

Kommune: 1121 Time  
Eiendom: 1121/2/137/0/85

### Eiendomsgrenser












- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste







N  
Målestokk 1:1000  
Dato: 12.5.2026









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.




## Tegnforklaring

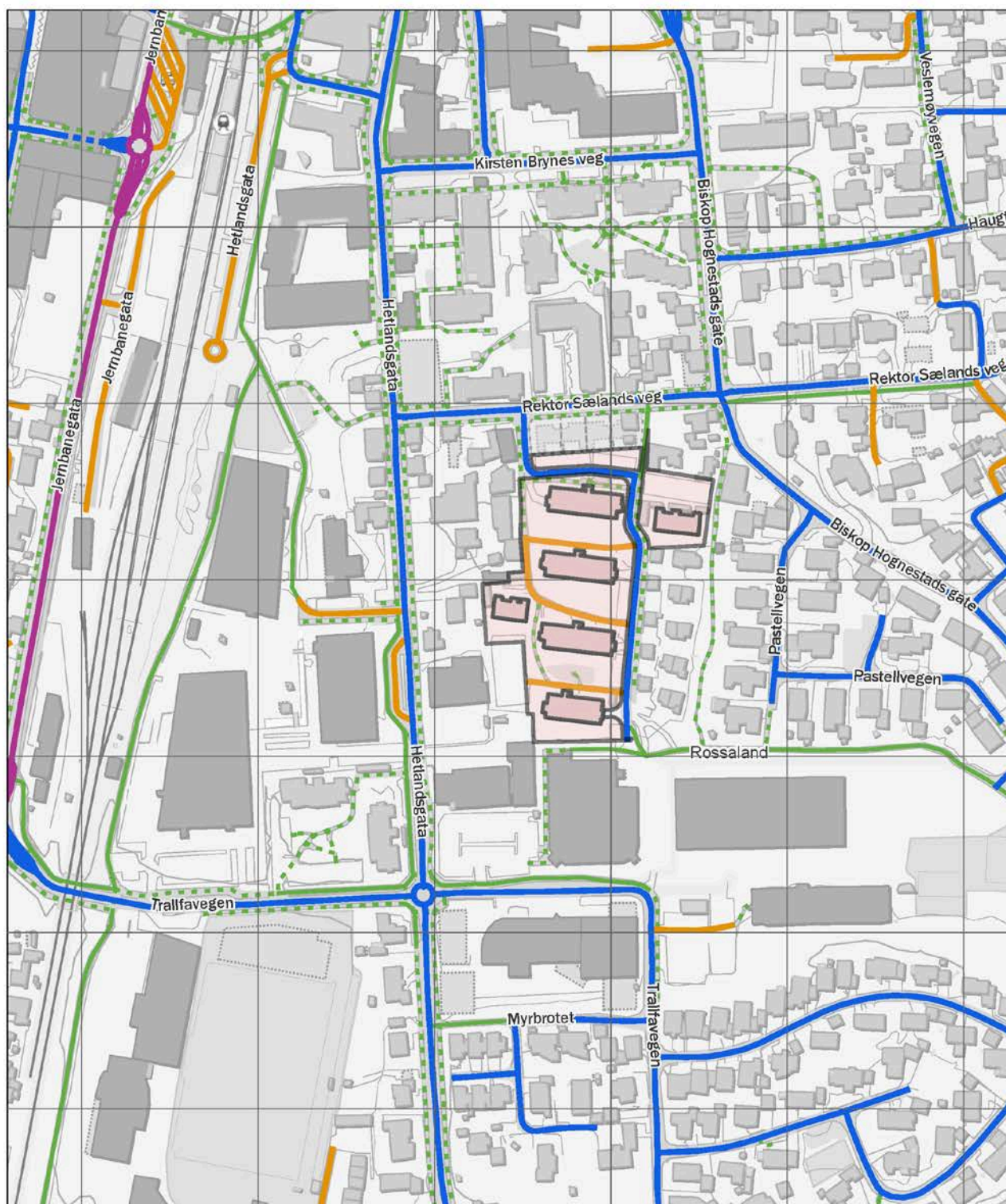
-  Adressepunkt
  -  Kulturminne - punkt
  -  Naturvernområde - punkt
  -  Kulturminne - flate
  -  Naturvernområde - flate
  -  Bygningslinjer
  -  Tiltaklinje
- ### Eiendomsgrenser
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
  -  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
  -  Lite nøyaktig, 200-499 cm
  -  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø







Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



---

## MEKLAROPPLYSNINGAR

---

### 0100 Eigeidsinformasjon

---

Gardsnr:	2	Bruksnr:	137	Festenr:		Seksjonsnr:	85
Adresse:	Mauritz Kartevolds veg 9, 4344 Bryne			Meklar:	Aktiv Eiendomsmebling Jæren AS		
Eigeidsinformasjon (om oppmålt):				Heile gnr 2/137: 11 777,9m <sup>2</sup>			

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

---

### 0200 Bygningsdata

---

Bygnadstype:	Leilighet
Byggeår:	2003

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

---

### 0300 Oljetank

---

Eigeidsinformasjon kan ha nedgravd oljetank. Kommunen har ikkje eige register på dette lenger, ein må ta kontakt med Rogaland brann og redning for informasjon om dette. Tankar som permanent blir teke ut av bruk, skal normalt tømmast, renskast, gravast opp og leverast til eit godkjent mottak. Melding om dette skal sendast til Rogaland brann og redning. E-post: [postmottak@rogbr.no](mailto:postmottak@rogbr.no)



## MEKLAROPPLYSNINGAR

### 1000 Mellombels bruksløyve og ferdigattest

	Ja	Nei
Er det utskrevet ferdigattest for bygningen(-e):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er det utskrevet mellombels bruksløyve:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er bygningane byggemelde:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Kommentar:</b>		

### 1350 Gjeldande arealplan med forskrifter

Planopplysningar:	Namn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/>	Plan 0190 Erlandseigedommen avgrensa av Rektor Sælandsveg, Herikstadvegen, Industrivegen og vestre busetnad i Pasellvegen	Bustad	27.02.2001
Bygnadsplan <input type="checkbox"/>			
Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/>	Time kommune – Trygg og framtidsetta		Periode: 2018 - 2030
Uregulert <input type="checkbox"/>			
Reguleringsforskrifter <input checked="" type="checkbox"/>			
<b>Kommentar til eksisterande planar:</b> Eigedomen ligg i felt B8 i kommunedelplan for Bryne sentrum.			

<b>Reguleringsplanar under arbeid:</b>	Ja: <input type="checkbox"/>	Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Kommentar:</b>		



---

## MEKLAROPPLYSNINGAR

---

---

### 1800 / 1802 Tilknytning til offentlig veg, vatn og kloakk

---

#### Offentleg avløp

Separat system

Kombinert system

Ukjent

#### Privat avløp

Godkjent utsleppsløyve  Type anlegg:

Ikkje godkjent utsleppsløyve  Type anlegg:

Septiktank

Ukjent avløp

#### Vegadkomst til eigedomen fra:

Offentlig

Privat

Se vedkagt kart. Veg merket som gul= fylkesveg, orange= kommunal veg, grøn= privat veg

#### Kommentar til ordren:

I Time kommune er det krav til separat system for avløpet, (overvassleidning for tak/ drensvatn og spillvassleidning for kloakk). Time kommune er ikkje kjent med at det er feilkoblingar på denne eigedommen, men tar atterhald om feil og manglar i kart og arkiv som er bygd på innsendt informasjon. Ved feilkoblingar eller lekkasje er det eigar av eigedommen sitt ansvar å utbetra dette.

Har eigedommen privat septiktank/avløpsreinseanlegg av eldre dato må dette truleg utbetrast for å tilfredsstilla dagens krav til utslepp.



---

## **MEKLAROPPLYSNINGAR**

---

### **1900 Kommunale avgifter og gebyr**

---

**Eigedomar i Time kommune betaler årsavgift for vatn og kloakk etter forbruk.**

Beløpet er fordelt på to terminar. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing. Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025, totalt kr.10 420,-

Avgift for 1.termin 2026 på kr.7245,-  
Avgift for 2.termin 2026 på kr.

**Vassmålar:**

Vassavgift etter målar: Ja:  Nei:

**Målarstanden er:**

Stipulert

Avlest

**Avrekning av vassmålar skjer årleg på 1.termin.**

*Frå 1.1.2015 må alle bustadar i Time kommune ha installert vassmålar og tilbakeslagsventil.*

---

### **2000 Ubetalte krav med legalpant?**

---

**Kommunale avgifter er betalte:**

1. termin 01.01- 30.06 -2026

2. termin 01.07- 31.12 -2026

**Restanse (inkludert renter og purregebyr):**

[Ingen restanse.](#)

Kopi av faktura ligg med kun som info om grunnlaget det ble fakturert kommunale avgifter for.



---

## **MEKLAROPPLYSNINGAR**

### **Kommentar:**

Vi gjer merksam på at nøkkelprikker til nedgravde renovasjonsanlegg skal overleverast til ny eigar ved overtakelse av bustad.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Dette skjemaet omfattar ikkje opplysningar i samband med byggesakshandsaming, dispensasjonar, erklæringar, klausular o.l. i tilknytning til byggesakshandsaming eller hefte som er tinglyste på eigdommen.

Gjeldande planar og vedtak er ikkje utan vidare bindande for kommunen sine framtidige planar/vedtak.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomspørspurnader.

Nettsiden til Time kommune finner du på: [time.kommune.no](http://time.kommune.no)



## REGULERINGSFØRESEGNEN TIL REGULERINGSPLAN FOR ERLANDEIGEDOMEN, plan nr. 190.

### § 1 **GENERELT**

Før bustadutbygginga kan påbegynnast skal det gjennomførast målingar som dokumenterer nivået for radonstråling i området. Dersom målingane viser for høge konsentrasjonar, skal det gjennomførast nødvendige tiltak som sikrar at gjeldande grenseverdiar for strålingsnivå kan haldast.

### § 2 **STØYVERNILTAK, FELT B1, B4-d, B4-e, B/K1 OG B/K2**

- 2.1 Før bustadutbygginga kan påbegynnast skal framtidig støynivå i området dokumenterast gjennom egne støymålingar eller utrekningar av forventa framtidig støynivå. Kommunen fastlegg omfanget av dokumentasjonen.

Maksimalt tillatt støynivå framfor fasade er 55 dB(A). På tilrettelagde leikeareal er tilsvarande maksimalt tillatt støynivå 50 dB(A) målt 1,3 meter over bakken.

Støyskjermingstiltak skal ha ei god estetisk utforming, tilpassa tilliggande bygningar.

### § 3 **BUSTAD felt B1 – B3**

#### 3.1 Føremål

Kommunen kan godkjenne at inntil 30 % av golvarealet blir brukt til anna verksemd når det etter kommunen sitt skjønn ikkje vil vera til ulempe for omkringliggande naboar med omsyn til støy, trafikk, parkering m.m.

#### 3.2 Plankrav

Før søknad om frådelling, bygging, hovudombygging kan handsamast skal det føreligga godkjent busetnadsplan for heile eller større delar av felt B1, B2 og B3.

#### 3.3 Tomteutnytting

Prosent bygd areal (%-BYA) kan vere inntil 33 %. Garasje kjem i tillegg.

Kvar bustadeining skal ha tilfredsstillande areal til uteopphald, både storleik og orientering. Husvære større enn 60 m<sup>2</sup> skal ha like gode soltilhøve på uteopphaldsplass som hovudhusværet.

