# TORVMYRVEGEN 2

PRIVATMEGLEREN

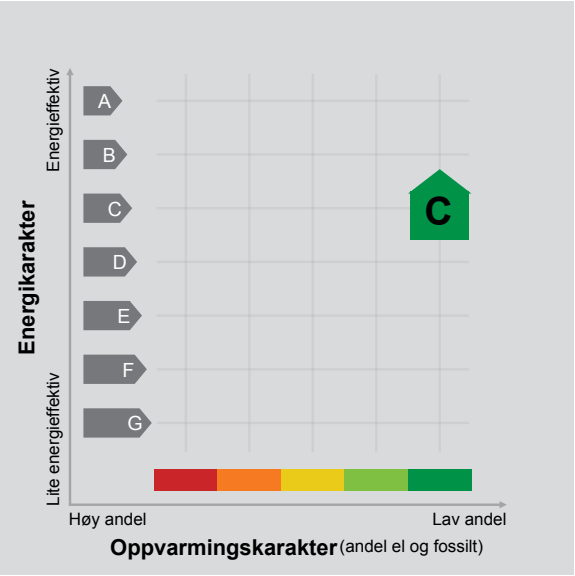
# Vedlegg

Energiattest
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Situasjonskart
Ferdigattest
Godkjente tegninger
Reguleringsplankart
Reguleringsplan
Megleropplysninger
Vedtekter
Etakst
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Torvmyrvegen 2 |
| Postnummer | 4345 |
| Sted | BRYNE |
| Kommunenavn | Time |
| Gårdsnummer | 19 |
| Bruksnummer | 595 |
| Seksjonsnummer | 3 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300236972 |
| Bruksenhetsnummer | H0103 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-129667 |
| Dato | 03.06.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Luft kort og effektivt**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Redusér innetemperaturen**
**- Montere urbryter på motorvarmer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2012 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 54 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 4: 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 5: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

# TILSTANDSRAPPORT

# Torvmyrvegen 2
# 4345 BRYNE

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2012
BRA: 59 $m^2$
BRA-i: 54 $m^2$



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 12 | 3 | 0 | 0 |

Supertakst
GNR: 19 BNR: 595 SNR: 3
Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497
Torvmyrvegen 2
4345 Bryne

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

TG-IU

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32079

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

### Våtrom: Bad/vaskerom

#### Oppsummering av overflater

Det er sprekk på nedre del av enkelte veggflis mellom servantskap og dusj.
Noe merker/småhakk på gulv utenfor dusj etter dusjvegg.

#### Anbefalte tiltak overflater

Sprekk i fliser stammer trolig fra mindre setninger/latente spenninger, ingen umiddelbare tiltak nødvendig.
Noe merker på gulv etter dusjvegg er påregnelig normalt.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på membran.
Det er plastsluker med smøremembran som tettesjikt. Fot på vaskemaskin er plassert på slukrist til sluk utenfor dusj, begrenset inspisert.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.

#### Oppsummering av sanitærutstyr

Innredning og utstyr i generelt normal stand. Liten Brest i øvre del av speil.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Speil fungerer med avviket.

## Lovlighet

| |
|---|
| Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år |
| Brannslokkingsapparat er over 10 år. |

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**3.6.2025**

Rapportdato
**4.6.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **Tonje Særheim Nordhus**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Serigstad**
Firma: **Jærtakst AS**
Adresse: **Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE**
Telefon: **91848497**
Epost: **sindre@jaertakst.no**

**Egne premisser:**

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

## Informasjon om boligen

Adresse: **Torvmyrvegen 2, 4345 Bryne**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 1121 | Gårdsnr: | 19 | Bruksnr: | 595 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | 3 | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **2012**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Bygning oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i tre/betong som utvendig er kledd med fasadeplater og trepaneler.
Betongdekke mellom etasjer.
Flatt tak tekket med papp.
Vinduer og dører i tre/PVC med isolerglass.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 59 | 54 | 5 | 0 | 9 |
| **Totalt m²** | **59** | **54** | **5** | **0** | **9** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 54 | 51 | 3 | Entré/gang, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken. | Bod/garderobe. |
| **Totalt m²** | **54** | **51** | **3** | | |

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Ja |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? | Nei |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** **TG-1**

Balkong tekket med papp som er påmontert terrassebord over, begrenset mulighet av tekking som følge.
Balkong fremstår i normal stand.

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer og dører i tre/PVC med isolerglass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

**Oppsummering av vinduer og dører** **TG-1**

Vinduer og dører er fra byggeåret og er i normal stand.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** TG-1

Det er betongdekke mellom etasjer. Måling av skjevheter er utført ved stikkprøver, det ble ikke registrert skjevheter utover normal på befaring.

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av overflater og innredning** TG-1

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og laminert benkeplate er i normal stand.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

**Oppsummering av avtrekk** TG-1

Kjøkkenventilator er enkelt testet med papir og det registreres sug.

## 6.5 Lovlighet

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

| | |
|---|---|
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Ja |
| Brannslokkingsapparat er over 10 år. | |

## 6.6 Avløpsrør

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

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-1**

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

## 6.7 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Ikke kontrollert |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-1**

Det er rør-i-rørsystem med fordelerskap i bad.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

## 6.8 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

**Oppsummering av elektrisk** **TG-1**

Elektrisk anlegg med samsvarserklæring fra nyinstallasjon.

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

## 6.9 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |
| Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv? | Nei |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |

**Oppsummering av vannbåren varme** **TG-1**

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg.

## 6.10 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Det er foretatt noe mindre utbedring.

Når var siste service på anlegget?

Ingen dokumentasjon på service er fremlagt. Filter er skiftet jevnlig.

| | |
|---|---|
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | Ikke kontrollerbart |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? | Nei |

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

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret.

## 6.11 Våtrom: Bad/vaskerom







## Overflate

| Beskrivelse av overflate |
| --- |
| Fliser på gulv og vegger. Malte overflater på himling. |

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

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

Det er sprekk på nedre del av enkelte veggflis mellom servantskap og dusj.
Noe merker/småhakk på gulv utenfor dusj etter dusjvegg.

**Anbefalte tiltak overflater**

Sprekk i fliser stammer trolig fra mindre setninger/latente spenninger, ingen umiddelbare tiltak nødvendig.
Noe merker på gulv etter dusjvegg er påregnelig normalt.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
| --- | --- |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |

Plastsluker med smøremembran som tettesjikt.

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

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

Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på membran.
Det er plastsluker med smøremembran som tettesjikt. Fot på vaskemaskin er plassert på slukrist til sluk utenfor dusj, begrenset inspisert.

| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk |
| --- |
| Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. |

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
| --- |
| Servantskap, opplegg vaskemaskin, toalett og dusj.<br>Fordelerskap er også plassert i rommet. |

| | |
| --- | --- |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
| --- | --- |
| Innredning og utstyr i generelt normal stand. Liten Brest i øvre del av speil. | |

| Anbefalte tiltak sanitærutstyr |
| --- |
| Speil fungerer med avviket. |

### Ventilasjon

| | |
| --- | --- |
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
| --- | --- |
| Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg. | |

### Fuktmåling

| | |
| --- | --- |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-0 |
| --- | --- |
| Eksisterende hulltaking er benyttet til fuktmåling, uten å påvise fukt. | |

### Dokumentasjon

| | |
| --- | --- |
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.12 Øvrig: Innvendige overflater og dører

| Beskrivelse |
| --- |
| Laminat på gulv. Malte overflater på vegger og himling. |

| Oppsummering av øvrig | TG-1 |
| --- | --- |
| Overflater og dører er i generelt normal stand.<br>Laminat er skiftet og vegger er malte i nyere tid. | |

## 6.13 Rom under terreng

| | |
| --- | --- |
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
| --- | --- |
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
| --- | --- |
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.16 Toalettrom

| | |
| --- | --- |
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.17 Trapp

| | |
| --- | --- |
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.18 Varmesentral

| | |
| --- | --- |
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.19 Varmtvannsbereder

| | |
| --- | --- |
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

# EGENERKLÆRINGSS KJEMA

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Jæren |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 310250164 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Tonje Særheim Nordhus |

| Gateadresse |
| --- |
| Torvmyrvegen 2 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Bryne | 4345 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk og skraper i flis, som beskrevet i rapport.

Document reference: 310250164

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Usikker om det er skjeggkre eller sølvkre, sannsynligvis sølvkre. Observert og tatt 5 stk iløpet av de 3 årene. Satt opp feller, men ingen i fellene. Kun observert på bad.

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ventilasjon - byttet motor mai 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-bil lader er montert opp ved egen parkeringsplass i felles garasje, montert høst 2024.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: La nytt gulv (laminat) i 2022, av faglært men ikke i tilknyttning til firma.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310250164

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ventilasjon - sikring har slått ut under kraftig regnvær over lenger tid. Det er observert fukt som sannsynligvis har blåst inn fra utenfra. Faglært har vært innom å fikset dette, har ikke opplevd at sikring er gått etter dette. Tidligere eier opplyste også om at vann mellom bad og kjøkken frøys under ekstremt kalde vinterdager. Ikke opplevd sålenge jeg har bodd her.

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

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310250164

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310250164

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Tonje Særheim Nordhus | 933c63b7f3a699be61545 e64a6546545cf4cedbd | 04.06.2025 12:48:37 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 310250164

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

# SITUASJONSKART

Time kommune

# KARTUTSNITT

| Eiendom: | Gnr: 19 | Bnr: 595 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Torvmyrvegen 2<br>4345 BRYNE | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedFnr
- MatrikkelnummermedSnr
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Voll
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Pipe
- Trapp
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elvekant
- Elv og bekk
- Innsjøkant
- Elv
- Innsjø
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet

# FERDIGATTEST

Time kommune
Plan og forvaltning

Dato: 29.04.2013
Arkiv: GBNR-19/595, K2-L42
Vår ref (saksnr.): 11/46-19
Journalpostid.: 13/10196
Dykkar ref.:

Jadarhus AS

**Gnr. 19 bnr. 595, Torvmyrvegen 2. Jadarhus AS: Ferdigattest for bustablokk med 14 leiligheiter (DB13)**

Vi viser til oppmoding om ferdigattest som vart motteken den 15.4.2013 og til og til innvilga byggeløyve i sak 091/11 datert 21.2.2011.

**Det vert gitt ferdigattest for bustadblokk med 14 leilegheiter på gnr. 19 bnr. 595, Torvmyrvegen 2, Bryne.**

Jadarhus AS har som ansvarleg søkjar sendt inn sluttdokumentasjon og erklæring i samsvar med plan- og bygningslova § 21-10.

Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskild løyve, jf § 20-1 i plan- og bygningslova.

