PRIVATMEGLEREN
JÆREN

ØGÅRDSBAKKEN 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Reguleringsplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Eiendomsgrenser

Vegstatus

Vedtekter

Opplysningsbrev fra sameiet/Årsregnskap 2025

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Øgårdsbakken 1
4340 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2005
BRA:	64 m^2
BRA-i:	59 m^2
Rapportdato:	6.5.2026 (Gyldig til 6.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	4	0	0

Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497
Øgårdsbakken 1
4340 Bryne

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/42522

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i alder og manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999 anbefales det en elkontroll for å påvise tilstanden på anlegget.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	Manglende tetting/mansjetter i overgang varerør og vannrør.
Varmtvannsbereder	Alder og manglende lekkasjesikring
Våtrom: Bad/vaskerom - Overflater	Enkelte avvik
Våtrom: Bad/vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Alder

Lovlighet / HMS

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år
Brannslokkingsapparat er over 10 år(2004).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.5.2026

Rapportdato
6.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Aarsland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Serigstad**
Firma: **Jærtakst AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Telefon: **91848497**
Epost: **sindre@jaertakst.no**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp Stasjon**



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: **Øgårdsbakken 1, 4340 Bryne**

Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**1**	Bruksnr:	**36**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**6**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2005** - iht. midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest fra 2008.
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**64**	**59** Romfordeling: Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom.	**5** Romfordeling: Utvendig bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**64**	**59**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Sjakter/utforinger i leiligheten er medtatt i arealer.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører



Dør 1



Dør 2

Beskrivelse
Vinduer og dører i tre 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 i tre med isolerglass fra byggeåret.

Det er en liten misfarging på en skyvedør i stue, dette stammer fra tidligere inndrev av vann ved mye vind/nedbør, dette oppstå grunnet leietaker ikke lukket døren tilstrekkelig. Ingen indikasjon på fukt ble registrert i døren eller på gulv på befaring.

Inspeksjon er gjennomført med stikkprøver uten større inngrep, slik at vurderingen bygger på synlige og tilgjengelige forhold.

Forholdene som er registrert på vinduer og dører vurderes som normale bruksprege og aldersrelatert slitasje, sett opp mot boligens byggeår og forventet levetid for slike bygningsdeler. Det er vanlig at vinduer og dører i boliger av en viss alder har noe funksjonsnedsettelse, overflateavvik, mindre deformasjoner eller behov for justering. Det er begrenset mulighet for inspeksjon utvendig av flere vinduer/dører da boligen ligger i 3. etasje.

6.2 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 og måling av skjevheter er kun foretatt ved stikkprøver med nivelleringslaser. Det ble ikke registrert skjevheter som gir TG 2 iht. NS3600.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

Kjøkkeninnredning med lyse slette fronter og laminert benkeplate. Det er byttet benkeplate/vask, satt inn integrert koketopp/komfyr i nyere tid. Innredning fremstår i normal stand ut ifra alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Kjøkkenventilator er enkelt testet med papir på maks styrke og det registreres sug.

6.4 Lovlighet / HMS



Høyde fra gulv til midstokk på vindu er lavere enn 1meter som er anbefalt sikringshøyde når vinduet er åpent.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 2005 og ferdigattest fra 2008.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	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(2004).

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er skiftet ut vannlåser på vasker på kjøkken og bad i senere tid.	
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**

Avløpsrør av plast i leiligheten i hovedsak fra byggeåret.

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 ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

6.6 Vannledninger



Varerør(blå) og vannrør(blank) mangler mansjett som tetting.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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-2**

Det er rør-i-rørsystem fra byggeåret med fordelerskap.

Det mangler mansjetter som tetting mellom varerør og vannrør, disse mansjettene skal sørge for at vann ikke spruter opp i f.eks kjøkkenskap, men ledes til fordelerskapet og synliggjøres på badegulvet fra avløpet i skapet.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere mansjetter eller annen tetting mellom varerør og vannrør for optimal fuktsikring.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei

Det er ikke opplyst om arbeider utført etter byggeåret.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	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

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i alder og manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999 anbefales det en elkontroll for å påvise tilstanden på anlegget.