#### 3.4 Takform, gesims- og mønehøgde

Mønehøgde maksimalt 10,0 meter over topp grunnmur  
Gesimshøgde maksimalt 8,5 meter over topp grunnmur (3 etg).  
Kommunen fastlegg grunnmurshøgde, og om hus kan / må byggast med underetasje.  
Takvinkel skal vera 0 - 15 grader eller 35 - 45 grader.  
Møneretninga skal vera parallell med lengderetninga til huset.  
Samla breidde på takopplyft og arkar skal ikkje vera meir enn 1/3 av lengda på takflata.

Frontfasade på underetasjen skal ha same fasadekledning som etasjen over.

### 3.5 Garasje/parkering

Kvar tomt skal dekke eige parkeringsbehov etter følgjande norm:

- Husvære større enn 30 m<sup>2</sup>: 1,5 bilplassar
- Husvære 30 m<sup>2</sup> og mindre: 1,0 bilplass
- Næringsverksemd: 1,5 bilplass per m<sup>2</sup> brutto golvflate.

Garasjar kan ha maksimalt 40 m<sup>2</sup> grunnflate og høgder ikkje over 4,5 meter til møne og 2,5 meter til gesims målt frå overkant garasjeggolv.

Garasjar skal tilpassast bustadhusa m.o.t. plassering, materialval, form og farge.

## § 4 BUSTAD felt B4 a-f

### 4.1 Tomteutnytting

Felt 4 a-e skal ha utnytting som framgår av påskrift på plankartet. Det skal gi plass for 100 - 110 bustadeiningar.

### 4.2 Bygningshøgde og utforming

Maksimal bygningshøgde er påført plankartet. Bygningar skal utformast i ein knapp funksjonalistliknande stil, avstemt til formspråket i gammal trafostasjon i felt A og nybygde blokker på motsett side av Herikstadvegen, i kryss med Industrivegen. Fasadur skal brytast opp med variasjon av glasfelt og tette flater. Balkongar skal framstå enkeltvis, ikkje i lange band, og svalgangar skal brytast opp med nivåsprang o.l.

### 4.4 Parkering bil /sykkel

- Det skal byggast 1,5 bilplassar per husvære, inkludert gjesteparkering.
- 1 bilplass per husvære skal plasserast under terreng / bygning.
- Nær inngang skal det opparbeidast sykkelparkeringsplass tilsvarande 0,5 sykkel per husvære.
- Kuart husvære skal ha bodplass til eigne sykklar (ein sykkel per rom i husværet).

## § 5 BUSTAD B5 (tomannsbustader)

### 5.1 Tomteutnytting

Felt B5 skal gje plass for ca 12 bustadeiningar fordelt på 6 bygningar med avstand som gir rimeleg gode soltilhøve internt og for naboar.

### 5.2 Bygningshøgde og utforming

Bygningar kan byggast i inntil 2 etasjar pluss eventuell underetasje. Bygningar skal utformast i ein knapp funksjonalistliknande stil, avstemt til formspråket i gammal trafostasjon i felt A og nybygde blokker på motsett side av Herikstadvegen, i kryss med Industrivegen. Fasadur skal brytast opp med variasjon av glasfelt og tette flater. Balkongar skal framstå enkeltvis, ikkje i lange band, og svalgangar skal brytast opp med nivåsprang o.l.

### 5.4 Parkering bil /sykkel

- Det skal byggast 2,5 bilplassar per husvære, inkludert gjesteparkering.
- Kwart husvære skal ha bodplass til egne sykklar (ein sykkel per rom i husværet).

## § 6 **BLANDA FØREMÅL, felt B/K 1 og B/K 2**

6.1 Det kan tillatast reint kontorbygg eller reint bustadbygg, eller ei blanding av kontor og bustad. Anna næringsverksemd kan tillatast dersom denne ikkje er til ulempe for den øvrige bruk av bygget, eller for naboar.

### 6.2 Plankrav

Før søknad om frådelling, bygging, hovudombygging kan handsamast skal det føreligga godkjent busetnadsplan for heile felt B/K 1 og/eller B/K 2.

6.3 Alle bustadane skal ha eigen atkomst skilt frå kontordelen. Kwart husvære skal ha minst 10 m<sup>2</sup> lunt og solrikt privat uteareal/balkong. Det skal i tillegg vera minst 25 m<sup>2</sup> solrikt og lunt utomhusareal per husvære, eller 100 m<sup>2</sup> fellesareal, opparbeida med sandleikeplass og sitjeplass for vaksne.

### 6.4 Tomteutnytting, byggemelding

Tomteutnytting er vist med påskrift på planen.

Ved byggemelding skal det leverast inn opparbeidingsplan i målestokk 1:200 for utomhusareala. Byggeløyve/igangsettingsløyve vil ikkje bli gitt før opparbeidingsplanen er godkjent.

### 6.5 Garasje/parkering

Kvar tomt skal dekkja eige parkeringsbehov etter følgjande norm:

- Husvære større enn 30 m<sup>2</sup>: 1,5 bilplassar
- Husvære 30 m<sup>2</sup> og mindre: 1,0 bilplass
- Næringsverksemd: 1,5 bilplass per m<sup>2</sup> brutto golvflate.

Parkering på bakkeplan kan tillatast for reint kontorbygg eller ved blanding kontor/bustad, dersom det kan dokumenterast ei løysing som sikrar god kvalitet på utomhusarealet.

### 6.6 Bygningshøgde og utforming

Maksimal bygningshøgde i område B/K-2 vert sett til kote 52,5 (6 etg). Elles er maks bygningshøgde slik det framgår av plankartet.

Krav til bygningsutforming skal vere som i § 4.2.

## § 7 **OFFENTLEG BYGGJEOMRÅDE**

Gjeldande føresegner til reguleringsplan for Bryne idrettshall m/ parkeringsareal, plan nr. 25A gjeld framleis for dette området.

## § 8 **SPEIALOMRÅDE**

### 8.1 Frisikt

Utkjøring til offentleg veg skal utformast med trygg oversikt. I frisiktsonene skal det vere fri sikt i høgde over 0,5 meter over vegnivå.

## 8.2 Spesialområde bygningsvern/almennyttig formål (gammal trafo i felt A1)

Det autentiske eksteriøret til bygningen skal vernast. Bygget kan nyttast til offentleg eller privat samlingslokale i den grad bruken ikkje kjem i konflikt med verne-føremålet. Alle tiltak i eller på bygningen skal godkjennast av rett antikvarisk myndigheit.

Det skal opparbeidast utomhusareal i pakt med karakteren til bygningen, etter plan utarbeida av fagkyndige. Planen må godkjennast av kommunen i samråd med antikvarisk myndigheit.

## § 9 **FRIOMRÅDER/ANNA FELLESAREAL**

Friområder og anna fellesareal skal opparbeidast etter detaljplan godkjent av kommunen. Planen skal visa eksisterande og planlagt terreng, planting, utstyr, materialbruk, og skal utarbeidast av fagkyndige i m = 1:200.

Det skal leggjast vekt på å bruka vegetasjon og anna naturmaterial som romdannande element i leikeareal. Eksisterande vegetasjon skal vernast i størst mogleg grad.

Anna fellesareal skal plantast til med vekster som er robuste og krev lite stell.

## § 10 **DISPONERING AV FELLESAREAL**

Felles parkeringsplass er felles for bustadene i felt B4 a-f

## § 11 **OPPARBEIDING**

Gjesteparkeringsplasser, gang- og sykkelveggar, leikeareal og anna offentleg friområde og alt fellesareal skal opparbeidast etter kommunale normer og standardar samtidig med at felta blir gjort byggeklare.

For kvar av blokkene B4a, B4b og B4c skal leikeområdet på sørsida av bustadblokka vere ferdigstilt før det kan gis innflyttingsløyve. Friområde/leikeplass F1 skal vere opparbeidd samstundes med det første av prosjekta B4c eller B4e.

I friområde F2 skal gangsti opparbeidast samstundes med hovudatkomstvegen og fortauet inne i feltet.

## § 12 **FELLESFØRESEGNER**

### 12.1 Tekniske anlegg

Lysmaster, skilt, gjerde, støttemurar, vann- og avløpsledningar kan leggast på privat grunn utanfor regulert gate.

### 12.2 Planting av høge vekster skal ikkje skje nærmare offentleg veg enn 0,75 meter.

### 12.3 Eventuelle informasjons- / reklameskilt skal byggemeldast. Dei skal plasserast flatt på bygningsvegg og innordnast arkitekturen til bygningen.

### 12.4 Garasjekjellarveggar som kjem over bakkenivå utanom veggliv til bygg over, skal kles med naturstein eller gjevast ei anna estetisk likeverdig utforming.

Rev. 06.06.01 i samsvar med vedtak i kommunestyret, sak 008/01.

Endring til reguleringsføresegnene:

- *Maksimal byggehøgð i område B/K-2 vert auka til kote 52,5 (6 etg)*
- *Maksimal gesimshøgð i områda B1 – B3 vert auka til 8,5 meter rekna frå topp grunnmur (3 etg)*



**TEGNFORKLARING**

**TEGNFORKLARING**

1. Byggeområder  
 B FRIE LIGGENDE BOLIG  
 B LAVLOKK  
 B KRETTSKALL  
 A ALMENNUTTYG FORHAL  
 T TELEKOMKABEL/ KABELTV/ TRAFØ  
 B/K INDOGKONTOR

2. Offentlige trafikkområder  
 K KANREIS/ FORTAU  
 G GANG/ SYKKELVEI/ FORTAU

3. Off. rområder  
 L LEK  
 F FRØMRADE

4. Spesielle områder  
 F1 FRØMRADE (Private)  
 PP PARKERING  
 G GÅSPASSASJ  
 R ANFALLSHANDTERING  
 SP SYKKELPARKERING  
 G GANGAREAL  
 F FELLES ORIENTAREAL

5. Bygning som skal bevares  
 FRIKSTONNE  
 7. Fellesområder (Private)  
 PP PARKERING  
 G GÅSPASSASJ  
 R ANFALLSHANDTERING  
 SP SYKKELPARKERING  
 G GANGAREAL  
 F FELLES ORIENTAREAL

Strøksymboler n.m.  
 --- PLANENS BEGRENSENING  
 --- FORMALSBEGRÆNSEN  
 --- TOMTEGRENSE  
 --- DØRSER AV EKL. BEBYGGELSE SOM RANGER I PLANEN  
 --- BYGNINGER SOM SKAL TÆRNES  
 --- EIDSGRENSER SOM OPPRISNES  
 --- STENGESAD  
 --- GANGSTI  
 bh max bygghøyde  
 ▲ Avjæret

N

TILS KOMMUNE  
TEKNISK ETAT

KARTGRUNNLAG : Digitalt kart fra Time kommune

PLAN NR. : 190

REGULERINGSPLAN FOR :  
**"ERLANDSEIGEDØMMEN" AVGRENSAV  
 REKTOR SÆLANDSVEG, HERIKSTADSVEN, INDUSTRIVEGEN OG VESTRE BUSETNAD I PASTELLVEGEN**

SAKSBEHANDLING :  
 DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER VEDTAK 1. GANG 04.04.00  
 UTSLATT TIL OFFENTLIG ETTERSYN 10.05 - 28.08 og 18.10 - 28.10.00  
 DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER VEDTAK 2. GANG 19.12.00  
 KOMMUNESTYRE EGENGODKJENNING 27.02.01

Sign. saksbehandler : Sign. tegner :  
 KORKREKSJONER DATO SIGN  
 Bygghøyder B/K-2 27.02.01 E.F.  
 B4e fyltet, B4c forkortet 03.11.00 E.F.  
 B4e forkortet, B4c forlengt, foresjævet 12.12.00 E.F.