For rådmannen i Time

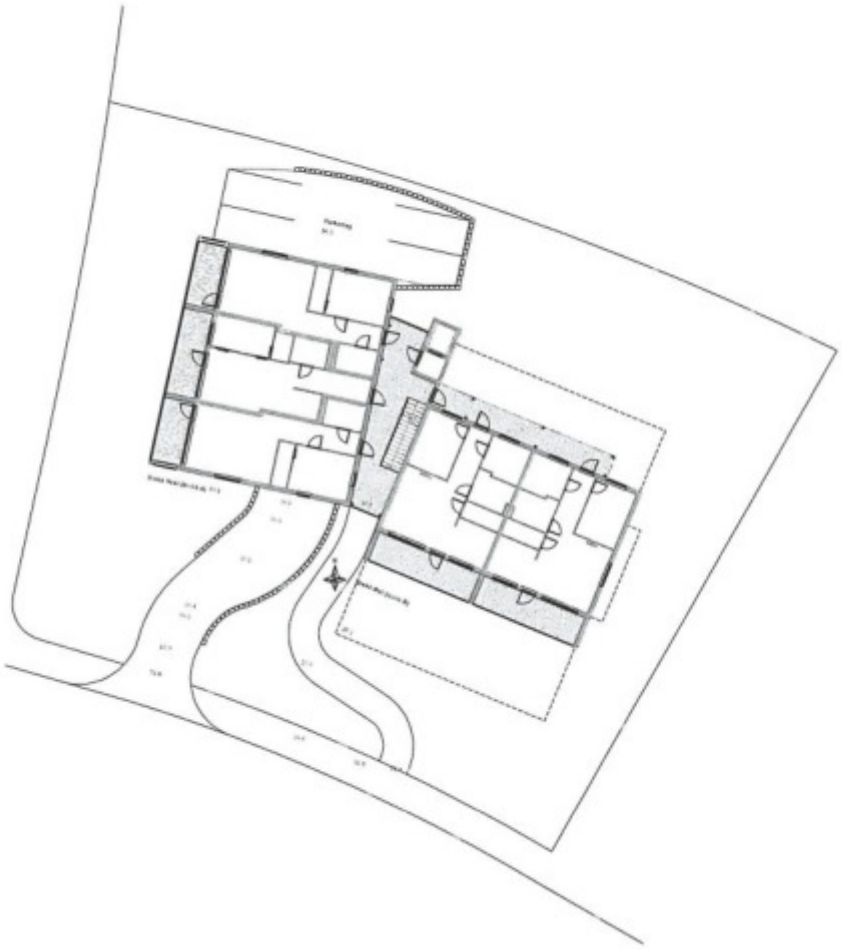
Yvonne van Bentum
plan- og forvaltningssjef

Nedzad Suljanovic
saksbehandlar

Kopi til:
Brannvesenet i Sør Rogaland IKS, Jærveien 107, 4318 Sandnes

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikkje signatur*

# GODKJENTE TEGNINGER



Dol

| REV. | DATO | ENDRING | TEGN | KONTR | GODKJ |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

TEGNINGSSTATUS

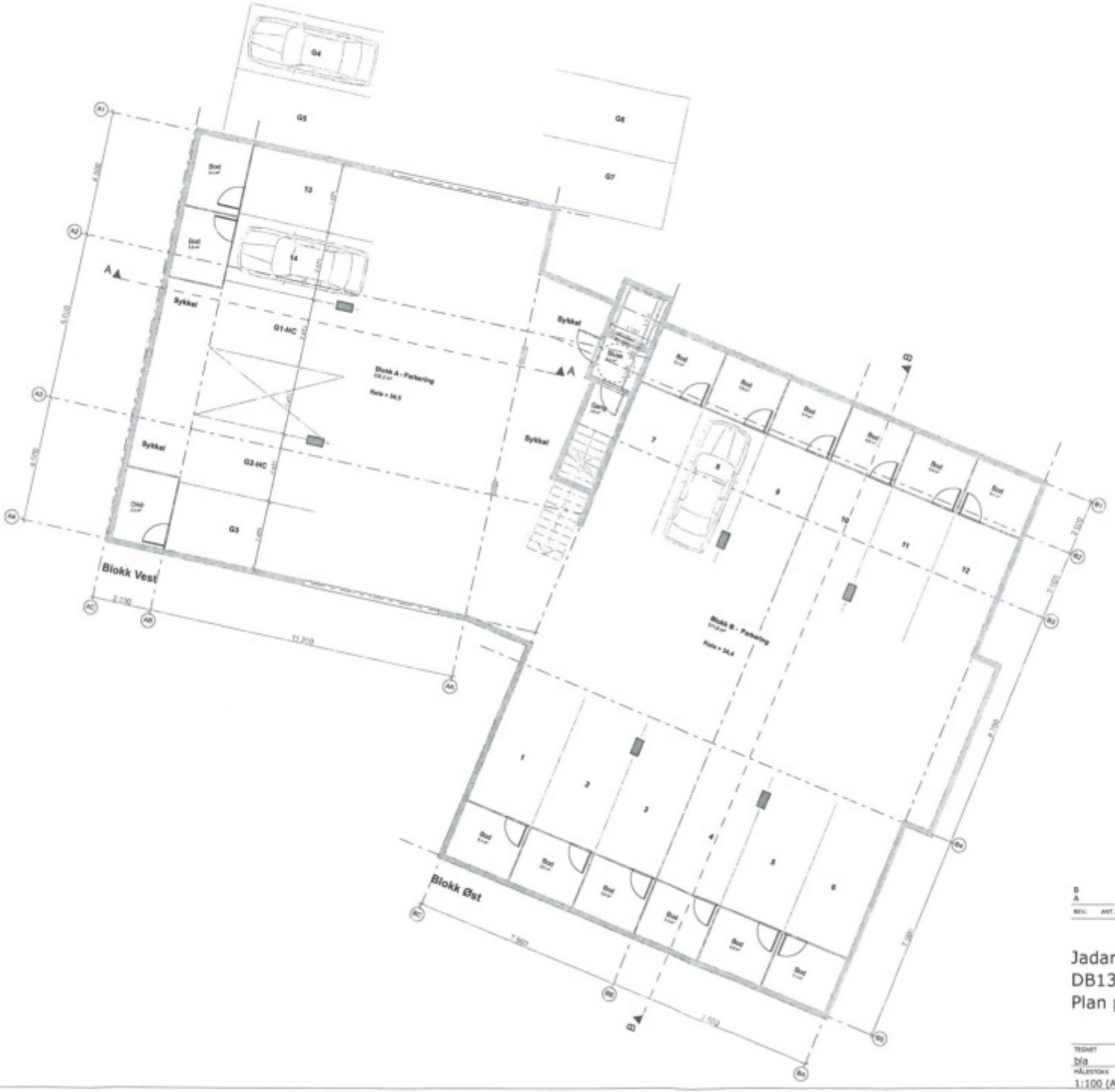
**Jadarhus**
**DB13 Eivindsholen**

INNHOLD
**Utendørsplan**

RAMBØLL
Arkitektur og Plan
Langgaten 10, N-4306 Sandnes
Tlf.: 5168 50 50
www.ramboll.no/contact/kontorer/sandnes.aspx
Foretaksnr.: 915251293

| OPPDRAG NR. | MÅLESTOKK | DATO | BLAD NR. |
|---|---|---|---|
| 8090626 | 1:500 (A4) | 19.01.2011 | |

TEGNING NR. REV.
BYGG ETASJE FAG SYSTEM TYPE LØPENR
A0-X-002




MOTTATT
20 JAN 2011

E01

| REV. | ANT. | DATO | SIGN. | KORREKSJON |
|---|---|---|---|---|
| B | | 03.01.11 | mh | Flyttet vegg i akse AC. Korrigert bodstørrelser i akse AC-AB |
| A | | 02.12.10 | IN | Endringer pga bæresystem + ending heis/sluse |

# Jadarhus
# DB13 Eivindsholen
# Plan parkering

Rambøll Norge AS
Langgaten 10
4306 Sandnes

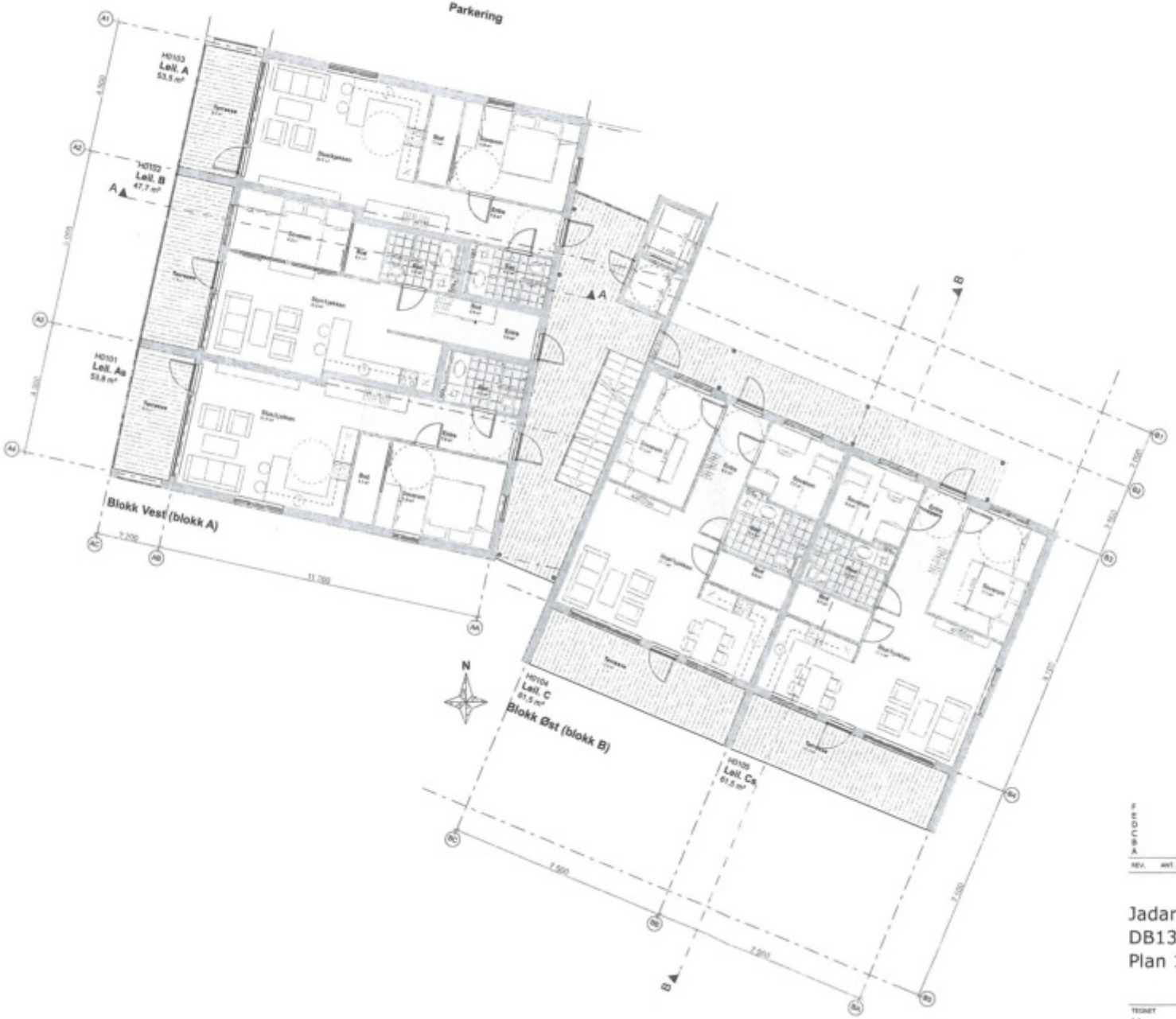
Telefon: 51 68 50 50
sandnes@rambol.no
www.rambol.no/contact/kontorer/sandnes.aspx

Foretaksnr.: 915251293

RAMBØLL
Arkitektur og Plan

| TEGNET | KONTROLLERT | GODKJENT | MERKNAD |
|---|---|---|---|
| bla | | | Forprosjekt |

| MÅLESTOKK | DATO | TILTAKSNR./FILNAVN | TEGNINGSNR. | REV. |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 (A2) | 05.05.10 | 8090626_blokk.pln | A0-X-010 | B |




MOTTATT
20 JAN 2011

Eo2

| REV. | DATO | SIGN. | KORREKSJON |
|---|---|---|---|
| F | 11.01.11 | bla | Flyttet fjernvarme,speilvendt bad,areal på terrasser nummer på leil. |
| E | 06.01.11 | mh | Fjernet sørvendt rekkverk mellom blokkene |
| D | 03.01.11 | mh | Kortet inn vask på bad i blokk B, endret slagretning på dør i soverom |
| C | 22.12.10 | mh | diverse endringer bad og vinduer |
| B | 15.12.10 | thl | diverse små endringer |
| A | 02.12.10 | thl | Endringer pga bæresystem + ending heis/sluse |