6.8 Varmtvannsbereder





Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap uten understøttelse

Årstall

2005

Størrelse

ca. 120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder står i skap. Det registreres en nedbøy i skapbunnen pga manglende understøttelse. Noe korrosjon på kar som er bereder er montert på.

Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil eller avløp fra sikkerhetsventil som leder til sluk/avløp.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Blande/sikkerhetsventil er skiftet i 2024.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder fungerer i dag, men ut ifra alder kan plutselige avvik oppstå.

Det anbefales å montere lekkasjestopper og tilstrekkelig avløp på sikkerhetsventilen for å unngå store skader ved en eventuell lekkasje.

Bedre understøttelse av berederen anbefales for å unngå svikt i bunnplaten.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er mekanisk avtrekk på bad og kjøkkenventilator som normalt på byggetidspunktet.

6.10 Våtrom: Bad/vaskerom



Sår flis



Riss/sprekk fuger

Overflate

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



Fall brekker rett utenfor dusjvegg



Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er lav høydeforskjell fra sluk til gulv ved dør.
Det er jevnt fall mot sluker, fall brekker noe tidlig utenfor dusj mot sluk 2, det anbefales en kant på dusjgulv for å unngå at bruksvann renner utenfor dusj ved bruk.
Riss/sprekker i silikonfuger i hjørne ved dør.
Lite sår i flis ved servantskap.

Anbefalte tiltak overflater

Høydeforskjellen mellom gulv og sluk er mindre enn anbefalt, noe som kan medføre økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Det bør vurderes tiltak for å bedre fallforholdene.

Det anbefales å rengjøre eller skifte ut berørte silikonfuger.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det er plastsluker med smøremembran og belegg som tettesjikt. Mansjett er synlig under klemring i dusj, men ikke synlig i sluk utenfor dusj.
Gjennomføring til avløp servant er ikke tettet, med risiko for vanninntrenging ved lekkasjer.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføring servant gir fare for fukt inn i konstruksjoner ved lekkasje. Lokal utbedring må vurderes.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Opplegg vaskemaskin, fordelerskap, servantskap, dusj og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning og utstyr er i generelt normal stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Innvendige overflater og dører



Dør soverom

Beskrivelse
Parkett på gulv. Malte overflater på vegger og tak.

Oppsummering	TG-1
Innvendige overflater og dører fremstår generelt i normal stand i forhold til boligens alder og bruk. Det er registrert noe mindre merker og slitasje, noe som anses som helt normalt i en brukt bolig. Slike bruksspor oppstår over tid ved vanlig daglig bruk og har ingen konstruksjonsmessig betydning. Overflater og dører vurderes som funksjonelle og uten forhold som avviker fra det som kan forventes for en bolig av tilsvarende alder og standard.	



Dør bad

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

enova

Energiattest



Adresse **Øgårdsbakken 1, 4340 BRYNE**	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292017**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **171771870**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **36**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0306**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **157,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **143,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 468 kWh**



Øgårdsbakken 1, 4340 BRYNE

Detaljering

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

Øgårdsbakken 1, 4340 BRYNE

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 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: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260017
Addresse	Øgårdsbakken 1		
Postnr.	4340	Sted	BRYNE
Selgers navn	Lars Aarsland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vask og Blandebatteri er skiftet på kjøkken og Bad. Installering av Blandebatteri og avløp er utført av Bryne Rør

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bryne rør har utført arbeidet, men har ikke mottatt dokumentasjon enda da dette nylig ble utført.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært nevnt/vurdert å opprette et vedlikeholds fond i Sameiet. Styret må kontaktes for siste info rundt dette.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.05.2026

Signert av *Lars Aarsland*

Initialer selger:
L A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



TEGNFORKLARINGER

DETALJPROSJEKTERING VIL MEDFØRE JUSTERINGER

REVISJONSPROTOKOLL

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN.
A	1 etg/kjeller, bader	06.05.03	Ola