PLANEN ER UTARBEIDET AV  
**VEST AS**  
 ARKITEKTKONTORET  
 Selskap nr. 2011  
 Tlf. 02 82 82 82  
 Fax 02 82 82 82  
 E-mail vest@vestarkitektur.no

DATO 06.03.00  
 REVIDERT 28.04.00

**Block Watne**



Time kommune

# Kommunedelplaner

Eiendom: Gnr: 2 Bnr: 137 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Mauritz Kartevolds veg 9  
4344 BRYNE, m.fl.



























Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	MatrikkelnummermedSnr
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Byggetiltak	 Udefinert bygning	 Bygning
 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve	 Forsenkingskurve
 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Eiendomsteig	 Plangrense
 Grense for arealformål	 Grense for faresoner	 Flomfare
 Boligbebyggelse	 Sentrumsformål	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	 Idrettsanlegg	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 Veg	 Veg	 Park
 Park	 KpOmråde	

# VEDTEKTER

for

Sameiet Bryne Allé, org. nr. 985299706

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. (Endret på årsmøte 03.04.2018)  
Endret på årsmøte 23.04.2026

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bryne Alle. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07.05.2002.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 102 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2, bnr. 137 i Time kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og <en> eller <flere> tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- parkeringsplasser i garasjeanlegg eller utendørs
- private utearealer
- annet, slik som angitt i re-/seksjoneringsbegjæringen

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

### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,

- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleie av seksjon skal meddeles styret for registrering minst 14 dager før leietager flytter inn i seksjonen.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser.**

### **4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Om behov for fellesløsninger knyttet til ladepunkt i fremtiden krever at styret gjør avtaler på vegne av sameiet, kan ikke seksjonseier som på selvstendig grunnlag har ordnet ladepunkt reserve seg mot denne ordning.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales av seksjonseier etter målt forbruk.

### **4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, vannmåler
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) Ventilasjonsinnretning

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Sameieme skal delta og være ansvarlig for andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og ikke den enkelte deltager) som er vedtatt av sameierne. Sameiere uten garasje i parkeringskjeller deltar ikke i vedlikehold av disse / strømudgifter til disse.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Endringer av det nødvendige arrangement ska på forhånd være godkjent av sameierne.

Sameiet har panterrett i seksjonen begrenset til folketrygdens grunnbeløp for hver seksjons andel av fellesutgifter.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1). Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(11) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(12) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av minst 3 medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

## **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

## **8-3 Styrets oppgaver**

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

## **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **8-5 Inhabilitet**

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

## **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport

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

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

m) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

n) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

o) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

p) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

q) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.

r) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

s) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

## 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

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

### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Ved bruk av sameiets forsikring skal ansvaret for egenandelen avgjøres i henhold til vedtektenes punkt 5 om vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med:

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-3 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BRYNE ALLE

«Du skal ikke plage andre, du skal være god og snill.

For øvrig kan du gjøre som du vil – nesten «

Husordensreglene er til for at vi alle skal ha et godt og trivelig bomiljø.

Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.

1. Leiligheten må ikke nyttes slik at den sjenerer andre, og en er også ansvarlig for de som gis adgang til leiligheten.
2. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Når man inviterer til fest, bør man derfor informere de nærmeste naboene i forveien.
3. Det må ikke bankes, borres eller foretas annet støyende arbeid på hverdager mellom kl.23:00 og kl.07:00. På søndager og helligdager skal det være ro.
4. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dyreekskrement skal fjernes øyeblikkelig.
5. Det skal være fri ferdsel helt frem til de ulike innganger. Tildelte parkeringsplasser og biloppstillingsplasser er for kjøretøy, og skal benyttes. Gjester skal benytte gjesteparkeringen.
6. All motorisert trafikk innenfor boområdet skal skje med lav hastighet og aktsomhet.
7. Vedlikehold/repasjon av kjøretøy inne i garasjeanlegg er i henhold til brannforskriftene ikke tillat.
8. Sykler, barnevogner, kjelker, ski og lignende skal oppbevares i tildelte boder eller sykler kan oppbevares bak bil.
9. Dører til bod, trappeoppgang og kjeller skal holdes låst. Gjelder også hovedinnganger.
10. Papir, restavfall og matavfall kastes i beholdere som er merket for avfallstypen. Ekstraordinært avfall i større mengder må fjernes på annet vis.
11. Oppsetting av parabolantenner er forbudt. Andre fasadeendringer og oppsett på terrasser o.l. må tas opp med styret. Forbudt med kullgrill.
12. Styret skal ha en meklingsfunksjon ved en større uoverensstemmelse når begge/alle de involverte parter ønsker det.

Styret

# Innkalling til ordinært årsmøte 23.04.2026 for Sameiet Bryne Alle

**Tid: kl 09:00**

**Sted: Digital gjennomføring**

## Kommentarer til sakene i innkallingen

Send eventuelle kommentarer til [brynealle@videnmail.no](mailto:brynealle@videnmail.no)

**Frist: 20 april kl 12.00**

Kommentarer deles med alle sameiere.

Det er ikke mulig å melde nye saker til dette møte.

---

## Avstemming

Avstemming starter 23 april kl 09.00

Stemmeseddel sendes på SMS og e-post

Frist for å stemme er 25 april kl 09.00

Ønsker du papirstemmeseddel, kontakt [post@viden.no](mailto:post@viden.no)

---

## Krav om fysisk møte eller videomøte

Krav må fremmes senest ni dager før møte.

Minst to sameiere som representerer 10% av stemmene må stå bak kravet.

Møtet vil da avholdes i tillegg til skriftlig behandling.

## Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Innmeldt sak av Eiliv Braut

Sak 6: Innmeldt sak av Eiliv Braut

Sak 8: Innmeldt sak Eiliv Braut og Steinar Arctander

Sak 9: Innmeldt sak Steinar Arctander

Sak 10: Innmeldt sak Steinar Arctander

- Sak 11: Endring av vedtekter
- Sak 12: Oppdaterte Husordensregler
- Sak 13: Valg av ny revisor
- Sak 14: Personvalg

## Sak 1: Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av person til å signere protokoll med møteleder
- Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes.

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

- Maiken Bjrheim velges som møteleder.
- Jarle Hagen velges til å signerer protokoll med møteleder.
- Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsrapport

Styret har avholdt 8 styremøter

Det nåværende styret overtok etter misstillitsforlag den 5 desember 2025

For oss har det vert viktig å prøve å følge vedtekten, og lage et godt bomiljø for alle. Vi ønsker at Bryne alle skal være et sameie der folk eier, bor og bryr seg.

Det har vert krevende, men også spennende å sette seg inn i styrets arbeid, da vi alle er nye, men med litt forskjellig erfaring

Det første som ble gjort var å oppheve røykeforbudet, da vi anser det som et ulovlig vedtak. Vi opp moder derimot alle til å vise respekt for den enkelte, noe som vi også opplever blir gjort.

Telenor

Styrets oppgave har vert å ferdigstille innstalleringen av fiber, og ha kontakt med Telenor. Beboerne har hatt mange utfordringer, og det har vert mange telefoner og mye korspondanse med Telenor.

Garasje anlegg

Det har i lengre tid vert utfordringer i Mauritz kartevoldsveg 13. Beboerne har fått kjøpt inn nye port åpnere, og det er gjort service på port

Det er også inngått fast avtale om service på alle porter en gang i året

Tak

Gammelt styre hadde gjort avtale av inspeksjon av takene, og montering av sikkerhetaanretning. Dette arbeidet blir fulgt opp.

Strøm målere

Innstallering av strømmålere blir slutført nå i april, og så snart alle har sendt inn avlesning, blir det sendt til Viden for avregning.

Rydding i kjellere og uteboder

Har videreført tidligere styrets arbeid med rydding i boder, og fjernet sykler og andre ting fra felles boder.

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 4 399 820,-

Utgifter: 2 116 596,-

Årsresultat: 2 312 500,-

Disponible midler pr 31.12: 3 765 130,-

Revisjonsberetningen vil bli ettersendt.

#### **Styrets forslag** ★ **Styrets innstilling**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

### **Sak 4: Styrehonorar**

Styret anbefaler at honoraret videreføres uendret. Dagens honorar er 140 000 kroner.

#### **Styrehonorar** ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 140.000,-

### **Sak 5: Innmeldt sak av Eiliv Braut**

På årsmøtet 03.04.2018 vart det vedteke nye vedtekter for sameiget vårt Bryne allé, i samband med tilpassing til ny eigarseksjonslov. Vedtaket blei fatta med 23 røyster for (einstemmig), i eit sameige med totalt 102 seksjonar. I dei nye vedtektene § 2-1 (2) blei det mellom anna teke inn ei setning om at: «Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet»

Det er ikkje klart koss denne setninga kom med i dei nye vedtektene i 2018, men det er sannsynleg at den kom med ved ein feil ved bruk av "klipp og lim inn"-funksjonen. Denne typen avgrensing inneber eit inngrep i den enkelte seksjonseigar sin rett til fritt å overdra eller selja eigedomen. Etter eigarseksjonslova og alminnelege sameigerettslege prinsipp, vil slike avgrensingar normalt krevja samtykke frå dei seksjonseigarane som blir direkte råka av endringa. Det går fram av grunnlagsdokumenta til vedtektsrevisjonen i 2018 at det vart gjort merknader om at enkelte endringar kunne krevja slik tilslutning. Dette vart likevel ikkje særskilt avklart eller gjennomført i samband med vedtaket.

Praktisering av nye vedtekter frå 2018

Setninga i vedtektene frå 2018 med avgrensinga om kven som kan kjøpa leilegheit har ikkje blitt praktisert. Fleire seksjonar (minst 5) har i perioden etter 2018 blitt solgt til juridiske personar/firma. Desse salga har skjedd utan innvendingar frå styret, meglar eller forretningsførar. Punktet har dermed ikkje blitt lagt til grunn som gjeldande praksis i sameiget. Det er i den seinare tid (frå hausten 2025) blitt skapt uvisse om punktets si rettslege gyldigheit og praktiske konsekvenser.

Vurdering

Slik situasjonen står i dag, er det etter underteikna si vurdering:

- rettsleg tvil knytta til gyldigheita av avgrensinga

- avvik mellom vedtektene frå 2018 og faktisk praktisering av dei
  - risiko for framtidige tvistar mellom sameiget og seksjonseigarar
- Ei oppretthalding av setninga i vedtektene vil kunne:

- avgrensa marknaden ved sal av seksjonar
- redusera talet på potensielle kjøparar
- medføra risiko for kostbare rettsprosessar

Føremål med forslaget til årsmøtet i år

- bringa vedtektene i samsvar med gjeldande praksis
- fjerna rettsleg uvisse
- redusera risiko for konflikt og kostnader
- sikra forutsigbare og klare rammer for alle seksjonseigarar

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtek å endra vedtektene § 2-1 ved at fylgjande setning blir fjerna:

«Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet»

Etter endringa skal vedtektene vera i samsvar med hovudregelen i eigarseksjonslova, som opnar for at seksjonar/leilegheitlar i sameiget Bryne allé kan kjøpast/eigast av både fysiske og juridiske personar.

### **Innsenders forslag**

Forslag til vedtak vedtas

Årsmøtet vedtek å endra vedtektene § 2-1 ved at fylgjande setning blir fjerna:

«Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet»

Etter endringa skal vedtektene vera i samsvar med hovudregelen i eigarseksjonslova, som opnar for at seksjonar/leilegheitlar i sameiget Bryne allé kan kjøpast/eigast av både fysiske og juridiske personar.