# Jadarhus
# DB13 Eivindsholen
# Plan 1. etg


Rambøll Norge AS
Langgaten 10
4306 Sandnes

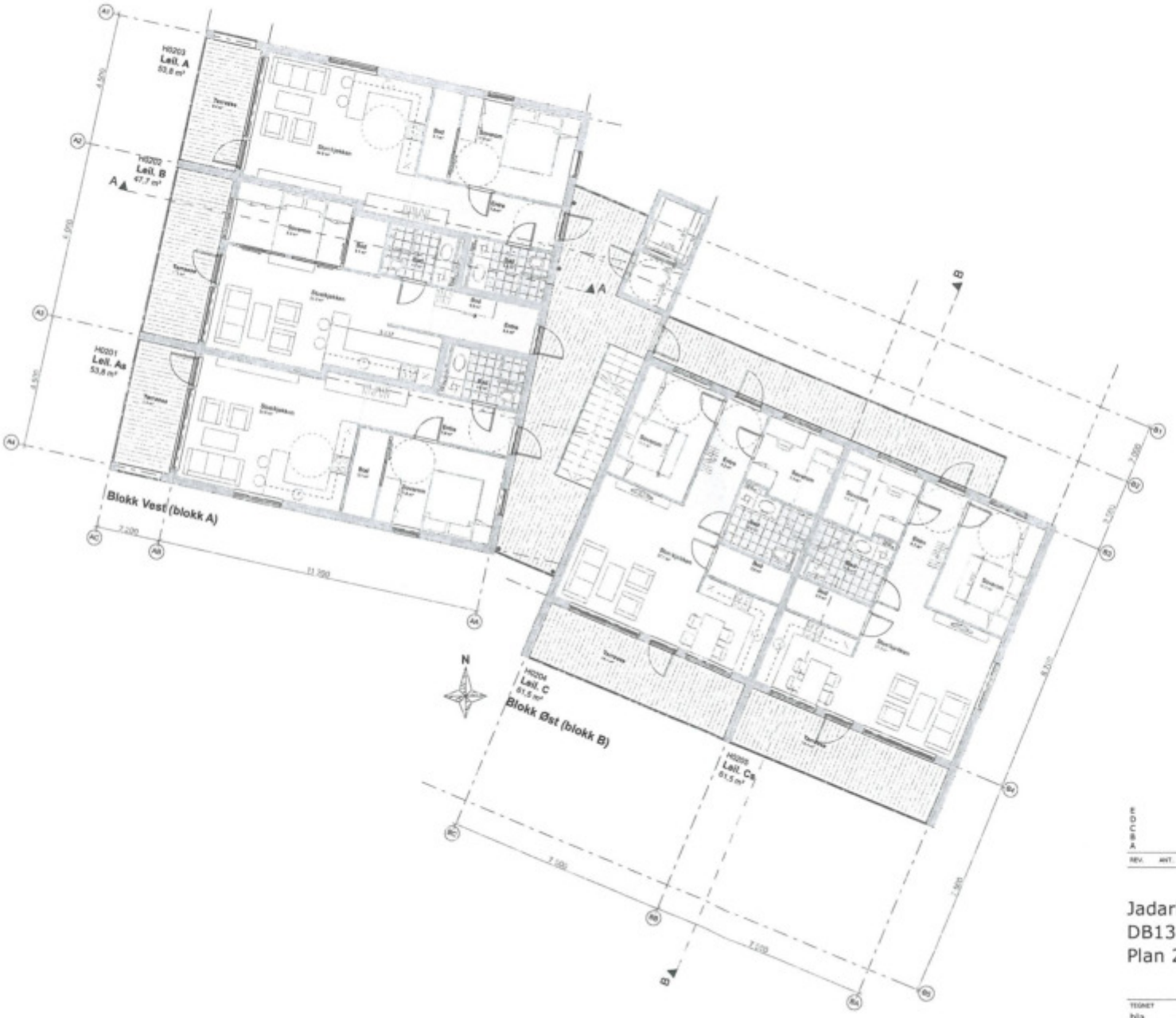
Telefon: 51 68 50 50
sandnes@rambøll.no
www.rambøll.no/contacts/kontorer/sandnes.aspx

Foretaksnr.: 915251293


RAMBØLL
Arkitektur og Plan

| TEGNET | KONTROLLERT | GODKJENT | HENVISNING |
|---|---|---|---|
| bla | | | Forprosjekt |

| MÅLESTOKK | DATO | TILTAKSNR./FILNAVN | TEGNINGSNR. | REV. |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 (A2) | 05.05.10 | 8090626_blokk.pln | A0-X-011 | F |




MOTTATT
20 JAN 2011

E.03

| REV. | DATO | SIGN. | KORREKSJON |
|---|---|---|---|
| E | 11.01.11 | bla | Flyttet fjernvarme,speilvendt bad,areal på terrasser nummer på leil. |
| D | 03.01.11 | mh | Kortet inn vask på bad i blokk B, endret slagretning på dør i soverom |
| C | 22.12.10 | mh | diverse endringer bad og vinduer |
| B | 15.12.10 | lhl | diverse små endringer |
| A | 02.12.10 | lhl | Endinger pga bæresystem + ending heis/sluse |

# Jadarhus
# DB13 Eivindsholen
# Plan 2. etg


Rambøll Norge AS
Langgaten 10
4306 Sandnes

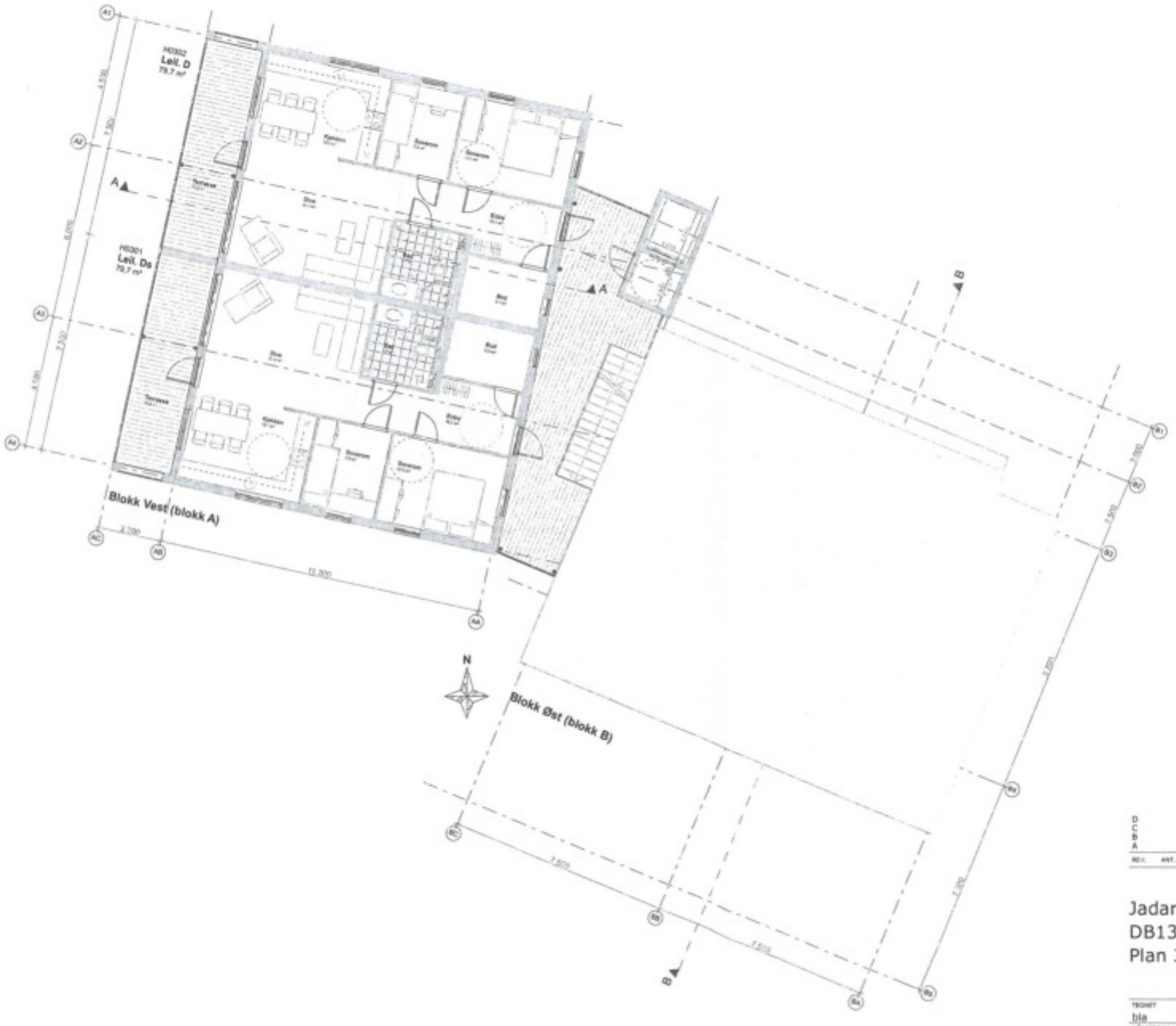
Telefon: 51 68 50 50
sandnes@ramboll.no
www.rambøll.no/contact/kontorer/sandnes.aspx

Foretaksnr.: 915251293


RAMBØLL
Arkitektur og Plan

| TEGNET | KONTROLLERT | GODKJENT | HENVISNING |
|---|---|---|---|
| bla | | | Forprosjekt |

| MÅLESTOKK | DATO | TILTAKSNR./FILNAVN | TEGNINGSNR. | REV. |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 (A2) | 05.05.10 | B090626_blokk.pln | A0-X-012 | E |




MOTTATT
20 JAN 2011

E04

| REV. | ANT. | DATO | SIGN. | KORREKSJON |
|---|---|---|---|---|
| D | | 11.01.11 | bla | Flyttet fjernvarme,speilvendt bad,areal på terrasser nummer på leil. |
| C | | 22.12.10 | mh | diverse endringer bad og vinduer |
| B | | 15.12.10 | thl | diverse små endringer |
| A | | 03.06.10 | bla | Korrigert bad |