0 0,5 1 2 3m

HOVEDPROSJEKT

M. 1:100-A1	
DATO	22.04.02
PROSJEKTERT AV	I.S.F
PROSJEKTERT	G.La
KONTR. DATO	
PROSJEKT NR	66311
PLAN NR	A 103

Plan 3.etasje

Brynesenteret, tilbygg/påbygg

Nova Bryne AS/Ogaard | Time

Sjo Fasting AS Sivilarkitekter MNAL

Dato: 02/630 - 7
30. SEPT. 2003
Gnr: 56 Bnr: 172

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm

Dansk Scanning A/S

TIME KOMMUNE
PLAN OG FORVALTNING

Saksbehandlar
Nedzad Suljanovic, e-post: nedzad.suljanovic@time.kommune.no

Dato:	07.02.2008
Arkiv:	GBNR-1/36, K2-L42
Vår ref (ArkivsakID.):	02/630-32
JournalpostID.:	08/2719

Jærentreprenør
Postboks 54

4368 VARHAUG

Gnr. 1 bnr. 36 Storgata 38, Bryne. T. Øgaards Eftf.: Ferdigattest for Brynesenteret

Vi viser til Dykkar oppmoding om ferdigattest som vart motteken den 15.5.2007, brev med bilete av 6.2.2008 og til godkjent byggeløyve i sak 608/03 datert 16.12.2003.

Det vert gitt ferdigattest for Brynesenteret på gnr. 1 bnr. 36, Storgata 38, Bryne, jf § 99 nr 1 i plan- og bygningslova.

Jærenterprenør AS som ansvarleg søkjar har innsendt kontrolldokumentasjon frå alle kontrollansvarlege føretak for utføring. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sette for løyve og krav i samsvar med plan- og bygningslova.

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

For rådmannen i Time

Trygve Valen
leiar plan og forvaltning

Nedzad Suljanovic
saksbehandlar

Kopi til:
Brannvesenet i Sør Rogaland IKS Jærveien 107, 4018 SANDNES

Time kommune

Revisjonsdato: 16-04-2020
Vedtatt dato: 17-09-2013
Dato for siste mindre endring: 23.04.2020

Plannummer 0427.00
REGULERINGSPLAN FOR VESTRE DEL AV BRYNE SENTRUM, KRYSSET STORGATA/ REEVEGEN OG OMRÅDET RUNDT

REGULERINGSBESTEMMELSER

OMRÅDEREGULERING

PlanID 1121.0427.00

Saksnummer 19/2175

1. PLANENS HENSIKT

Planen skal legge til rette for en utvikling som knytter sammen kjøpesentrene i vest med resten av sentrum, gi bedre forhold for gående, syklende og kollektivtrafikk, samt styrke Storgata som handlegate.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Funksjonskrav

2.1.1 Boliger kan ikke etableres i 1. etasje. Denne etasjen skal benyttes til publikumsrettede virksomheter, i form av forretning (detaljhandel), tjenesteyting eller servering.

2.1.2 Boliger skal ha minimum 15 m^2 uteoppholdsareal med gode solforhold, samt tilgang på minimum 200 m^2 lekeareal for barn.

2.1.3 Det kan ikke etableres boliger som er ensidig nordvendte.

2.2 Parkering

2.2.1 Det tillates ikke parkering på bakkenivå. Unntak er gateparkering i områdene GT_4, veg_1 og veg_3 (Storgata, Meierigata og Øgårdsbakken), samt serviceparkering i #3 og eksisterende parkering i F/K/B_2.

2.2.2 De til enhver tid gjeldende retningslinjer for parkering i Bryne sentrum skal legges til grunn ved utbygging.

2.2.3 Det skal legges til rette for sykkelparkering nær alle inngangsparti for butikker og annen publikumsrettet virksomhet.

2.2.4 For boliger skal det etableres minimum 1 sykkelparkeringsplass per bolig inntil 50 m^2 og minimum 2 sykkelparkeringsplasser per bolig over 50 m^2. Disse skal ha takoverdekning og belysning.

2.3 Universell utforming

2.3.1 Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn i hele planområdet.

2.3.2 Offentlige og private uteoppholdsareal skal være universelt tilgjengengelig.

2.3.3 Trapper kan tillates der det ikke er mulig å etablere trinnfri løsning på grunn av store høydeforskjeller.

2.3.4 Ingen områder får kun ha adkomst via trapp.

2.4 Estetikk

2.4.1 Alle fasader ut mot offentlige gater og plasser skal utformes slik at de åpner seg mot publikum og gir liv til områdene rundt.