### **Mot ★ Styrets innstilling**

Årsmøtet ønsker å bevare et stabilt, trygt og godt bomiljø. Begrensningen om at kun fysiske personer kan eie seksjoner bidrar til dette ved å redusere risikoen for profesjonell utleievirksomhet, høy gjennomtrekk og kommersialisering av sameiet. Bestemmelsen styrker forutsigbarhet, ansvarlighet og langsiktig eierskap, og bør derfor opprettholdes. Oppfordrer å stemme for styret innstilling

## **Sak 6: Innmeldt sak av Eiliv Braut**

I avtalen med Telenor frå desember 2025 om TV og internett er det etablert ny wifi-dekning i garasjeanlegga.

Føremålet med installasjonen var blanta anna å sikra naudsynt tilgang til nettverk i områder kor det i praksis er liten eller inga mobildekning.

Per i dag er det uklart i kor stor grad denne tilgangen er gjort tilgjengeleg for alle seksjonseigarar og bebuarar.

Behov og grunngjeving

Tilgang til wifi i garasjeanlegga er viktig av fleire grunner:

- Tryggleik
- Manglande mobildekning gjer at wifi kan vera avgjerande for å kunna kontakta naudetatlar som brannvesenet, politiet og eller sjukebil ved behov.

- Lading av elbil
- Ladeløysinga vår for elbil (Zaptec) er avhengig av stabil nettilgang for måling og registrering av straumforbruk.
- Drift og oppdateringar
- Fleire kjøretøy og tekniske løysingar er avhengig av nettverk for oppdateringar og funksjonalitet.

Vurdering

Når infrastrukturen alt er etablert og inngår i sameigets avtale, framstår det som hensiktsmessig at denne blir gjort tilgjengeleg for alle brukarar av garasjelegga.

Dette vil bidra til:

- auka tryggleik
- betre funksjonalitet
- lik tilgang for alle seksjonseigarar og bebuarar

Forslag til vedtak

Styret blir beden om å syrgja for at wifi-tilgangen i garasjelegga blir gjort tilgjengeleg for alle seksjonseiarar og bebuarar som nyttar desse, på ein hensiktsmessig og sikker måte.

### **Innsenders forslag**

Forslag til vedtak vedtas

Styret blir beden om å syrgja for at wifi-tilgangen i garasjelegga blir gjort tilgjengeleg for alle seksjonseiarar og bebuarar som nyttar desse, på ein hensiktsmessig og sikker måte.

### **Mot ★ Styrets innstilling**

Styret har vurdert forslaget. Wifi-nettet som er installert i garasjeleggene er ein del av den tekniske infrastrukturen for :

- Zaptec-ladestasjonene som krev stabil og sikker nettilgang for kommunikasjon , måling og lastbalansering.
- Straummålarar og energistyring, som også er avhengige av påliteleg nett for korrekt registrering av forbruk.

For å ivareta driftstryggleik , hindre overbelastning og unngå feilkjelder i målinger og lading, må eksisterande nett haldast lukka og reservert til teknisk bruk.

Styret vurderer det derfor som uforsvarlig å åpna nettet for generell bruk.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar styrets vurdering til orientering.

Wifi- nettet i garasjeleggene blir holdt lukka og reservert til teknisk drift av ladestasjonene og strømmålerne.

Forslaget om å gjøre wifi-tilgangen for alle vert derfor IKKE VEDTATT

Oppfordrer å stemme for styrets innstilling

## **Sak 8: Innmeldt sak Eiliv Braut og Steinar Arctander**

«Forslagsstillar ber årsmøtet vedta tydelege røykeregler i sameiget for å redusera plager for bebuarar og sikra eit trygt og helsevenleg bumiljø, særleg for barn.»

## Bakgrunn

Frå 1. januar 2026 er det innført nasjonale regler om røykeforbud på leikeplasser og utendørs idrettsområder som er opne for allmennheten, med føremål å verna barn og unge mot passiv røyking.

## Erfaring i sameiget

Det er meldt om at det blir røykt på terrasser, balkonger og svalganger, ved inngangspartier og i enkelte fellesområder. Dette fører til at røyk trekker inn i andre sine leilegheiter via ventilane og vindaugene.

Dette er plagsomt for flere bebuarar, særleg for barn, personar med luftvegsplager og andre som er sensitive for røyk.

## Vurdering

Føremålet med forslaget er ikkje å skapa unødige avgrensningar, men å:

- redusera røykeplager for naboar
- bidra til eit tryggare og meir helsevenleg bumiljø
- fylgja utviklinga i nasjonale reglar, spesielt med tanke på barn

Klare og føreseielege reglar vil óg kunne:

- førebyggja konflikter
- gjera det enklare for styret å handtera saker på ein lik og ryddig måte

## Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtek fylgjande røykereglar i sameiget Bryne allé:

Det er ikkje tillete å røyka:

- på leikeplasser og umiddelbart tilgrensa områder
- ved inngangspartier til oppgangar og fellesrom

Det er vidare ikkje tillete å røyka på områder kor røyken medfører plager for andre bebuarar, herunder balkongar, terrasser og svalganger.

Årsmøtet gir styret fullmakt til å:

- presisera kva for områder som omfattast
- utarbeida praktiske retningslinjer
- informera seksjonseigarar/bebuarar om reglane

## Innsenders forslag

Forslag til vedtak vedtas

Årsmøtet vedtek fylgjande røykereglar i sameiget Bryne allé:

Det er ikkje tillete å røyka:

- på leikeplasser og umiddelbart tilgrensa områder
- ved inngangspartier til oppgangar og fellesrom

Det er vidare ikkje tillete å røyka på områder kor røyken medfører plager for andre bebuarar, herunder balkongar, terrasser og svalganger.

Årsmøtet gir styret fullmakt til å:

- presisera kva for områder som omfattast
- utarbeida praktiske retningslinjer
- informera seksjonseigarar/bebuarar om reglane

**Mot** ★ **Styrets innstilling**

Årsmøtet vedtek følgende røykeregler i sameiet Bryne allé:

Det er ikke tillate å røyka:

- på leikeplasser og umiddelbart tilgrensa områder
- ved inngangspartier til oppgangar og svalganger

Røyking på private terrasser er fortsatt lov.

Oppfordrer å stemme for styrets sin innstilling

## **Sak 9: Innmeldt sak Steinar Arctander**

Vurdering av ventilasjon og energiløsninger i sameiet

Sameiets bygg (2001–2005) har ventilasjon basert på avtrekk, hvor brukt luft føres ut uten varmegjenvinning. Dette kan føre til at oppvarmet luft forsvinner ut, samtidig som kald luft trekkes inn. Resultatet kan være trekk, lavere temperatur og høyere strømforbruk.

### **BEGRUNNELSE**

Det finnes i dag løsninger som kan redusere energitap og forbedre inneklime, som for eksempel varmegjenvinning og varmepumper.

Formålet er ikke å gjennomføre tiltak nå, men å undersøke:

om det finnes lønnsomme løsninger

hvilke tiltak som eventuelt er aktuelle

hvilke besparelser som kan oppnås

En utredning vil gi sameiet et bedre grunnlag for fremtidige beslutninger.

### **FORSLAG TIL VEDTAK**

Årsmøtet ber styret opprette en arbeidsgruppe som utreder ventilasjon og energiløsninger i sameiet.

Arbeidsgruppen kan innhente faglig bistand og legge frem en sak med vurderinger, kostnader og mulige gevinster før eventuelle tiltak besluttes.

### **Innsenders forslag**

#### **FORSLAG TIL VEDTAK VEDTAS**

Årsmøtet ber styret opprette en arbeidsgruppe som utreder ventilasjon og energiløsninger i sameiet.

Arbeidsgruppen kan innhente faglig bistand og legge frem en sak med vurderinger, kostnader og mulige gevinster før eventuelle tiltak besluttes.

### **Mot** ★ **Styrets innstilling**

Styret takker for innspillet , men finner ikke grunnlag for å igangsette en utredning av ventilasjons- og energiløsninger nå. Sameiet har andre prioriterte vedlikeholds- og driftsoppgaver og tiltakene som foreslås vurderes som for omfattende og kostnadsdrivende på nåværende tidspunkt.

Forslaget avvises.

Oppfordrer å stemme for styrets innstilling

### **Sak 10: Innmeldt sak Steinar Arctander**

Vurdering av inngangsdører og energitap i sameiet

Inngangsdørene i leilighetene er fra byggeperioden 2001–2005 og er nå rundt 20–25 år gamle. Flere beboere opplever trekk og kuldeinnslipp.

Sammen med ventilasjonssystemet, som skaper undertrykk i leilighetene, kan dette føre til at kald luft trekkes inn gjennom dører og andre åpninger. Dette kan gi økt energiforbruk og redusert komfort.

#### **BEGRUNNELSE**

Moderne ytterdører har bedre isolasjon og tetthet enn eldre dører.

En vurdering kan avklare:

om dørene bidrar til varmetap

om det er behov for tiltak

hvilke gevinster som kan oppnås

Dette kan gi:

mindre trekk

bedre inneklima

lavere strømforbruk

#### **FORSLAG TIL VEDTAK**

Årsmøtet ber styret gjennomføre en enkel teknisk vurdering av inngangsdører (og eventuelt terrassedører) med tanke på energitap.

Dette kan for eksempel omfatte:

kontroll av tetthet og isolasjon

enkle målinger eller termografering

Resultatet legges frem i en senere sak før eventuelle tiltak besluttes.

### **Innsenders forslag**

#### **FORSLAG TIL VEDTAK VEDTAS**

Årsmøtet ber styret gjennomføre en enkel teknisk vurdering av inngangsdører (og eventuelt terrassedører) med tanke på energitap.

Dette kan for eksempel omfatte:

kontroll av tetthet og isolasjon  
enkle målinger eller termografering

Resultatet legges frem i en senere sak før eventuelle tiltak besluttes.

### **Mot ★ Styrets innstilling**

Styret takker for et relevant forslag, men mener at en felles teknisk utredning av inngangsdørene ikke er nødvendig nå. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser at dørene generelt har funksjonssvikt eller at energitapet er større enn normalt for bygg av samme alder.

Eventuelle problemer med trekk eller tetting vurderes best individuelt, da dette i stor grad varierer mellom leilighetene og ofte kan løses med enkle tiltak som justering eller utskifting av pakninger. En større felles kartlegging vil medføre unødvendige kostnader og administrativt arbeid uten at det foreligger et klart behov.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ikke å gjennomføre en teknisk vurdering av inngangsdører og terrassedører på nåværende tidspunkt.

Oppfordrer å stemme for styrets innstilling

## **Sak 11: Endring av vedtekter**

Lagt frem av styret

Forslag til endring av vedtektenes punkt 10-3 (2) – Forsikring

I dagens vedtekter står det i punkt 10-3 (2):

«Ved bruk av sameiets forsikring vil den enkelte seksjonseier være ansvarlig for egenandelen.»

(ref. årsmøtevedtak mars 2012)

Denne formuleringen innebærer i praksis at seksjonseier må betale egenandelen selv om vedkommende ikke har skyld i skaden.

Dette kan komme i konflikt med vedtektenes punkt 5-2 om sameiets vedlikeholdsplikt, hvor det

blant annet fremgår at sameiet har ansvar for vedlikehold og utbedring av:

- bygningen og felles installasjoner
- rør, ledninger, kanaler og andre installasjoner som går gjennom bruksenheter
- rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner

Praksis har vist at seksjonseiere i enkelte tilfeller må betale egenandel ved skader som skyldes felles

installasjoner, for eksempel lekkasjer fra sprinkleranlegg eller andre rør føringer som sameiet har

vedlikeholdsansvar for.