# Jadarhus
# DB13 Eivindsholen
# Plan 3. etg


Rambøll Norge AS
Langgaten 10
4306 Sandnes

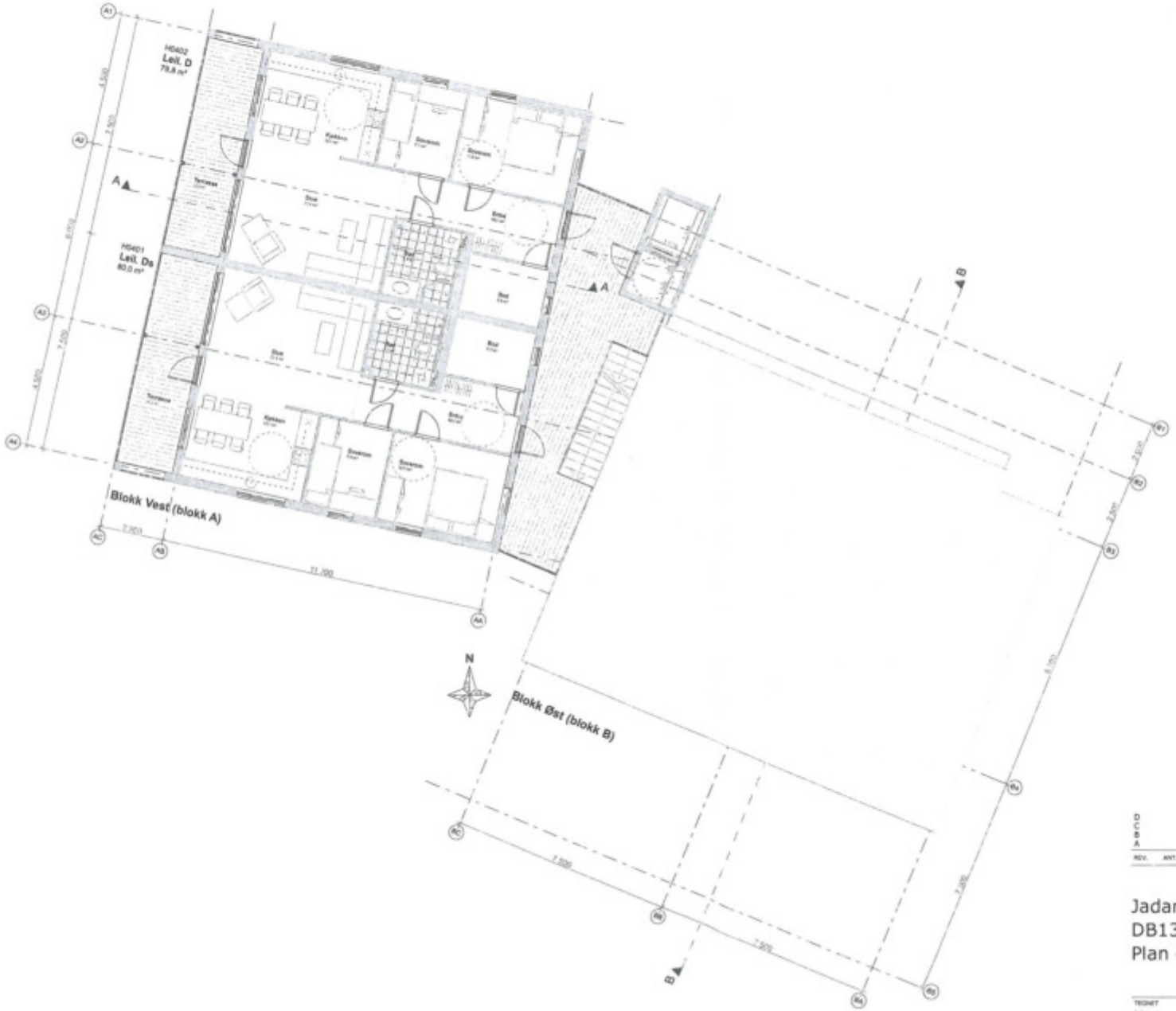
Telefon: 51 68 50 50
sandnes@ramboll.no
www.ramboll.no/contact/kontorer/sandnes.aspx

Foretaksnr.: 915251293


RAMBØLL
Arkitektur og Plan

| TEGNET | KONTROLLERT | GODKJENT | MERKNAD |
|---|---|---|---|
| bla | | | Forprosjekt |

| PROSJEKTNR. | DATO | TILTAKSNR./FILNAVN | TEGNINGSNR. | REV. |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 (A2) | 05.05.10 | 8090626_blokk.pln | A0-X-013 | D |




MOTTATT
20 JAN 2011

E05

| REV. | ANT. | DATO | SIGN. | KORREKSJON |
|---|---|---|---|---|
| D | | 11.01.11 | bla | Flyttet fjernvarme,speilvendt bad,areal på terrasser nummer på leil. |
| C | | 22.12.10 | mh | diverse endringer bad og vinduer |
| B | | 15.12.10 | lhl | diverse små endringer |
| A | | 03.06.10 | bla | Korrigert bad |

# Jadarhus
# DB13 Eivindsholen
# Plan 4. etg

Rambøll Norge AS
Langgaten 10
4306 Sandnes

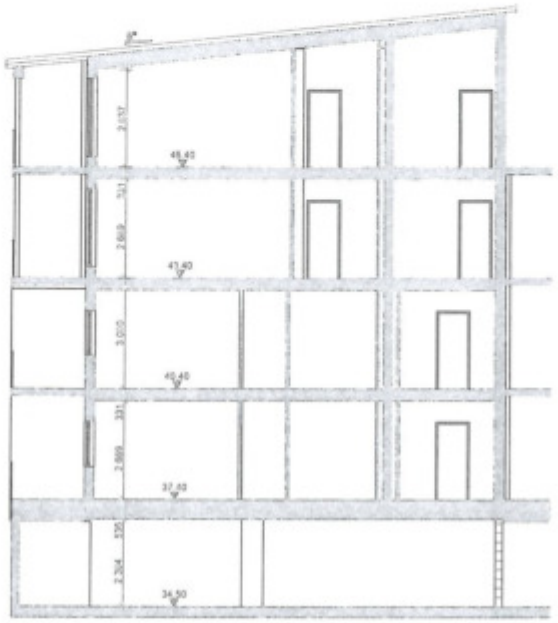
Telefon: 51 68 50 50
sandnes@ramboll.no
www.ramboll.no/contact/kontorer/sandnes.aspx

Foretaksnr.: 915251293

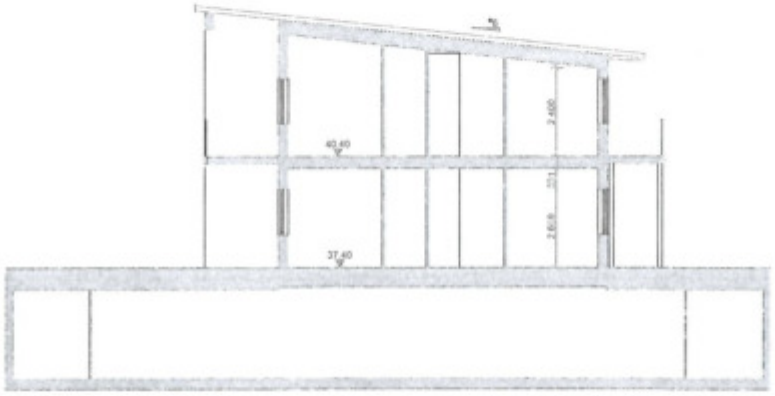
RAMBØLL
Arkitektur og Plan

| TEGNET | KONTROLLERT | GODKJENT | MERKNAD |
|---|---|---|---|
| bla | | | Forprosjekt |

| MÅLESTOKK | DATO | TILTAKSNR./FILNAVN | TEGNINGSNR. | REV. |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 (A2) | 05.05.10 | 8090626_blokk.pln | A0-X-014 | D |




Snitt Blokk A




Snitt Blokk B

MOTTATT
2 0 JAN 2011

E06

| REV. | ANT. | DATO | SIGN. | KORREKSJON |
|---|---|---|---|---|

# Jadarhus
# DB13 Eivindsholen
# Snitt

Rambøll Norge AS
Langgaten 10
4306 Sandnes

Telefon: 51 68 50 50
sandnes@rambøll.no
www.rambøll.no/contact/kontoren/sandnes.aspx

Foretaksnr.: 915251293

RAMBØLL
Arkitektur og Plan

| TEGNET | KONTROLLERT | GODKJENT | MERKNAD |
|---|---|---|---|
| bla | | | Forprosjekt |

| MÅLESTOKK | DATO | TILTAKSNR./FILNAVN | TEGNINGSNR. | REV. |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 (A2) | 05.05.10 | 8090626_blokk.pln | A0-X-030 | |



Blokk A
Fasade nord



Blokk B
Fasade nord

MOTTATT
20 JAN 2011

E07

| REV. | ANT. | DATO | SIGN. | KORREKSJON |
|---|---|---|---|---|
| B | | 03.01.11 | mh | Endret rekkverkstype. Korrigert vindu. Vist vindu i balkongvegg |
| A | | 22.12.10 | mh | div endringer fasadeplater og vinduer |

Jadarhus
DB13 Eivindsholen
Fasade nord Blokk A og B

Rambøll Norge AS
Langgaten 10
4306 Sandnes

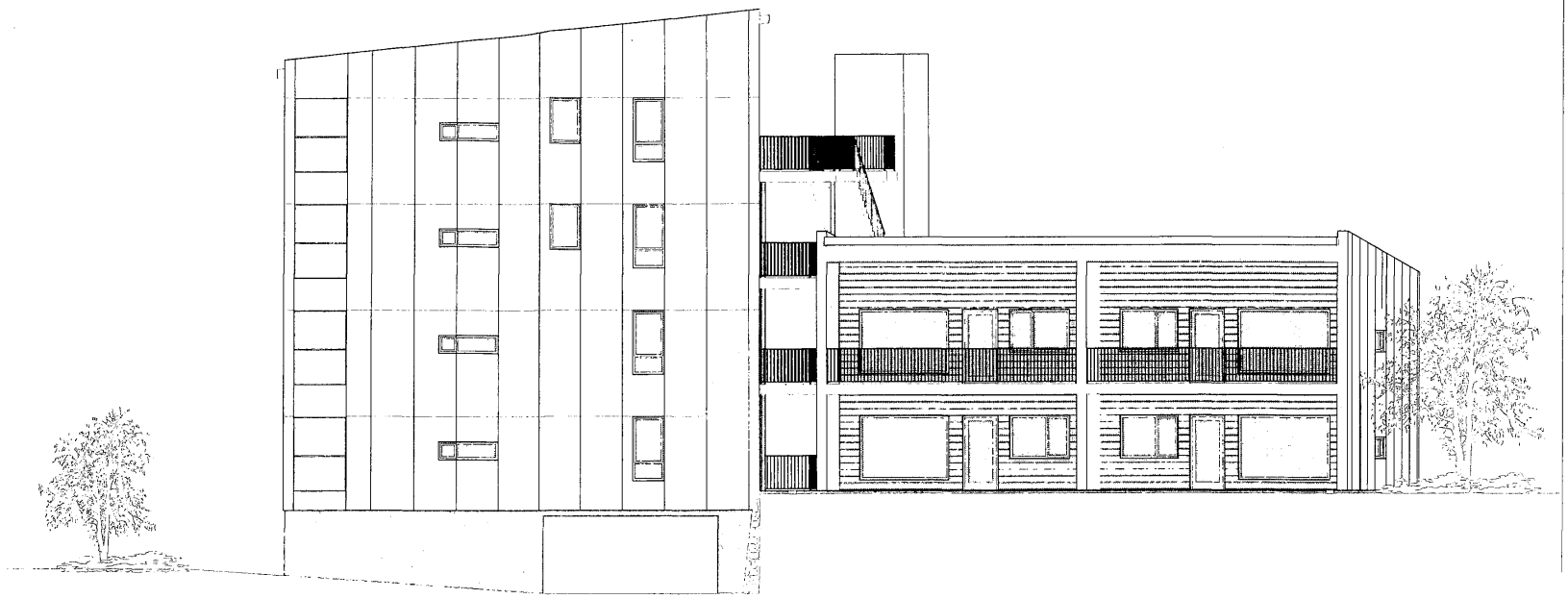
Telefon: 51 68 50 50
sandnes@rambøll.no
www.rambøll.no/contact/kontorer/sandnes.aspx