Dette oppleves som urimelig fordi seksjonseieren blir økonomisk ansvarlig for skader som vedkommende ikke har forårsaket og heller ikke har vedlikeholdsansvar for.

Det er rimelig at seksjonseier dekker egenandelen dersom skaden skyldes forhold ved egen seksjon

eller uaktsomhet. Dersom skaden derimot skyldes forhold som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar, bør egenandelen dekkes av sameiet.

Forslag til ny tekst

10-3 (2)

Ved bruk av sameiets forsikring skal ansvaret for egenandelen avgjøres i henhold til vedtektenes

punkt 5 om vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.

Hensikt med forslaget

Formålet med endringen er å sikre at ansvaret for egenandelen følger samme ansvarsprinsipp som vedlikeholdsplikten i vedtektene.

Dette vil bidra til en mer rettferdig og logisk fordeling av kostnader ved forsikringsaker

#### **Innsenders forslag** ★ **Styrets innstilling**

Forslag til endring av vedtektenes punkt 10-3 (2) – Forsikring vedtas

## **Sak 12: Oppdaterte Husordensregler**

HUSORDENSREGLER FOR  
SAMEIET BRYNE ALLE

«Du skal ikke plage andre, du skal være god og snill.

For øvrig kan du gjøre som du vil – nesten «

Husordensreglene er til for at vi alle skal ha et godt og trivelig bomiljø.

Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.

1. Leiligheten må ikke nyttes slik at den sjenerer andre, og en er også ansvarlig for de som gis adgang til leiligheten.
2. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Når man inviterer til fest, bør man derfor informere de nærmeste naboene i forveien.
3. Det må ikke bankes, borres eller foretas annet støyende arbeid på hverdager mellom kl.23:00 og kl.07:00. På søndager og helligdager skal det være ro.
4. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere og følge norsk dyrevelferd. Dyreekskrement skal fjernes øyeblikkelig.
5. Det skal være fri ferdsel helt frem til de ulike innganger. Tildelte parkeringsplasser og biloppstillingsplasser er for kjøretøy, og skal benyttes. Gjester skal benytte gjesteparkeringen.
6. All motorisert trafikk innenfor boområdet skal skje med lav hastighet og aktsomhet.

7. Vedlikehold/reparasjon av kjøretøy inne i garasjeanlegg er i henhold til brannforskriftene ikke tillat.
8. Sykler, barnevogner, kjelker, ski og lignende skal oppbevares i tildelte boder eller sykler kan oppbevares bak bil.
9. Dører til bod, trappeoppgang og kjeller skal holdes låst. Gjelder også hovedinnganger.
10. Papir, restavfall og matavfall kastes i beholdere som er merket for avfallstypen. Ekstraordinært avfall i større mengder må fjernes på annet vis.
11. Oppsetting av parabolantenner er forbudt. Andre fasadeendringer o.l. må tas opp med styret. Forbudt med kullgrill.
12. Styret skal ha en meklingsfunksjon ved en større uoverensstemmelse når begge/alle de involverte parter ønsker det.

Styret

**Innsenders forslag** ★ **Styrets innstilling**  
Oppfordrer å stemme for styrets innstilling

### **Sak 13: Valg av ny revisor**

Forretningsfører har inngått samarbeid med Relevant Revisjon AS.  
I den forbindelse er det anbefalt at sameiet velger Relevant Revisjon AS som ny revisor.

**Innsenders forslag**  
Relevant Revisjon AS velges som sameiets revisor.

### **Sak 14: Personvalg**

På valg i år:

- Styreleder - 2 år
- Styremedlem - 2 år
- Styremedlem - 1 år
- Varamedlem - 1 år
- Valgkomite 2 stk - 1 og 2 år

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Maiken Bjorheim

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Jarle Hagen

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Gunvor Austrheim Alvern
- Knut Magne Evje

Kandidater til **Valgkomite ( 1 år)**:

- Tove Ellingsen

Kandidater til **Valgkomite ( 2 år)**:

- Aud Zahl Andersen

Kandidater til **Varamedlem ( 1 år)**:

- Tjalve Braut Haarr

 BankID Signing  
Hagen, Jarle  
2026-03-17

 BankID Signing  
Alvern, Gunvor Austrheim  
2026-03-18

 BankID Signing  
Evje, Knut Magne  
2026-03-18

 BankID Signing  
Bjorheim, Maiken  
2026-03-19

# Årsregnskap 2025

## Sameiet Bryne Alle

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 985 299 706

## RESULTATREGNSKAP

### SAMEIET BRYNE ALLE

INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2025	2024	Budsjett 2026
Innbetalt felleskostnad		2 943 831	2 727 132	3 075 420
Lading el-bil		29 927	33 107	0
Innbetalinger strøm/varmtvann		1 412 250	0	486 000
Andre inntekter		13 812	0	0
Annen driftsinntekt		0	4 211	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 399 820</b>	<b>2 764 450</b>	<b>3 561 420</b>
Styrehonorar, lønn, o.l.	2	159 740	148 330	171 150
Forretningsførerhonorar		163 420	174 300	155 148
Forretningsfører ekstratjenester		10 328	13 876	24 000
Revisjonshonorar		0	10 125	10 000
Vaktmester		262 334	211 015	250 000
Drift og vedlikehold	3	334 650	372 693	1 885 000
TV, internett o.l.		7 284	0	0
Forsikring		303 174	401 505	340 000
Kommunale avgifter		-103	1 920	2 750
Strøm og oppvarming		787 167	218 727	650 000
Andre kostnader		88 604	55 168	39 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 116 596</b>	<b>1 607 659</b>	<b>3 527 048</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 283 224</b>	<b>1 156 791</b>	<b>34 372</b>
<b>FINANSPOSTER</b>				
Annen renteinntekt		25 862	59 761	0
Annen rentekostnad		-3 414	9 581	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>29 276</b>	<b>50 180</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>2 312 500</b>	<b>1 206 971</b>	<b>34 372</b>
<b>OVERFØRINGER</b>				
Avsatt til annen egenkapital		2 312 500	1 206 971	34 372
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 312 500</b>	<b>1 206 971</b>	<b>34 372</b>

## BALANSE

### SAMEIET BRYNE ALLE

EIENDELER	Note	2025	2024
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		2 962	10 311
Andre kortsiktige fordringer		270 119	33 958
<b>Sum fordringer</b>		<b>273 081</b>	<b>44 269</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 492 049	2 190 440
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 765 130</b>	<b>2 234 709</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>3 765 130</b>	<b>2 234 709</b>

## BALANSE

### SAMEIET BRYNE ALLE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		3 320 513	1 008 013
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 320 513</b>	<b>1 008 013</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>3 320 513</b>	<b>1 008 013</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		305 754	202 351
Annen kortsiktig gjeld		138 862	1 024 345
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>444 616</b>	<b>1 226 696</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>444 616</b>	<b>1 226 696</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>3 765 130</b>	<b>2 234 709</b>

Stavanger, 17.03.2026  
Styret i Sameiet Bryne Alle

\_\_\_\_\_  
Maiken Bjorheim  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Knut Magne Evje  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jarle Hagen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gunvor Austrheim Alvern  
styremedlem

## **Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### **DRIFTSINNEKTER**

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### **KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### **FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### **DISPONIBLE MIDLER**

Disponible midler vises særskilt i note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstilling disponible midler følger denne oppstilling:

1. Disponible midler fra foregående regnskap.
2. Endring i disponible midler.
3. Disponible midler fra årets regnskap.

### **Note 1 Virksomhetens art og lokalisering**

Sameiet Bryne Alle er et selskap der virksomheten omfatter Aktiviteter i borettslag og boligsameier. Selskapet er lokalisert i Stavanger kommune.

## Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

### LØNNSKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	19 740	18 330
Styrehonorar	140 000	130 000
<b>Sum</b>	<b>159 740</b>	<b>148 330</b>

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

### Note 3 Drift og vedlikehold

	2025	2024
Renhold	63 923	56 390
Reparasjon og vedlikehold	36 506	21 520
Vedlikehold elektro	8 900	135 502
Vedlikehold heis	88 575	90 829
Vedlikehold utvendig anlegg	530	4 369
Vedlikehold garasje	6 354	48 377
Vedlikehold teknisk anlegg	1 587	9 150
Reparasjon og vedlikehold utstyr	121 995	0
Reparasjon og vedlikehold annet	6 280	6 556
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>334 650</b>	<b>372 693</b>

### Note 4 Disponible midler

	2025	2024
<b>Disponible midler</b>		
Resultat	2 312 500	1 206 971
<b>Endring disponible midler</b>	<b>2 312 500</b>	<b>1 206 971</b>
Omløpsmidler	3 765 130	2 234 709
Kortsiktig gjeld	444 616	1 226 696
<b>Sum</b>	<b>3 320 513</b>	<b>1 008 013</b>

### Note 5 Egenkapital

	Sameiekapital
Pr. 31.12.2024	1 008 013
Årets resultat	2 312 500
<b>Pr 31.12.2025</b>	<b>3 320 513</b>

# Fullmakt

Navn

---

Jeg/vi gir herved fullmakt til personen nedenfor til å stemme på sameiets ordinære årsmøte den 23/04 - 2026:

Sameiet Bryne Alle

Navn

---

---

Sted dato

---

Underskrift

Leveres møteleder før møtet starter

## Sameiet Bryne Alle

Protokoll for ordinært årsmøte 23.04.2026

Sted: Digital gjennomføring

69 av 102 mulige stemmegivere var representert.

1 var representert ved fullmakt.

### Sak 1: Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av person til å signere protokoll med møteleder
- Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes.

#### Styrets forslag Vedtatt med 59 stemmer

- Maiken Bjorheim velges som møteleder.
- Jarle Hagen velges til å signerer protokoll med møteleder.
- Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

#### Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander - 7 stemmer

- Maiken Bjorheim velges som møteleder.
- Eiliv Braut velges til å signerer protokoll med møteleder.
- Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot** - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 66

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

### Sak 2: Styrets årsrapport

Styret har avholdt 8 styremøter

Det nåværende styret overtok etter misstillitsforlag den 5 desember 2025

For oss har det vært viktig å prøve å følge vedtekten, og lage et godt bomiljø for alle. Vi ønsker at Bryne alle skal være et sameie der folk eier, bor og bryr seg.

Det har vært krevende, men også spennende å sette seg inn i styrets arbeid, da vi alle er nye, men med litt forskjellig erfaring

Det første som ble gjort var å oppheve røykeforbudet, da vi anser det som et ulovlig vedtak. Vi opp moder derimot alle til å vise respekt for den enkelte, noe som vi også opplever blir gjort.

Telenor

Styrets oppgave har vært å ferdigstille innstalleringen av fiber, og ha kontakt med Telenor.

Beboerne har hatt mange utfordringer, og det har vært mange telefoner og mye korespondanse med Telenor.

Garasje anlegg

Det har i lengre tid vært utfordringer i Mauritz kartevoldsveg 13. Beboerne har fått kjøpt inn nye port åpnere, og det er gjort service på port

Det er også inngått fast avtale om service på alle porter en gang i året

Tak

Gammelt styre hadde gjort avtale av inspeksjon av takene, og montering av sikkerhetaanretning. Dette arbeidet blir fulgt opp.

Strøm målere

Innstallering av strømmålere blir slutført nå i april, og så snart alle har sendt inn avlesning, blir det sendt til Viden for avregning.

Rydding i kjellere og uteboder

Har videreført tidligere styrets arbeid med rydding i boder, og fjernet sykler og andre ting fra felles boder.