Foretaksnr.: 915251293

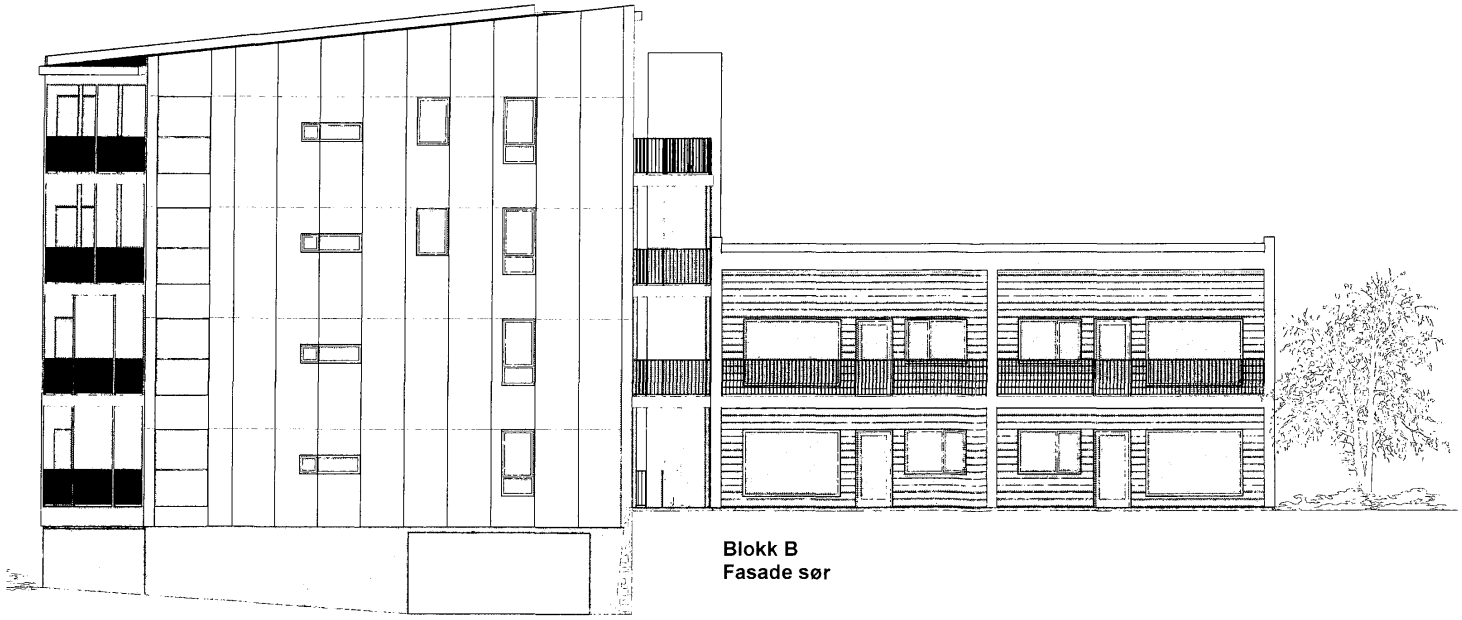
RAMBØLL
Arkitektur og Plan

| TEGNET | KONTROLLERT | GODKJENT | MERKNAD |
|---|---|---|---|
| bla | | | Forprosjekt |

| MÅLESTOKK | DATO | TILTAKSNR./FILNAVN | TEGNINGSNR. | REV. |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 (A2) | 05.05.10 | 8090626_blokk.pln | A0-X-020 | B |



**Blokk A**
**Fasade sør**



**Blokk B**
**Fasade sør**

E.08

| REV. | ANT. | DATO | SIGN. | KORREKSJON |
|---|---|---|---|---|
| D | | 13.01.11 | bla | Korrigert vinduer i stue blokk B (2600x1800) |
| C | | 06.01.11 | mh | Fjernet rekkverk mellom blokkene i 1etg |
| B | | 03.01.11 | mh | Endret rekkverkstype |
| A | | 22.12.10 | mh | div endringer fasadeplater og vinduer |

# Jadarhus
# DB13 Eivindsholen
# Fasade sør Blokk A og B


Ramboll Norge AS
Langgaten 10
4306 Sandnes

Telefon: 51 68 50 50
sandnes@ramboll.no
www.ramboll.no/contact/kontorer_sandnes.aspx

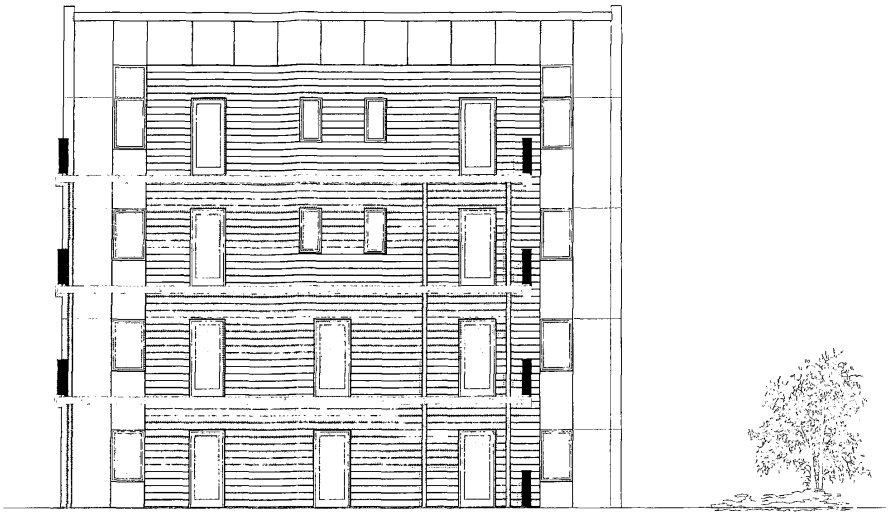
Foretaksnr.: 915251293

RAMBØLL

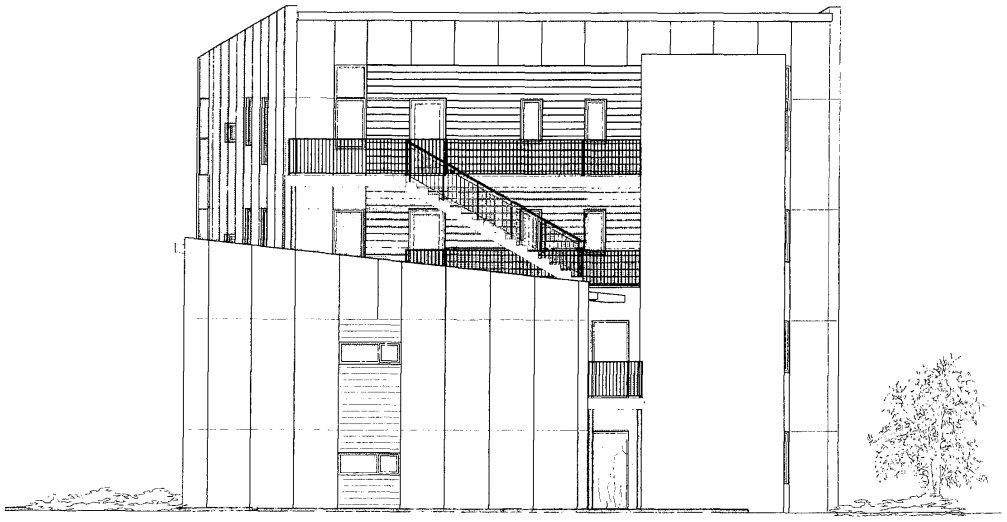
Arkitektur og Plan


| TEGNET | KONTROLLERT | GODKJENT | MERKNAD |
|---|---|---|---|
| bla | | | Forprosjekt |

| MÅLESTOKK | DATO | TILTAKSNR./FILNAVN | TEGNINGSNR. | REV. |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 (A2) | 05.05.10 | 8090626_blokk.pln | A0-X-021 | D |



**Blokk A**
**Fasade Øst**



**Blokk B**
**Fasade Øst**

E09

| REV. | ANT. | DATO | SIGN. | KORREKSJON |
|---|---|---|---|---|
| B | | 03.01.11 | mh | Endret rekkverkstype |
| A | | 22.12.10 | mh | div endringer fasadeplater og vinduer |

# Jadarhus
# DB13 Eivindsholen
# Fasade øst Blokk A og B


Rambøll Norge AS
Langgaten 10
4306 Sandnes

Telefon: 51 68 50 50
sandnes@ramboll.no
www.ramboll.no/contact/kontorer/sandnes.aspx

Foretaksnr.: 915251293

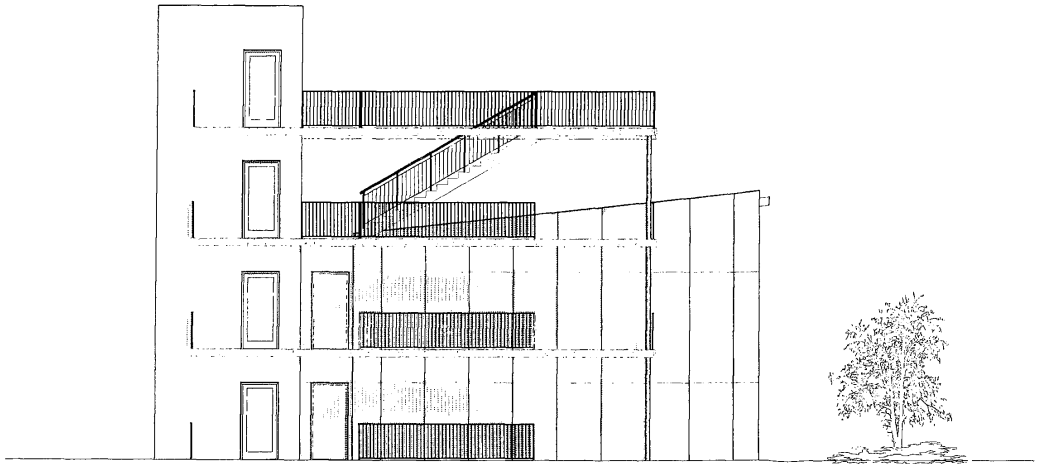
RAMBØLL
Arkitektur og Plan


| TEGNET | KONTROLLERT | GODKJENT | MERKNAD |
|---|---|---|---|
| bla | | | Forprosjekt |

| MÅLESTOKK | DATO | TILT.-KSNR./FILNAVN | TEGNINGSNR. | REV. |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 (A2) | 05.05.10 | 8090626_blokk.pln | A0-X-022 | B |



**Blokk A**
**Fasade vest**



**Blokk B**
**Fasade vest**

E 1.0

| REV. | ANT. | DATO | SIGN. | KORREKSJON |
|---|---|---|---|---|
| B | | 03.01.11 | mh | Endret rekkverkstype |
| A | | 22.12.10 | mh | div endringer fasadeplater og vinduer |

# Jadarhus
# DB13 Eivindsholen
# Fasade Vest Blokk A og B


Rambøll Norge AS
Langgaten 10
4306 Sandnes

Telefon: 51 68 50 50
sandnes@ramboll.no
www.ramboll.no/contact/kontorer/sandnes.aspx

Foretaksnr.: 915251293

RAMBØLL
Arkitektur og Plan


| TEGNET | KONTROLLERT | GODKJENT | MERKNAD |
|---|---|---|---|
| bla | | | Forprosjekt |

| MÅLESTOKK | DATO | TILTAKSNR./FILNAVN | TEGNINGSNR. | REV. |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 (A2) | 05.05.10 | 8090626_blokk.pln | A0-X-023 | B |

# REGULERINGSPLANK ART



Time kommune

**Bebyggelsesplan for Eivindsholen, felt C og D**

**PLAN NR: 0315.03**

## TEGNFORKLARING

PBL av 1985 § 25 REGULERINGSFORMÅL

**1. BYGGELSE OG ANLEGG**

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Fjernvarmeanlegg
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Lekeplass

**2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- Veg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering

**3. GRØNSTRUKTUR**

- Grønnstruktur
- Friområde

**HENSYNSSONER**

- Frisikt

**STREKSYMBOL M. M.**

- Plangrense
- LINJESYMBOLER Juridiske linjer
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Grense for sikringsoner

N

Målestokk: 1:1000 Ekvidistanse 1m

| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN: | DATO | SIGN |
|---|---|---|
| Varsel om planoppstart | 30.10.2007 | SG |
| 1. gangs behandling i lokal utvikling | 21.04.2009 | SG |
| Høring og offentlig ettersyn 29.06.09 – 17.08.09 | | ML |
| Bebyggelsesplan godkjent av lokal utvikling | 10.11.2009 | ML |
| Vedtak om mindre endring etter § 12-14 pbl 2008 | 05.10.2010 | IKWR |
| Vedtak om mindre endring etter § 12-14 pbl 2008 | 12.01.2011 | IKWR |
| Vedtak om mindre endring etter § 12-14 pbl 2008 | 08.05.2012 | UB |

**Dato: 01.09.2008**

**Planen er utarbeidet av Aros Rambøll**

Planen er revidert: 23.10.09, 29.09.10, 12.01.11, 24.04.12

# REGULERINGSPLAN

Time kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL **Plan nr**

# BEBYGGELSESPLAN FOR EIVINDSHOLEN FELT C OG FELT D, BRYNE 0315.03

Vedtatt av Time kommunestyre den 16.09.2009

Sist revidert 02.11.2016

## § 1.00 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1)
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Offentlige trafikkområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass

**Friområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 4)**
- Offentlige friområder generelt
- Anlegg for lek

Spesialområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6)
- Frisiktsone ved veg
- Område for kommunalteknisk virksomhet
- Område for bygg for kommunalteknisk virksomhet

***Fellesområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 7)***
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles leke areal for barn
- Felles grøntanlegg

## § 2. 00 FELLESBESTEMMELSER

Reguleringsplan for Eivindsholen, plan 259, med bestemmelser er gjeldende for denne plan. Hvor det er avvik mellom plan 259 og denne plan, gjelder bestemmelsene i denne plan.

§ 2.01 Støy

Boligbebyggelsen skal skjermes i tråd med miljøverndepartementets retningslinjer. T-1442 skal legges til grunn. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftens krav.

Støyskjerming langs DB3 skal utføres som en kombinasjon av støyvoll og støyskjerm med høyder som vist på plankartet. Det skal avsette plass til plantefelt mellom skjerm og offentlig gang og sykkelsti.

§ 2.02 Bebyggelse

Planlagt bebyggelse skal plasseres som vist på plankartet, angitt med regulert omriss av planlagt bebyggelse. Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv 1. hovedplan, hvor ikke annet er oppgitt, slik det framgår av reguleringsplan/bebyggelsesplan med kote C+. Høyden kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om byggetillatelse. Høydejustering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele byggeområder/felt, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg. For angitte byggeområder kan deler av bygningenes fasade overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse, som skal vurderes samlet for hele byggeområder/felt ved søknad om byggetillatelse.

Arealer mellom og omkring boligene i hvert enkelt byggeområde/felt skal opparbeides etter en felles utomhusplan for feltet. Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plasstøpes i betong. Sammen med byggesøknaden skal det foreligge plan for ubebygd del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:200.

Boliger hvor det stilles krav til livsløpsbolig og/eller forberedt for universell utforming skal utføres i overensstemmelse med NS 11001-2:2009, Universell utforming av byggverk, Del 2
Besøksstandard skal oppfylle Husbanken/Byggforsk sine retningslinjer for besøksstandard.

Postkassestativ skal plasseres innenfor regulert byggeråder. Det skal vektlegges et ensartet uttrykk på postkasser og postkassestativ innenfor planområdet.

## BOLIGER

### § 3.00 DELFELT C OG D

Det skal være minimum 50 $m^2$ uteareal per boenhet. Felles arealer medregnes i utearealer.

### § 4.00 DELFELT C 9,6 daa (5,8 daa rene boligformål)

Det tillates oppført mellom 45 og 51 boenheter.
Bebyggelsen skal oppføres slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse på bebyggelsesplanen. Boder og carporter skal utformes likt for hus i samme rekke og tilpasses slik det framgår avregulert omriss av planlagt bebyggelse på bebyggelsesplanen. Takene skal være saltak eller pulttak, som angitt for de enkelte boligområder.
Det skal være samme takform og takvinkel for hus i samme rekke.
Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplass i fellesareal pr bolig, for hver bolig over 80m2 boligareal skal det økes med 0,5plass pr bolig.

Eventuell økning av antall parkeringsplasser på felt C ut over de som er vist på plankartet skal etableres i forbindelse med parkeringsanlegg under blokk CB7.

§ 4.01 CB1 (0,6 daa) rekkehus

4 boenheter i rekke.
BRA 500 m2
Alle boliger skal ha besøksstandard. Minimum 3 boenheter skal utføres som livsløpsbolig eller forberedt for universell utforming.
Fasadebredden skal være som vist på plankart henholdsvis 6,3 m og 4,2 m senter-senter vegg, Største samlet lengde på husrekken er 23,5m (utvendig målt). Største husdybde er 10,5 m (utvendig målt). Husrekkene skal forskyves som vist på plankart.
Tak skal være pulttak med fall mot nord. Taktekking skal være svart papp
De enkelte boenheter varierer i bredde og høyde. For husene med bredde 6,3 meter (2 etasjer) er maks tillatte gesimshøyde mot nordøst er 5,7meter og maks tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 6,9meter målt fra golv 1. hovedplan, som angitt på reguleringskart.
For husene med bredde 4,2 meter (3 etasjer) er maks tillatte gesimshøyde mot nordøst er 8,5m og maks tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 9,7 meter målt fra golv 1. hovedplan som angitt på reguleringskart.

Biloppstillingsplass skal plasseres som vist på plankartet i fellesanlegg CP1

Terrasse skal ligge maks 0,5 meter over terreng. Det tillates mindre luftealtan som utkrages maks 2 $m^2$
Det tillates i tillegg til sportsbod oppsatt hagebod for hver boenhet på maks 3 $m^2$ BYA i hagen på sørsiden av huset. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på CB1, maks høyde på hagebod er 2,3 meter.
Byggene skal være jordfarget eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater. Hus i samme rekke skal ha samme farge eller en kombinasjon av to samstemte farger.

§ 4.02 CB2 (1,0 daa) rekkehus

7 boenheter i rekke.
BRA 860 m2

Alle boliger skal ha besøksstandard. Minimum 3 boenheter skal utføres som livsløpsbolig eller forberedt for universell utforming.
Fasadebredden skal være som vist på plankart henholdsvis 6,3 meter og 4,2 meter senter-senter vegg, Største samlet lengde på husrekken er 36,1 m (utvendig målt). Største husdybde er 10,5 meter (utvendig målt) Husrekkene skal forskyves som vist på plankart.
Tak skal være pulttak med fall mot nord. Taktekking skal være svart papp
De enkelte boenheter varierer i bredde og høyde. For husene med bredde 6,3 meter (2 etasjer) er maks tillatte gesimshøyde mot nordøst er 5,7meter og maks tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 6,9meter målt fra golv 1. hovedplan, som angitt på reguleringskart.
For husene med bredde 4,2 meter (3 etasjer) er maks tillatte gesimshøyde mot nordøst er 8,5 meter og maks tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 9,7 meter målt fra golv 1. hovedplan, som angitt på reguleringskart.

Biloppstillingsplass skal plasseres som vist på plankartet i fellesanlegg CP1

Terrasse skal ligge maks 0,5 meter over terreng. Det tillates mindre luftealtan som utkrages maks 2 $m^2$
Det tillates i tillegg til sportsbod oppsatt hagebod for hver boenhet på maks 3 m2 BYA i hagen på sørsiden av huset. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på CB2, maks høyde på hagebod er 2,3 meter.
Byggene skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater. Hus i samme rekke skal ha samme farge eller en kombinasjon av to samstemte farger.

§ 4.03 CB3, CB4, CB5 og CB6 (2,7 daa) rekkehus

16 boenheter i 4 rekker hver med 4 boliger.
BRA 2360 m2

Alle boliger skal ha besøksstandard. Minimum 8 boenheter skal utføres som livsløpsbolig eller forberedt for universell utforming.
Fasadebredden skal være som vist på plankart henholdsvis 6,3 meter og 4,2 meter senter-senter vegg, Største samlet lengde på hver husrekke er 21,4 m (utvendig målt). Største husdybde er 10,5 meter (utvendig målt). Husrekkene skal forskyves som vist på plankart.
Tak skal være pulttak med fall mot nord. Taktekking skal være svart papp.

De enkelte boenheter varierer i bredde og høyde. For husene med bredde 6,3 meter (2 etasjer) er maks tillatte gesimshøyde mot nordøst er 5,7 meter og maks tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 6,9 meter målt fra golv 1. hovedplan, som angitt på reguleringskart.
For husene med bredde 4,2 meter (3 etasjer) er maks tillatte gesimshøyde mot nordøst er 8,5 meter og maks tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 9,7 meter målt fra golv 1. hovedplan, som angitt på reguleringskart.

Biloppstillingsplass skal plasseres som vist på plankartet i fellesanlegg, CB3 og CB4 på CP2, CB5 og CB6 på CP3.

Terrasse skal ligge maks 0,5 meter over terreng. Det tillates mindre luftealtan som utkrages maks 2 $m^2$.
Det tillates i tillegg til sportsbod oppsatt hagebod for hver boenhet på maks 3 $m^2$ BYA i hagen på sørsiden av huset. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på CB3, CB4, CB5 og CB6 maks høyde på hagebod er 2,3 meter.

Byggene skal være jordfarget eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater. Hus i samme rekke skal ha samme farge eller en kombinasjon av to samstemte farger.

§ 4.04 CB7 ( 1,5 daa) lavblokk (4 etasjer)

18-24 boenheter
BRA 2000$m^2$

Alle boliger skal ha besøksstandard. Minimum 18 boenheter skal utføres som livsløpsbolig.
Deler av bygget kan overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 1,0 meter såfremt utsiktsforhold fra naboeiendom ikke forringes. Kjeller og boder under

bygg kan overskride viste bygningsplassering forutsatt utvidelsen opparbeides som en del av terreng med forstøtningsmurer i naturstein.
Tak: flatt tak eller pulttak med fall mot nord.
For gesims mot nordøst er maks gesimshøyde 12,5 meter for gesims mot sørvest er maks gesimshøyde 13,5 meter, målt fra golv1. hoved plan, som angitt på plankart.
Heis/ trappetårn tillates å bryte byggelinje og bygningshøyden.
Hver bolig skal ha balkong/terrasse på minimum 7 $m^2$. Balkong tillates utkraget inntil 2,2 meter.

Det skal anlegges minimum 1 parkeringsplass pr bolig i sokkel /under terreng.
Gjesteplasser for CB7 skal opparbeides på parkering CP4.
Bod plasseres sammen med parkering under bygg/terreng eller kan alternativt plasseres på terreng som vist på plankart. Bodene skal i så fall opparbeides med 1 meter høye natursteinmur mot vei i vest og nord. Parkering og boder under bygg og terreng medregnes ikke i BRA.
Blokken skal være jordfarget eller hvit. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 4.05 Fellesområder for Felt C

Felles parkering CP1 for boligene CB1 og CB2.
Felles parkering CP2 for boligene CB3 og CB4.
Felles parkering CP3 for boligene CB5 og CB6
Det tillates bygget tak over (carport) over parkering CP 1, CP 2 og CP 3 på plassene mot vest. Takene skal bygges som et samlet bygg i en engang for hver parkeringsområde.

Felles parkering CP4 for boligene CB7.

Felles lek CL1, CL 2 skal være felles for alle boligene i CB1 til og med CB7.

Felles grøntareal skal være felles for alle boligene i CB1 til og med CB7.

CS1 skal innholde nedgravete renovasjonsbeholdere. CS1 er felles for boligene i CB1 til og med CB7. Utformingen skal dimensjoneres etter Time kommunes krav.

## § 5.00 Delfelt D DELFELT D 30,4 daa (20,9 daa rene boligformål)

Det tillates oppført mellom 106 og 125 boliger

§ 5.01 DB1 (4,0 daa) og DB 2 (1,9 daa) eneboliger i kjede

15 boliger i 2 byggeområder. (2etasjer + sokkel).
Maks BRA 300$m^2$ for hver bolig.