#### **Styrets forslag** Vedtatt med 64 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

**Mot** - 4 stemmer

Totalt antall stemmer: 68

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

### **Sak 3: Regnskap**

Lagt frem av styret

Inntekter: 4 399 820,-

Utgifter: 2 116 596,-

Årsresultat: 2 312 500,-

Disponible midler pr 31.12: 3 765 130,-

Revisjonsberetningen vil bli ettersendt.

#### **Styrets forslag** Vedtatt med 66 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

**Mot** - 1 stemme

Totalt antall stemmer: 67

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

### **Sak 4: Styrehonorar**

Styret anbefaler at honoraret videreføres uendret. Dagens honorar er 140 000 kroner.

#### **Styrehonorar** Vedtatt med 64 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 140.000,-

**Mot** - 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 66

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

## **Sak 5: Innmeldt sak av Eiliv Braut - Forslag ikke vedtatt**

### Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

På årsmøtet 03.04.2018 vart det vedteke nye vedtekter for sameiget vårt Bryne allé, i samband med tilpassing til ny eigarseksjonslov. Vedtaket blei fatta med 23 røyster for (einstemmig), i eit sameige med totalt 102 seksjonar. I dei nye vedtektene § 2-1 (2) blei det mellom anna teke inn ei setning om at: «Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet»

Det er ikkje klart koss denne setninga kom med i dei nye vedtektene i 2018, men det er sannsynleg at den kom med ved ein feil ved bruk av "klipp og lim inn"-funksjonen. Denne typen avgrensing inneber eit inngrep i den enkelte seksjonseigar sin rett til fritt å overdra eller selja eigedomen. Etter eigarseksjonslova og alminnelege sameigerettslege prinsipp, vil slike avgrensingar normalt krevja samtykke frå dei seksjonseigarane som blir direkte råka av endringa. Det går fram av grunnlagsdokumenta til vedtektsrevisjonen i 2018 at det vart gjort merknader om at enkelte endringar kunne krevja slik tilslutning. Dette vart likevel ikkje særskilt avklart eller gjennomført i samband med vedtaket.

Praktisering av nye vedtekter frå 2018

Setninga i vedtektene frå 2018 med avgrensinga om kven som kan kjøpa leilegheit har ikkje blitt praktisert. Fleire seksjonar (minst 5) har i perioden etter 2018 blitt solgt til juridiske personar/firma. Desse salga har skjedd utan innvendingar frå styret, meglar eller forretningsførar. Punktet har dermed ikkje blitt lagt til grunn som gjeldande praksis i sameiget. Det er i den seinare tid (frå hausten 2025) blitt skapt uvisse om punktet si rettslege gyldigheit og praktiske konsekvenser.

Vurdering

Slik situasjonen står i dag, er det etter underteikna si vurdering:

- rettsleg tvil knytta til gyldigheita av avgrensinga
- avvik mellom vedtektene frå 2018 og faktisk praktisering av dei
- risiko for framtidige tvistar mellom sameiget og seksjonseigarar

Ei oppretthalding av setninga i vedtektene vil kunne:

- avgrensa marknaden ved sal av seksjonar
- redusera talet på potensielle kjøparar
- medføra risiko for kostbare rettsprosessar

Føremål med forslaget til årsmøtet i år

- bringa vedtektene i samsvar med gjeldande praksis
- fjerna rettsleg uvisse

- redusera risiko for konflikt og kostnader
- sikra forutsigbare og klare rammer for alle seksjonseigarar

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtek å endra vedtektene § 2-1 ved at fylgjande setning blir fjerna:

«Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet»

Etter endringa skal vedtektene vera i samsvar med hovudregelen i eigarseksjonslova, som opnar for at seksjonar/leilegheitlar i sameiget Bryne allé kan kjøpast/eigast av både fysiske og juridiske personar.

**Mot** - 51 stemmer

Årsmøtet ønsker å bevare et stabilt, trygt og godt bomiljø. Begrensningen om at kun fysiske personer kan eie seksjoner bidrar til dette ved å redusere risikoen for profesjonell utleievirksomhet, høy gjennomtrekk og kommersialisering av sameiet. Bestemmelsen styrker forutsigbarhet, ansvarlighet og langsiktig eierskap, og bør derfor opprettholdes.

Oppfordrer å stemme for styret innstilling

**Innsenders forslag** - 11 stemmer

Forslag til vedtak vedtas

Årsmøtet vedtek å endra vedtektene § 2-1 ved at fylgjande setning blir fjerna:

«Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet»

Etter endringa skal vedtektene vera i samsvar med hovudregelen i eigarseksjonslova, som opnar for at seksjonar/leilegheitlar i sameiget Bryne allé kan kjøpast/eigast av både fysiske og juridiske personar.

**Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander** - 4 stemmer

Årsmøte vedtar at styret skal utrede gyldigheten av bestemmelsen og fremme ny sak til neste årsmøte

**Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander**

Årsmøte vedtar at bestemmelsen midlertidig settes til side inntil juridisk avklaring foreligger

Totalt antall stemmer: 66

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

## Sak 6: Innmeldt sak av Eiliv Braut - Forslag ikke vedtatt

**Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller**

I avtalen med Telenor frå desember 2025 om TV og internett er det etablert ny wifi-dekning i garasjeanlegga.

Føremålet med installasjonen var blanta anna å sikra naudsynt tilgang til nettverk i områder kor det i praksis er liten eller inga mobildekning.

Per i dag er det uklart i kor stor grad denne tilgangen er gjort tilgjengeleg for alle seksjonseigarar og bebuarar.

## Behov og grunngjeving

Tilgang til wifi i garasjeanlegga er viktig av fleire grunner:

- Tryggleik
- Manglande mobildekning gjer at wifi kan vera avgjerande for å kunna kontakta naudetatar som brannvesenet, politiet og eller sjukebil ved behov.
- Lading av elbil
- Ladeløysinga vår for elbil (Zaptec) er avhengig av stabil nettilgang for måling og registrering av straumforbruk.
- Drift og oppdateringar
- Fleire kjøretøy og tekniske løysingar er avhengig av nettverk for oppdateringar og funksjonalitet.

## Vurdering

Når infrastrukturen alt er etablert og inngår i sameigets avtale, framstår det som hensiktsmessig at denne blir gjort tilgjengeleg for alle brukarar av garasjeanlegga.

Dette vil bidra til:

- auka tryggleik
- betre funksjonalitet
- lik tilgang for alle seksjonseigarar og bebuarar

## Forslag til vedtak

Styret blir beden om å syrgja for at wifi-tilgangen i garasjeanlegga blir gjort tilgjengeleg for alle seksjonseiarar og bebuarar som nyttar desse, på ein hensiktsmessig og sikker måte.

## **Mot** - 52 stemmer

Styret har vurdert forslaget. Wifi-nettet som er installert i garasjeanleggene er ein del av den tekniske infrastrukturen for :

- Zaptec-ladestasjonene som krev stabil og sikker nettilgang for kommunikasjon , måling og lastbalansering.
- Straummålarar og energistyring, som også er avhengige av påliteleg nett for korrekt registrering av forbruk.

For å ivareta driftstryggleik , hindre overbelastning og unngå feilkjelder i målinger og lading, må eksisterande nett haldast lukka og reservert til teknisk bruk.

Styret vurderer det derfor som uforsvarlig å åpna nettet for generell bruk.

## Forslag til vedtak

Årsmøtet tar styrets vurdering til orientering.

Wifi- nettet i garasjeanleggene blir holdt lukka og reservert til teknisk drift av ladestasjonene og strømmålerne.

Forslaget om å gjøre wifi-tilgangen for alle vert derfor IKKE VEDTATT

Oppfordrer å stemme for styrets innstilling

## **Innsenders forslag** - 9 stemmer

Forslag til vedtak vedtas

Styret blir beden om å syrgja for at wifi-tilgangen i garasjelegga blir gjort tilgjengeleg for alle seksjonseiarar og bebuarar som nyttar desse, på ein hensiktsmessig og sikker måte.

**Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander - 4 stemmer**

Årsmøte vedtar at styret skal etablere separat nettverk (gjestenett) for beboere

**Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander - 2 stemmer**

Årsmøte vedtar at styret skal dokumentere kapasitet, belastning og behov før beslutning tas,

Totalt antall stemmer: 67

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

## Sak 7: Valg av ny revisor

Forretningsfører har inngått samarbeid med Relevant Revisjon AS.

I den forbindelse er det anbefalt at sameiet velger Relevant Revisjon AS som ny revisor.

**Innsenders forslag Vedtatt med 60 stemmer**

Relevant Revisjon AS velges som sameiets revisor.

**Mot - 1 stemme**

Totalt antall stemmer: 61

Blanke stemmegivere: 8 (telles ikke)

## Sak 8: Innmeldt sak Eiliv Braut og Steinar Arctander - Forslag ikke vedtatt

**Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller**

«Forslagsstillar ber årsmøtet vedta tydelege røykeregler i sameiget for å redusera plager for bebuarar og sikra eit trygt og helsevenleg bumiljø, særleg for barn.»

Bakgrunn

Frå 1. januar 2026 er det innført nasjonale regler om røykeforbud på leikeplasser og utendørs idrettsområder som er opne for allmennheten, med føremål å verna barn og unge mot passiv røyking.

Erfaring i sameiget

Det er meldt om at det blir røykt på terrasser, balkonger og svalganger, ved inngangspartier og i enkelte fellesområder. Dette fører til at røyk trekker inn i andre sine leilegheiter via ventilane og vindaugene.

Dette er plagsomt for flere bebuarar, særleg for barn, personar med luftvegsplager og andre som er sensitive for røyk.

## Vurdering

Føremålet med forslaget er ikkje å skapa unødige avgrensningar, men å:

- redusera røykeplager for naboar
- bidra til eit tryggare og meir helsevenleg bumiljø
- fylgja utviklinga i nasjonale reglar, spesielt med tanke på barn

Klare og føreseielege reglar vil óg kunne:

- førebyggja konflikter
- gjera det enklare for styret å handtera saker på ein lik og ryddig måte

## Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtek fylgjande røykereglar i sameiget Bryne allé:

Det er ikkje tillete å røyka:

- på leikeplasser og umiddelbart tilgrensa områder
- ved inngangspartier til oppgangar og fellesrom

Det er vidare ikkje tillete å røyka på områder kor røyken medfører plager for andre bebuarar, herunder balkongar, terrasser og svalgangar.

Årsmøtet gir styret fullmakt til å:

- presisera kva for områder som omfattast
- utarbeida praktiske retningslinjer
- informera seksjonseigarar/bebuarar om reglane

## **Mot** - 54 stemmer

Årsmøtet vedtek fylgjande røykereglar i sameiget Bryne allé:

Det er ikkje tillete å røyka:

- på leikeplasser og umiddelbart tilgrensa områder
- ved inngangspartier til oppgangar og svalganger

Røyking på private terrasser er fortsatt lov.

Oppfordrer å stemme for styrets sin innstilling

## **Innsenders forslag** - 11 stemmer

Forslag til vedtak vedtas

Årsmøtet vedtek fylgjande røykereglar i sameiget Bryne allé:

Det er ikkje tillete å røyka:

- på leikeplasser og umiddelbart tilgrensa områder
- ved inngangspartier til oppgangar og fellesrom

Det er vidare ikkje tillete å røyka på områder kor røyken medfører plager for andre bebuarar, herunder balkongar, terrasser og svalgangar.

Årsmøtet gir styret fullmakt til å:

- presisera kva for områder som omfattast
- utarbeida praktiske retningslinjer

- informera seksjonseigarar/bebuarar om reglane

**Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander - 2 stemmer**

Årsmøte vedtar at styret skal utarbeidet tydeligere og presise regler og fremme ny sak.

**Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander**

Årsmøte vedtek generelt røykeforbud på terrasser, balkonger, svalganger og ved inngangsdørere, samt røykeforbud på leikeplasser.

**Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander**

Årsmøte vedtar at røyking ikke er tillatt der det medfører ulempe for andre.

Totalt antall stemmer: 67

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

## Sak 9: Innmeldt sak Steinar Arctander - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Vurdering av ventilasjon og energiløsninger i sameiet

Sameiets bygg (2001–2005) har ventilasjon basert på avtrekk, hvor brukt luft føres ut uten varmegjenvinning. Dette kan føre til at oppvarmet luft forsvinner ut, samtidig som kald luft trekkes inn. Resultatet kan være trekk, lavere temperatur og høyere strømforbruk.

### BEGRUNNELSE

Det finnes i dag løsninger som kan redusere energitap og forbedre inneklime, som for eksempel varmegjenvinning og varmepumper.

Formålet er ikke å gjennomføre tiltak nå, men å undersøke:

om det finnes lønnsomme løsninger  
hvilke tiltak som eventuelt er aktuelle  
hvilke besparelser som kan oppnås

En utredning vil gi sameiet et bedre grunnlag for fremtidige beslutninger.

### FORSLAG TIL VEDTAK

Årsmøtet ber styret opprette en arbeidsgruppe som utreder ventilasjon og energiløsninger i sameiet.

Arbeidsgruppen kan innhente faglig bistand og legge frem en sak med vurderinger, kostnader og mulige gevinster før eventuelle tiltak besluttes.

**Mot - 56 stemmer**

Styret takker for innspillet, men finner ikke grunnlag for å igangsette en utredning av ventilasjons- og energiløsninger nå. Sameiet har andre prioriterte vedlikeholds- og

driftsoppgaver og tiltakene som foreslås vurderes som for omfattende og kostnadsdrivende på nåværende tidspunkt.  
Forslaget avvises.

Oppfordrer å stemme for styrets innstilling

**Nytt forslag til vedtak - Eiliv Braut - 8 stemmer**

Styret tek initiativ til å få vurdert ventilasjonsopplegga og energiløysingane våre i forhold til

kva som er best og rimelegast og legg det fram for årsmøte til votering på neste årsmøte  
(år 2027).

**Innsenders forslag - 4 stemmer**

FORSLAG TIL VEDTAK VEDTAS

Årsmøtet ber styret opprette en arbeidsgruppe som utreder ventilasjon og energiløsninger i sameiet.

Arbeidsgruppen kan innhente faglig bistand og legge frem en sak med vurderinger, kostnader og mulige gevinster før eventuelle tiltak besluttes.

**Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander - 1 stemme**

Årsmøte vedtar at styret skal vurdere gjennomføring av pilotprosjekt i et bygg.

**Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander**

Årsmøte vedtar at styret skal innhente faglig vurdering av ventilasjonssystemet

**Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander**

Årsmøte vedtar at styret skal kartlegge energitap i sameiet.

Totalt antall stemmer: 69

## Sak 10: Innmeldt sak Steinar Arctander - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Vurdering av inngangsdører og energitap i sameiet

Inngangsdørene i leilighetene er fra byggeperioden 2001–2005 og er nå rundt 20–25 år gamle. Flere beboere opplever trekk og kuldeinnslipp.

Sammen med ventilasjonssystemet, som skaper undertrykk i leilighetene, kan dette føre til at kald luft trekkes inn gjennom dører og andre åpninger. Dette kan gi økt energiforbruk og redusert komfort.

BEGRUNNELSE

Moderne ytterdører har bedre isolasjon og tetthet enn eldre dører.

En vurdering kan avklare:

om dørene bidrar til varmetap

om det er behov for tiltak

hvilke gevinster som kan oppnås

Dette kan gi:  
mindre trekk  
bedre innekømført  
lavere strømforbruk

#### **FORSLAG TIL VEDTAK**

Årsmøtet ber styret gjennomføre en enkel teknisk vurdering av inngangsdører (og eventuelt terrassedører) med tanke på energitap.

Dette kan for eksempel omfatte:

kontroll av tetthet og isolasjon  
enkle målinger eller termografering

Resultatet legges frem i en senere sak før eventuelle tiltak besluttes.

#### **Mot - 55 stemmer**

Styret takker for et relevant forslag, men mener at en felles teknisk utredning av inngangsdørene ikke er nødvendig nå. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser at dørene generelt har funksjonssvikt eller at energitapet er større enn normalt for bygg av samme alder.

Eventuelle problemer med trekk eller tetting vurderes best individuelt, da dette i stor grad varierer mellom leilighetene og ofte kan løses med enkle tiltak som justering eller utskifting av pakninger. En større felles kartlegging vil medføre unødvendige kostnader og administrativt arbeid uten at det foreligger et klart behov.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ikke å gjennomføre en teknisk vurdering av inngangsdører og terrassedører på nåværende tidspunkt.

Oppfordrer å stemme for styrets innstilling

#### **Innsenders forslag - 6 stemmer**

##### **FORSLAG TIL VEDTAK VEDTAS**

Årsmøtet ber styret gjennomføre en enkel teknisk vurdering av inngangsdører (og eventuelt terrassedører) med tanke på energitap.

Dette kan for eksempel omfatte:

kontroll av tetthet og isolasjon  
enkle målinger eller termografering

Resultatet legges frem i en senere sak før eventuelle tiltak besluttes.

#### **Nytt forslag til vedtak - Eiliv Braut - 5 stemmer**

Styret tek initiativ til å få vurdert dørene til leileighetene i sameiet med tanke på energitap

i forhold til kva som er best og rimelegast og legg det fram for årsmøte til votering på neste årsmøte (år 2027).

**Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander - 1 stemme**

Årsmøte ber styret gjennomføre en teknisk vurdering av kuldeinnslipp knyttet til inngangsdører og evt terrassedører i leilighetene.

**Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander - 1 stemme**

Årsmøte vedtar at styret skal innhente tilbud på teknisk tilstandsvurdering

**Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander**

Årsmøte vedtar at styret skal gjennomføre enkel testing av kuldeinnslipp, for eksempel ved termografering.

Totalt antall stemmer: 68

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

## **Sak 11: Endring av vedtekter**

Lagt frem av styret

Forslag til endring av vedtektenes punkt 10-3 (2) – Forsikring

I dagens vedtekter står det i punkt 10-3 (2):

«Ved bruk av sameiets forsikring vil den enkelte seksjonseier være ansvarlig for egenandelen.»

(ref. årsmøtevedtak mars 2012)

Denne formuleringen innebærer i praksis at seksjonseier må betale egenandelen selv om vedkommende ikke har skyld i skaden.

Dette kan komme i konflikt med vedtektenes punkt 5-2 om sameiets vedlikeholdsplikt, hvor det

blant annet fremgår at sameiet har ansvar for vedlikehold og utbedring av:

- bygningen og felles installasjoner
- rør, ledninger, kanaler og andre installasjoner som går gjennom bruksenheter
- rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner

Praksis har vist at seksjonseiere i enkelte tilfeller må betale egenandel ved skader som skyldes felles

installasjoner, for eksempel lekkasjer fra sprinkleranlegg eller andre rør føringer som sameiet har

vedlikeholdsansvar for.

Dette oppleves som urimelig fordi seksjonseieren blir økonomisk ansvarlig for skader som vedkommende ikke har forårsaket og heller ikke har vedlikeholdsansvar for.

Det er rimelig at seksjonseier dekker egenandelen dersom skaden skyldes forhold ved egen seksjon

eller uaktsomhet. Dersom skaden derimot skyldes forhold som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar, bør egenandelen dekkes av sameiet.

Forslag til ny tekst

10-3 (2)

Ved bruk av sameiets forsikring skal ansvaret for egenandelen avgjøres i henhold til

vedtektenes  
punkt 5 om vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.

Hensikt med forslaget

Formålet med endringen er å sikre at ansvaret for egenandelen følger samme ansvarsprinsipp som vedlikeholdsplikten i vedtektene.

Dette vil bidra til en mer rettferdig og logisk fordeling av kostnader ved forsikringsaker

**Innsenders forslag** Vedtatt med 57 stemmer

Forslag til endring av vedtektenes punkt 10-3 (2) – Forsikring vedtas

**Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander** - 3 stemmer

Årsmøte vedtar forslaget med krav om tydelig og skriftlig informasjon til seksjonseierne.

**Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander** - 2 stemmer

Forslag til vedtak vedtas.

Styrets forslag slik det fremgår av saksdokumentene

**Mot** - 4 stemmer

Totalt antall stemmer: 66

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

## Sak 12: Oppdaterte Husordensregler

HUSORDENSREGLER FOR  
SAMEIET BRYNE ALLE

«Du skal ikke plage andre, du skal være god og snill.

For øvrig kan du gjøre som du vil – nesten «

Husordensreglene er til for at vi alle skal ha et godt og trivelig bomiljø.

Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.

1. Leiligheten må ikke nyttes slik at den sjenerer andre, og en er også ansvarlig for de som gis adgang til leiligheten.
2. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Når man inviterer til fest, bør man derfor informere de nærmeste naboene i forveien.
3. Det må ikke bankes, borres eller foretas annet støyende arbeid på hverdager mellom kl.23:00 og kl.07:00. På søndager og helligdager skal det være ro.
4. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere og følge norsk dyrevelferd. Dyreekskrement skal fjernes øyeblikkelig.
5. Det skal være fri ferdsel helt frem til de ulike innganger. Tildelte parkeringsplasser og biloppstillingsplasser er for kjøretøy, og skal benyttes. Gjester skal benytte

gjesteparkeringen.

6. All motorisert trafikk innenfor boområdet skal skje med lav hastighet og aktsomhet.
7. Vedlikehold/repasjon av kjøretøy inne i garasjeanlegg er i henhold til brannforskriftene ikke tillat.
8. Sykler, barnevogner, kjelker, ski og lignende skal oppbevares i tildelte boder eller sykler kan oppbevares bak bil.
9. Dører til bod, trappeoppgang og kjeller skal holdes låst. Gjelder også hovedinnganger.
10. Papir, restavfall og matavfall kastes i beholdere som er merket for avfallstypen. Ekstraordinært avfall i større mengder må fjernes på annet vis.
11. Oppsetting av parabolantenner er forbudt. Andre fasadeendringer o.l. må tas opp med styret. Forbudt med kullgrill.
12. Styret skal ha en meklingsfunksjon ved en større uoverensstemmelse når begge/alle de involverte parter ønsker det.

Styret

#### **Innsenders forslag Vedtatt med 55 stemmer**

Oppfordrer å stemme for styrets innstilling

#### **Nytt forslag til vedtak - Eiliv Braut - 7 stemmer**

«Du skal ikke plage andre, du skal være god og snill. For øvrig kan du gjøre som du vil – nesten»

Husordensreglene er til for at vi alle skal ha et godt og trivelig bomiljø. Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.

1. Leiligheten må ikke nyttes slik at den sjenerer andre, og en er også ansvarlig for de som gis adgang til leiligheten.
2. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Når man inviterer til fest, bør man derfor informere de nærmeste naboene i forveien.
3. Det må ikke bankes, bores eller foretas annet støyende arbeid på hverdager mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. På søn- og helligdager skal det være ro.
4. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere og følge norsk dyrevelferd. Dyrekskrement skal fjernes øyeblikkelig.

5. Det skal være fri ferdsel helt fram til de ulike innganger. Tildelte parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal benyttes. Gjester skal benytte gjesteparkering.