Fasadebredden skal være 6,5 meter og største lengde 12 meter (utvendig målt). På hovedplan kan bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Tak skal være saltak med møne i lengderetningen. Takvinkel 25 grader. Taktekking skal være rød tegl eller glatt rød betongtakstein. Taket på utvidelse skal være saltak som på bolig vinkelrett på denne. Taket på utvidelsen kan alternativt bygges som takterrasse med flatt tak og rekkverk som en del av bygningskroppen.
Maks tillatte gesimshøyde på hovedbygg er 8,6 meter målt fra golv sokkeletasje, på mellombygg er maks gesimshøyde/rekkverkshøyde 6,8 meter, målt fra golv

sokkelplan som angitt på reguleringskart. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der minimum 1 skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppsatt en bod til hver bolig for hageredskaper på maks 5 $m^2$ BYA i hagen på østsiden av huset. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på DB1 og DB2, maks høyde på hagebod er 2,3 meter.
Byggene skal være jordfarget eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 5.02 DB3 (2,8 daa) Eneboliger

5 eneboliger (2 etasjer, + sokkel)
Maks BRA 300$m^2$ for hver bolig.

2 av husene skal ha besøksstandard, derav minimum 1 av eneboligene skal utføres som livsløpsbolig eller forberedt for universell utforming.
Boligene skal ha utvendige mål 6,5 meter x 12,0 meter. På hovedplan kan bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Deler av husene kan overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 1,0 meter såfremt utsiktsforhold fra naboeiendom ikke forringes. Utvidelser skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.
Tak skal være saltak med møne i lengderetningen. Takvinken 25 grader. Taktekking skal være rød tegl eller glatt rød betongtakstein. Taket på utvidelse skal være saltak som på bolig. Taket kan nyttes som takterrasse med flatt tak og rekkverk som en del av bygningskroppen
Maks tillatte gesimshøyde på hovedbygg er 8,6 meter målt fra golv sokkeletasje, på mellombygg er maks gesimshøyde/rekkverkshøyde 6,8 meter, målt fra golv sokkeletasje som angitt på reguleringskart. Hver bolig skal ha 3 parkeringsplasser, der minimum 1 skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppsatt 1 bod til hver bolig for hageredskaper på maks 5 m2 BYA i hagen. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på DB3, maks høyde på hagebod er 2,3 meter.

Byggene skal være jordfarget eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 5.03 DB4 (1,5 daa) og DB 5 (0,8 daa)eneboliger i kjede

9 boenheter i 2 byggeområder, (2 etasjer)
BRA 1600 m2

Det tillates i tillegg kjeller, innredet med rom uten varig opphold. Bygges kjelder under husene økes tillatt BRA med 60 m2 for hver bolig det gjelder.
Alle boliger skal ha besøksstandard. Minimum 3 boenheter på DB4 og 1 boenhet på DB5 skal utføres som livsløpsbolig eller forberedt for universell utforming.
Fasadebredden skal være 6,2 meter og største lengde 11 meter (utvendig målt) På hovedplan kan bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Tak skal være saltak med møne i lengderetningen. Takvinken 25 grader. Taktekking skal være rød tegl eller glatt rød betongtakstein. Taket på utvidelse skal være saltak som på bolig vinkelrett på denne, eller taket kan nyttes som takterrasse med flatt tak og rekkverk som en del av bygningskroppen.
Maks tillatte gesimshøyde på hovedbygg er 5,8 meter målt fra 1. hovedplan. plan, på mellombygg er maks gesimshøyde/rekkverkshøyde 3,9 meter, målt fra golv 1.

hovedplan som angitt på reguleringskart. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppsatt bod for hageredskaper på maks 5 $m^2$ BYA i hagen. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på DB4-5, maks høyde på hagebod er 2,3 meter.

Bygg skal være jordfarget eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 5.04 DB6 (1,1 daa) rekkehus

5 boenheter i rekke med sokkel
BRA 1280 $m^2$
3 av boligene skal ha besøksstandard, derav skal minimum 2 boenheter utføres som livsløpsbolig eller forberedt for universell utforming.
Fasadebredden skal være som vist på plankart henholdsvis 9,5 meter og 6,0 meter senter-senter vegg, Største samlet lengde på husrekken er 41,0 meter (utvendig målt). Største husdybde er 10,0 meter (utvendig målt) Husrekkene skal forskyves som vist på plankart.
Tak skal være pulttak med fall mot vest. Taktekking skal være svart papp. Det tillates takopplett med bredde på 40 % av fasadelengden mot vest
Husrekken varierer i høyden. For husene med bredde 9,5 meter (2 etasjer) er maks tillatte gesimshøyde mot vest er 5,7 meter og maks tillatte høyde på høyeste gesims mot øst er 6,7 meter målt fra golv 1. hovedplan, som angitt på reguleringskart.
For husene med bredde 6,0 meter (3 etasjer) er maks tillatte gesimshøyde mot vest er 8,5 meter og maks tillatte høyde på høyeste gesims mot øst er 9,7 meter målt fra golv 1.hovedplan, som angitt på reguleringskart.
Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates oppsatt bod for hageredskaper på maks 5 $m^2$ BYA i hagen. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på DB6, maks høyde på hagebod er 2,3 meter.

Terrasse skal ligge maks 0,5 meter over terreng. Det tillates mindre luftealtan som utkrages maks 1,2 meter.
Hus, bod og carport skal være jordfarget eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater. Hus i samme rekke skal ha samme farge eller en kombinasjon av to samstemte farger.

§ 5.05 DB7 (1,8 daa), DB8 (1,6 daa) og DB9 (1,1 daa) rekkehus

19 boenheter i 3 rekker
BRA 3800 $m^2$

10 av boligene skal ha besøksstandard, derav minimum 8 boenheter skal utføres som livsløpsbolig eller forberedt for universell utforming.
Fasadebredden skal være som vist på plankart henholdsvis 9,5 meter og 6,0 meter senter-senter vegg, Største lengde på husrekkene er DB7 62,5 meter, DB8 50,5 meter og DB9 37,5 meter (utvendig målt). Største husdybde er 10,0 meter (utvendig målt) Husrekkene skal forskyves som vist på plankart.
Tak skal være pulttak med fall mot vest. Taktekking skal være svart papp. Det tillates takopplett med bredde på 40 % av fasadelengden mot vest
Husrekken varierer i høyden. For husene med bredde 9,5 meter (2 etasjer) er maks tillatte gesimshøyde mot vest er 5,7 meter og maks tillatte høyde på høyeste gesims mot øst er 6,7 meter målt fra golv 1.hovedplan, som angitt på reguleringskart.

For husene med bredde 6,0 meter (3 etasjer) er maks tillatte gesimshøyde mot vest er 8,5 meter og maks tillatte høyde på høyeste gesims mot øst er 9,7 meter målt fra golv 1.hovedplan, som angitt på reguleringskart.
Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppsatt bod for hageredskaper på maks 5 $m^2$ BYA i hagen. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på DB7-9, maks høyde på hagebod er 2,3 meter.

Det tillates oppsatt sportsbod ved boligens inngangsside som vist på plankart. Bodene skal tilpasses bebyggelsen, og skal ha samme høyde som 1. etasje i boligen. Bodens tak skal ikke nyttes til takterrasse. For boliger med bredde 9,5 meter kan tak på bodene overskride vist linje for bod med maks. 1,0 m mot adkomstvei. For boliger med bredde 6,0 meter kan tak på bodene overskride vist linje for bod med maks. 1,0 m mot adkomstvei og maks. 1,3 m mot biloppstillingsplass. Det er ikke tillatt å bygge igjen åpent areal som ligger under takoverbygg til bod.

Terrasse skal ligge maks 0,5 meter over terreng. Det tillates mindre luftealtan som utkrages maks 1,2 meter.
Hus, bod og carport skal være jordfarget eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater. Hus i samme rekke skal ha samme farge eller en kombinasjon av to samstemte farger.

§ 5.06 DB11(1,5 daa) og DB12 ( 1,1 daa) lavblokk med leiligheter

33-44 boenheter i 2 blokker.
BRA 3350 $m^2$

Alle boliger skal ha besøksstandard. Minimum 33 boenheter skal utføres som livsløpsbolig.
Deler av bebyggelsen kan overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 1,0 meter såfremt utsiktsforhold fra naboeiendom ikke forringes.
Byggehøyde avtrappes mot øst. Tak vestlig del (4 etasjer) flatt eller pulttak med fall mot vest, maks gesims mot øst er 13,0 meter og maks gesimshøyde mot vest er 13,5 meter, målt fra golv 1. hovedplan som angitt på plankart.
Tak østlig del (3 etasjer) flatt eller pulttak med fall mot nord, maks gesims mot nord er 10,0 meter og maks gesimshøyde mot syd er 10,5 meter, målt fra golv 1. hovedplan som angitt på plankart.
Heis/ trappetårn tillates å bryte byggelinje og bygningshøyden.
Hver bolig skal ha balkong/terrasse på minimum 7 m2. Balkong tillates utkraget inntil 2,2 meter.
Det skal anlegges minimum 1,5 parkeringsplass pr bolig på terreng og under bebyggelsen. Parkeringen er fellesparkering og gjesteparkering for DB11 og DB12. Boder anlegges under bebyggelse. Parkering og boder under bygg og terreng medregnes ikke i BRA for delfeltet. Blokkene skal være jordfarget eller hvit. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 5.07 DB13 (1,2 daa) lavblokk med leiligheter

10-15 boenheter i blokk.
BRA 1100 $m^2$

Alle boliger skal ha besøksstandard. Minimum 12 boenheter skal utføres som livsløpsbolig.

Deler av bebyggelsen kan overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 1,0 meter såfremt utsiktsforhold fra naboeiendom ikke forringes.
Byggehøyde avtrappes mot øst. Tak vestlig del (4 etasjer) flatt eller pulttak med fall mot vest, maks gesims mot øst er 13,0 meter og maks gesimshøyde mot vest er 13,5 meter, målt fra golv 1. hovedplan som angitt på plankart.
Tak østlig del (2 etasjer) flatt eller pulttak med fall mot nord, maks gesims mot nord er 7,0 meter og maks gesimshøyde mot syd er 7,5 meter, målt fra golv 1. hovedplan som angitt på plankart.
Heis/ trappetårn tillates å bryte byggelinje og bygningshøyden.
Hver bolig skal ha balkong/terrasse på minimum 7 $m^2$. Balkong tillates utkraget inntil 2,2 meter.
Det skal anlegges minimum 1,5 parkeringsplass pr bolig i terreng og under bebyggelsen som vist på plankart. Parkeringen er fellesparkering og gjesteparkering for DB13.
Boder anlegges under bebyggelse. All parkering og boder under bygg og terreng medregnes ikke i BRA for delfeltet.
Blokken skal males i jordfarger eller hvit. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 5.08 DB14 (0,9 daa) lavblokk (2etasjer + inntrukket 3.etasje)

9-12 boenheter samt sokkel for parkering.
BRA 900 $m^2$
Minimum 9 boenheter skal utføres som livsløpsbolig.
Deler av husene kan overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 1,0 meter såfremt utsiktsforhold fra naboeiendom ikke forringes.
Tak flatt eller pulttak med fall mot nord.
Maks gesimshøyde 7,0 meter målt fra golv 1. hovedplan som anvist på plankart. Det tillates en inntrukket taketasje på en med grunnflate på maks 60% underliggende areal. For denne del tillates en maks gesimshøyde 10,0 m.
Heis/ trappetårn tillates å bryte byggelinje og bygningshøyden.
Hver bolig skal ha balkong/terrasse på minimum 7 $m^2$. Balkong tillates utkraget inntil 2,2 meter.
Det skal anlegges minimum 1,2 parkeringsplass pr leilighet i sokkel /under terreng.
Gjesteplasser på parkering DP2.
Bod plasseres sammen med parkering under bygg/terreng. Parkering og boder under bygg og terreng medregnes ikke i BRA for delfeltet.
Blokken skal være jordfarget eller hvit. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 5.09 Fellesområder for Felt D

Gjesteparkering DP1og DP3 skal være felles for alle boligene i DB1, DB4, DB6-DB9.

Gjesteparkering DP2 skal være felles for alle boligene i DB2, DB3, DB5 og DB 14.

Felles lek DL1, DL2 og DL3 skal være felles for alle boligene i DB1 til og med DB14.

Felles grøntareal skal være felles for alle boligene i DB1 til og med DB14.

DS1 og DS2 skal innholde nedgravete renovasjonsbeholdere. DS1 og DS2 er felles for boligene i DB1 til og med DB 14. Utformingen skal dimensjoneres etter Time kommunes krav.

## § 6.00 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

Det tillates oppført bygg for fellesvarmesentral plassert som vist på plankart. Bygningsmassen skal tilpasses terreng. Vegger skal utføres av betong med bordforskaling eller kles med naturstein og trepanel.

## § 7.00 OFFENTLIG FORMÅL

P er offentlig parkering
G er friområde som skal opparbeides etter sammenhengende plan med tilstøtende friområder i planarealet.

## § 8.00 REKKEFØLGEKRAV

Utbygging av fv. 223 med støyskjerm og gang/sykkelsti må være gjennomgående fra krysset inn til Kvålefeltet til rundkjøringen ved Hogstadveien, fv. 215, før det kan gis innflyttingstillatelse til boligene i felt C og D.

Støyskjerm langs DB 3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boligene i DB3

Område til midlertidig trafikkareal i reguleringsplan for fv 223 skal være tilgjengelig fram til fv 223 og tilhørende gang/sykkelsti er ferdig bygget.

Regulert atkomstvei med gang og sykkelsti til gartneri må være ferdigopparbeidet før det kan gis innflyttingstillatelse til noen av boligene.

Før det kan gis brukstillatelse til første bolig innenfor felt C, skal tilhørende lekeplass være opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse til første bolig innenfor felt D, skal tilhørende lekeplass være opparbeidet.

En kvartalslekeplass i tilknytning til feltet skal være opparbeidet før det kan gis innflyttingstillatelse til boligene i felt C og D.

# MEGLEROPPLYSNINGER

PRIVATMEGLEREN

v/ Secant avd. Bryne

| Oppdragsnr | Ansvarlig megler | Telefon | Vår dato |
|---|---|---|---|
| 310-25-0164 | Marius Time Vaaland | 90 18 52 60 | 27.05.2025 |

**Salg av eierseksjon i**

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

**Adresse:** Torvmyrvegen 2, 4345 Bryne
**Hjemmelshaver(e):** Tonje Særheim Nordhus
**Eiendom:** Gnr. 19 Bnr. 595 Snr. 3 i Time kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

**- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
**- Vedtekter og husordensregler for sameiet**
**- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF Marius Time Vaaland

# OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 19 Bnr. 595 Snr. 3 i Time kommune
Adresse: Torvmyrvegen 2, 4345 Bryne
Onr. 310-25-0164

## Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2277,-

Felleskostnader inkluderer Strøm, Antibox TV, vedlikehold bygg, anlegg, utomhus, regnskap, alarmheis, vedlikeholdsfond.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr 2277,-
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: - pr -

Forsikret i Eika Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 15 959,- pr 31.02-24
Total formue kr. 260 670,- pr 31.12-24

## Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eventuell annen informasjon:

-

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: -

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Nei, men dersom god grunn er det OK.

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

**Gebyr(er):**

Eierskiftegebyr Kr -

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr -

Kontonummer for gebyrer: Secant Fakturaer.

**Styreleder i sameiet**

Navn: Terje Fidjeland

Adresse:

Telefon: 46839100

Fax:

E-post: tf@svea.no

Send svar til: **mariustime.vaaland@privatmegleren.no**

Dato og sted: 28/5-25 Bryne

Forretningsførers stempel/underskrift

# VEDTEKTER

# VEDTEKTER

# FOR

# SAMEIET EIVINDSHOLEN DB13

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

Innhold

1 Navn ..... 3
1-1 Navn og opprettelse ..... 3
1-2 Hva sameiet omfatter ..... 3
2 Rettslig råderett ..... 3
2-1 Rettslig råderett ..... 3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet ..... 3
3-1 Rett til bruk ..... 3
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne ..... 4
3-3 Ordensregler ..... 4
3-4 Enerett til bruk ..... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**
4 Parkering ..... 4
4-5 Ladepunkt for el-bil o.l. ..... 4
4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ..... 4
5 Vedlikehold ..... 5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt ..... 5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt ..... 6
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform ..... 6
6-1 Felleskostnader ..... 6
6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse ..... 6
6-3 Heftelsesform ..... 6
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold ..... 7
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 ..... 7
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 ..... 7
8 Styret og dets vedtak ..... 7
8-1 Styret - sammensetning ..... 7
8-2 Styrets oppgaver ..... 7
8-3 Representasjon og fullmakt ..... 7
9 Årsmøtet ..... 7
9-1 Myndighet ..... 7
9-2 Tidspunkt for årsmøtet ..... 8
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte ..... 8
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte ..... 8
9-5 Møteledelse og protokoll ..... 8
9-6 Stemmerett og fullmakt ..... 8

9-7 Beslutninger på årsmøtet ..... 8
10 Elektronisk kommunikasjon ..... 9
11 Ugildhet og mindretallsvern ..... 10
11-1 Ugildhet ..... 10
11-2 Mindretallsvern ..... 10
12. Forsikring ..... 10
12-1 Felles sameieforsikring ..... 10
12-2 Egenandel ..... 10
13. Endringer av seksjonens ytre utseende ..... 10

# 1 Navn

## 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Eivindsholen DB 13 Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.08.11

## 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 14 boligseksjoner på eiendommen gnr. 19 bnr. 595 i Time kommune.

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

Boder og parkeringsplasser er seksjonert som tillegsdel

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

# 2 Rettslig råderett

## 2-1 Rettslig råderett

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

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

# 3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

## 3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

### 3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

### 3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## 4 Parkering

### 4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 14 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 14 som tillegsdel
-

### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

### 4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

### 4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

### 4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne

vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

# 5 Vedlikehold

## 5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, carport, sportsbod o.l. Det anbefales at renner rengjøres 2 ganger i året.

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

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

### 5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

## 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### 6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

### 6-3 Heftelsesform

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

# 7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

## 7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

## 7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

# 8 Styret og dets vedtak

## 8-1Styret - sammensetning

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

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

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

## 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

## 8-3 Representasjon og fullmakt

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

# 9 Årsmøtet

## 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

## 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

## 9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

## 9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

## 9-5 Møteledelse og protokoll

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

## 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

## 9-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

## 10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2017 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Styret har egen styremail:

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

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

# 11 Ugildhet og mindretallsvern

## 11-1 Ugildhet

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

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

## 11-2 Mindretallsvern

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

# 12. Forsikring

## 12-1 Felles sameieforsikring

Eiendommen med boliger, carporter og sportsboder er fullverdiforsikret gjennom sameiets felles forsikring. Forsikringspremien betales gjennom fellesutgiftene til sameiet. Hver enkelt seksjonseier må selv forsikre innbo og løsøre.

## 12-2 Egenandel

Den enkelte seksjonseier må selv betale gjeldende egenandel ved et skadeoppgjør med forsikringsselskapet. Dersom skaden er på sameiets fellesområde eller fellesanlegg betaler sameiet egenandelen.

# 13. Endringer av seksjonens ytre utseende

(1) Utvendig maling av seksjonene skal skje i samsvar med gjeldende formingsveileder for Eivindsholen og i samsvar med eventuelle vedtatte fargeplaner av sameiermøtet.

(2) Tilbygg/påbygg/endringer av betydning for seksjonens ytre utseende, som ikke skal meldes til bygningsmyndighetene, skal meldes til styret senest 3 uker før de kan foretas. Eksempler er endring av fasadekledning, endring av utvendig farge, oppsetting av markiser, oppsetting av hundegård m fl. Dersom styret oppfatter at endringen vil være av vesentlig betydning for øvrige sameiere, kan det fremlegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse om endringen skal tillates.

(3) Tilbygg/påbygg/endringer, som skal meldes til bygningsmyndigheten, skal meldes til styret før byggemelding kan sendes. Dersom styret oppfatter at endringen vil være av vesentlig betydning for øvrige sameiere, kan det fremlegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse om endringen skal tillates.

(4) Innglassing av terrasser. I sameiermøte 8.4.14 ble det vedtatt at innglassing av terrasser kan finne sted. Leverandør skal være Farstad AS, og det skal brukes Farstad glass 3-4 spor skyve system. Styret skal kontaktes før innglassing foretas.

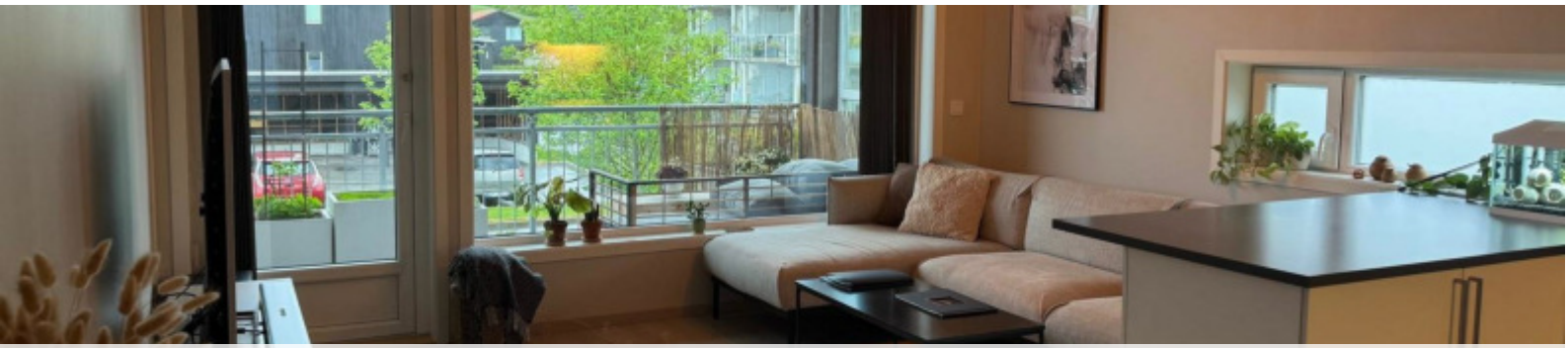
ETAKST

etakst®

27.05.2025 Ref **enbk2**

**OPPDRAGSGIVER**
Tonje Særheim Nordhus
974 93 169

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 27.05.2025

# TORVMYRVEGEN 2, 4345 BRYNE

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 19 BNR 595 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS ROSSELAND AUST

Meglers verdivurdering

**2 790 000**

Ekskl. fellesgjeld

| **0** | **2 790 000** |
|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 51 m² | - | - | - | - | - |
| Tomt | | | | | 1198,3 m² | |

| | |
|---|---|
| Byggeår | 2012 |
| Soverom | 1 |
| Etasje(r) | 1 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

| | ADRESSE | SALGSDATO | PRIS | F.GJELD | TOTALT | BYGGEÅR | M² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | Langholvegen 56, 4345 Bryne | 08.11.2023 | 2 778 000 | 0 | 2 778 000 | 2015 | 60 m² |
| **2** | Torvmyrvegen 2, 4345 Bryne | 26.11.2024 | 2 640 000 | 0 | 2 640 000 | 2012 | 48 m² |
| **3** | Markavegen 3, 4345 Bryne | 18.02.2025 | 3 170 000 | 0 | 3 170 000 | 2014 | 49 m² |

Flott og moderne leilighet med 1 soveorm

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Marius Time Vaaland
Jæren Eiendomsmegling AS
mariustime.vaaland@privatmegleren.no
901 85 260

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

# LØSØRE OG TILBEHØR

**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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9.** AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Torvmyrvegen 2
Gnr. 19 Bnr. 595 Snr. 3 i Time kommune

**Oppdragsnummer:**
310-25-0164


**Meglerforetak:** Jæren Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Marius Time Vaaland

**Telefon / Mobil:** 51 48 86 00 / 90 18 52 60

**E-post:** mariustime.vaaland@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

# Notater