6. All motorisert trafikk innenfor boområdet skal skje med lav hastighet og stor aktsomhet.

7. Vedlikehold / reparasjoner av kjøretøy inne i garasjeanlegget er i henhold til brannforskriftene ikke tillatt.

8. Ett sett med ekstrahjul til kjøretøy kan festes på veggen bak kjøretøyet på parkeringsplassen din i garasjeanlegget. Takboks, sykler, barnevogner og lignende kan også oppbevares der, men ikke slik at de er til hinder for andre. Oppbevaring av brannfarlig materiale er forbudt.

9. Dører til bod, trappeoppgang og kjeller skal holdes låst. Gjelder også hovedinnganger.

10. Papir, restavfall og matavfall kastes i beholdere som er merket for avfallstypen. Ekstraordinært avfall i større mengder må fjernes på annet vis.

11. Oppsetting av parabolantenner er forbudt. Andre fasadeendringer og lignende må tas opp med styret. Forbudt med kullgrill.

12. Styret skal ha en meklingsfunksjon ved en større uoverensstemmelse når begge / alle de involverte parter ønsker det.

**Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander - 3 stemmer**

Årsmøte vedtar at følgende formulering tas ut:

- Leiligheten må ikke nyttes slik at den sjenerer andre.
- Generelt forbud mot vedlikehold/ reparasjon av kjøretøy som også omfatter normal bruk.

**Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander - 2 stemmer**

Årsmøte vedtar at styret skal revidere reglene og fremme ny sak.

**Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander**

Forslag til vedtak vedtas ikke

Styrets forslag slik det fremgår i saksdokumenter.

**Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander**

Årsmøte vedtar at husordensregler ikke godkjennes i sin nåværende form

**Mot - 0 stemmer**

Totalt antall stemmer: 67

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

## Sak 13: Personvalg

På valg i år:

- Styreleder - 2 år
- Styremedlem - 2 år
- Styremedlem - 1 år
- Varamedlem - 1 år
- Valgkomite 2 stk - 1 og 2 år

**Styreleder (2 år)**

Maiken Bjorheim Valgt

Totalt antall stemmer: 57

**Styremedlem (2 år)**

Jarle Hagen Valgt

Totalt antall stemmer: 56

**Styremedlem (1 år) (2 posisjoner)**

Gunvor Austrheim 1. valg

Alvern

Knut Magne Evje 2. valg

Totalt antall stemmer: 56

**Valgkomite (1 år)**

Tove Ellingsen Valgt

Totalt antall stemmer: 56

**Valgkomite (2 år)**

Aud Zahl Andersen Valgt

Totalt antall stemmer: 55

**Varamedlem (1 år)**

Tjalve Braut Haarr Valgt

Totalt antall stemmer: 56

## Ordinært årsmøte 23.04.2026 protokoll.pdf

Navn

Hagen, Jarle

Dato

2026-04-25

Navn

Bjorheim, Maiken

Dato

2026-04-25

Identifikasjon

 Hagen, Jarle

Identifikasjon

 Bjorheim, Maiken



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Nabolagsprofil

Mauritz Kartevolds veg 9 - Nabolaget Rosseland nord - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Time rådhus Linje 50, 53, 56, N94	6 min 0.5 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	6 min 0.5 km
Stavanger Sola	32 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.4 km

## Skoler

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	20 min 1.7 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Bryne - Rådhuset	7 min
Recharge St1 Bryne	13 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

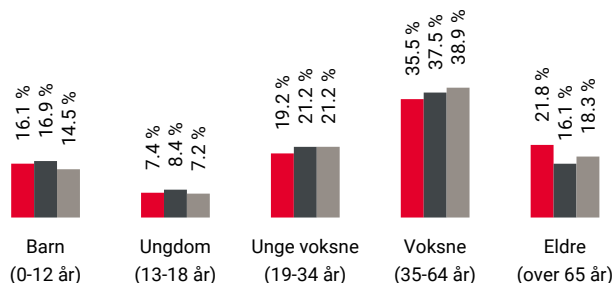
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosseland nord	782	343
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Trollongane barnehage (1-5 år) 95 barn	8 min 0.7 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 21 barn	11 min 1 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	12 min 1 km

## Dagligvare

Spar Bryne	5 min
Kiwi Bryne Torg	8 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 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



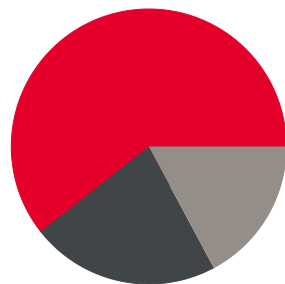
### Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

## Sport

	Timehallen Aktivitetshall	2 min	0.2 km
	Rosseland skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min	0.6 km
	EVO Bryne	6 min	
	Robust Trening Bryne	7 min	

## Boligmasse



60% enebolig  
22% blokk  
17% annet

«Sentralt til det aller meste»

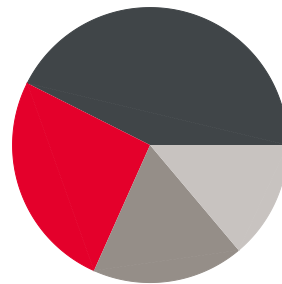
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Blå på Bryne	8 min
	Apotek 1 Viben	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder  
43% 6-12 år  
18% 13-15 år  
14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

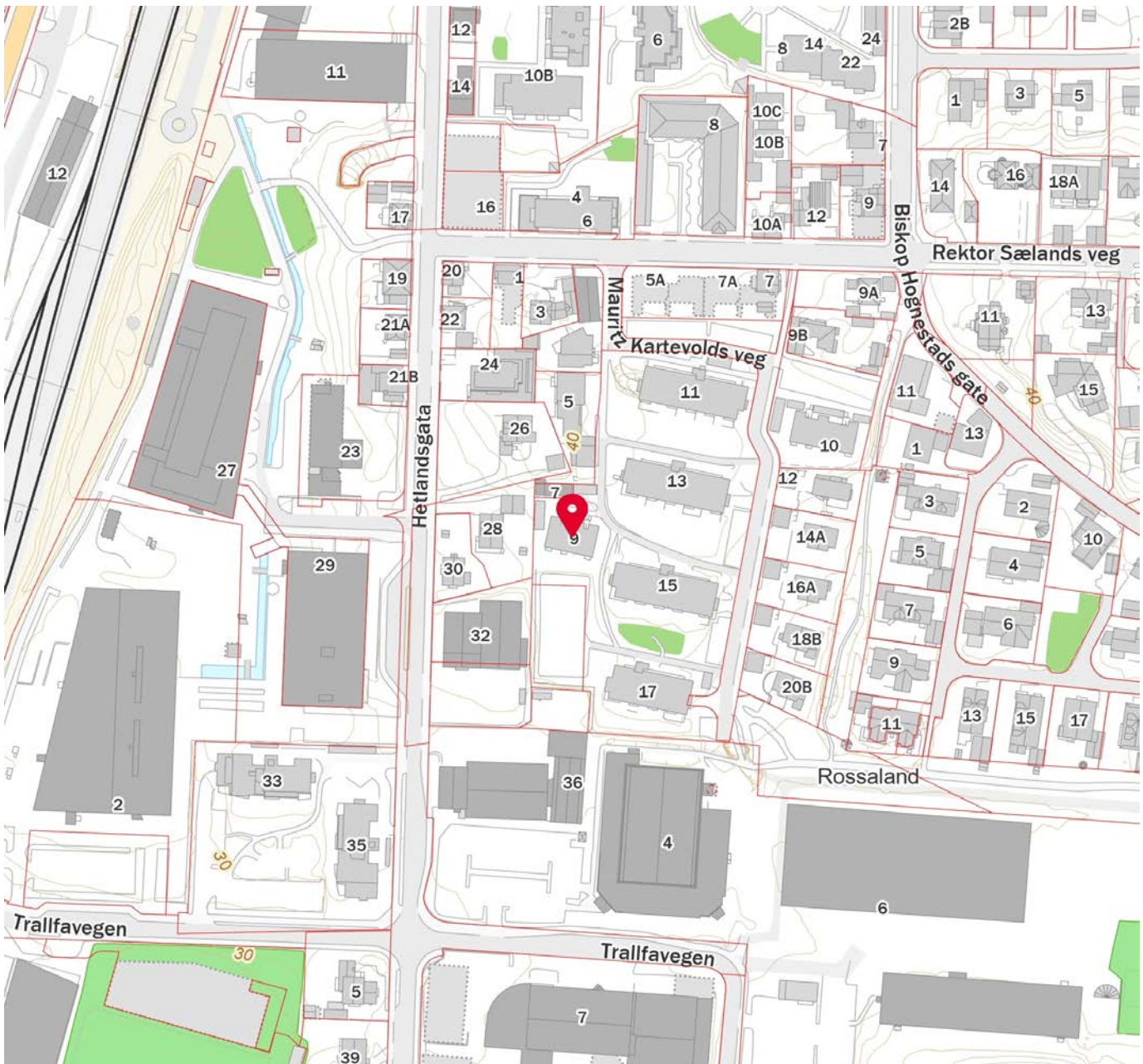
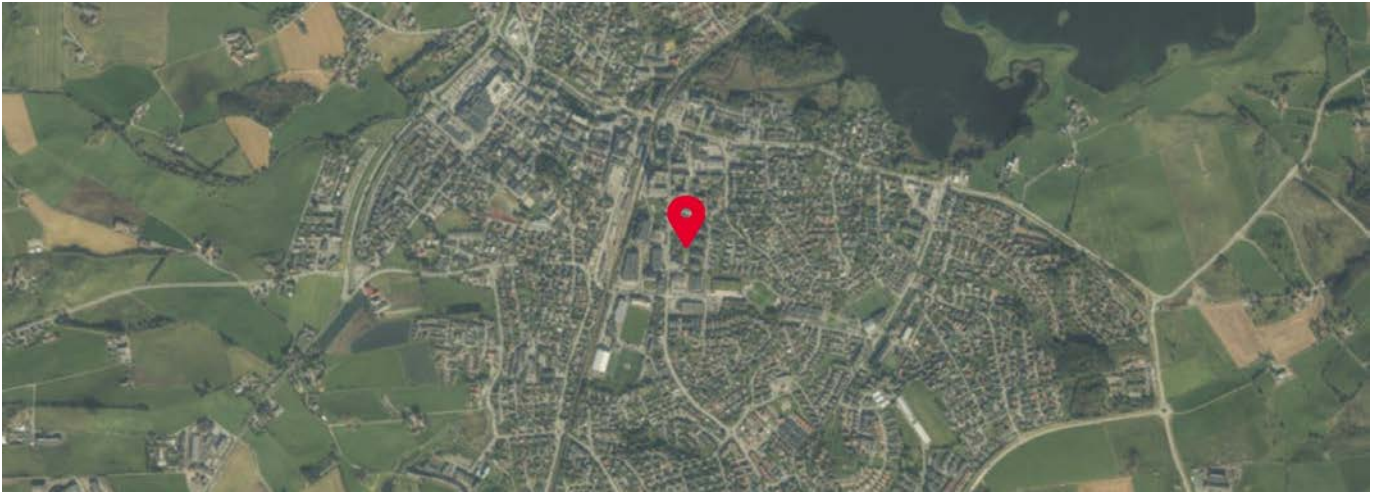
Rosseland nord  
Bryne  
Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 2026

Noen blir nasjonale.  
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:  
Lokalbanken på Jæren.

 **jæren**  
sparebank



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Mauritz Kartevolds veg 9  
4344 BRYNE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Steinar Stokka**Oppdragsnummer:****Telefon:** 465 95 969  
**E-post:** steinar.stokka@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