2.4.2 Fasader som er lengre enn 18 meter skal brytes opp visuelt.

2.4.3 Mot GT_1, GT_2 og GT_3 (Reevegen), GT_4 (Storgata) og veg_1 (Meierigata) og AU_1 skal minimum 70% av fasader i 1. etasje være vindu eller inngang. Kravet gjelder ikke F/K/T. Tildekking av vindu tillates ikke.

2.4.4 Mot GS_2, GT_6 (Lauritz Bellesens gate), veg_3 (Øgårdsbakken), GS_10 og AU_3 er det krav om minimum 50% vindu eller inngang. Kravet gjelder ikke F/K/T. Tildekking av vindu tillates ikke.

2.4.5 Taket skal framstå som en del av det totale arkitektoniske formspråket til bygget. Møneretning, takvinkel og takform skal passe med nabobygninger.

2.4.6 Åpne tekniske anlegg over tak er ikke tillatt. Disse skal være en del av bygningskroppen og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.

2.4.7 Nye boliger skal oppføres i varige materialar med god estetisk kvalitet, for eksempel mur, tegl, tre eller glass.

2.4.8 Balkonger kan ikke stikke ut mer enn 0,6 m over offentlig trafikkareal eller byrom.

2.4.9 Eventuelt takutbygg for å skjerme mot nedbør må skje som del av ein samlet plan for hele Bryne sentrum.

2.4.10 Utendørs lagring er ikke tillatt.

2.4.11 Renovasjon og varemottak skal primært integreres i bygningskropp. Unntak er nedgravde søppelcontainare for boliger.

2.5 Etappevis utbygging

2.5.1 Ved etappevis utbygging skal hvert byggetrinn framstå som et avsluttet prosjekt, med god estetisk kvalitet.

2.5.2 Synlige brannvegger eller andre forløpige løsninger kan ikke tillates der det virker skjemmende på omgivelsene.

2.6 Støy

2.6.1 Ved etablering av boliger skal det sikres at disse har privat uteopphaldsareal som ikke har høyere støynivå enn 55dBA.

2.6.2 Innendørs støynivå i boliger skal ikke overstige 30 dBA.

2.6.3 Støyskjermende tiltak skal primært gjøres i fasade. Byggets karakter skal ikke endres som følge av støyskjermingen.

2.6.4 Innglassing av balkonger kan tillates.

2.6.5 Leikeareal og felles uteområder skal i størst mulig grad lokaliseres slik at støynivå på disse arealene ikke overstiger 55 dBA.

2.6.6 Det tillates ikke oppført tradisjonelt støygjerde eller –voller som hindrer innsyn og utsyn fra leke-/uteoppholdsareal.

2.7 Tekniske planer og utomhusplan

2.7.1 Tekniske planer skal godkjennes før innsending av byggesøknad.

2.7.2 Det skal settes av areal til nettstasjon på minimum 5x5 meter integrert i bygningskropp på F/K/B_1, 2 og 5.

2.7.3 Utomhusplan i målestokk 1:200 skal følge med alle byggesøknader. Denne skal vise vegetasjonsbruk, rekkverk, murer og terrengopparbeidelse, utemøblering, sykkelparkering, overvannshåndtering, eventuell støyskjerming og belysning.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr.1)

3.1.1 Kjøpesenter

3.1.1.1 Innenfor formål *Kjøpesenter* skal det oppføres et inngangsbygg på inntil 650m² BRA.

3.1.1.2 Inngangsbygget skal inneholde inngangssone/ vindfang og publikumsrettede funksjoner, det skal ha minimum 2 permanente dører og skal kunne åpnes opp mot Reevegen og torget på flere steder.

3.1.1.3 Byggets utforming skal i prinsipp være i tråd med illustrasjon (1).
Byggehøyde skal ikke overstige tilgrensende bygning [med hensynssone bevaring kulturmiljø].

3.1.1.4 Fargeskala må harmonere med bevaringsverdige bygninger.

3.1.2 Offenlig tjenesteyting: Kulturhus, K_1 og K_2

3.1.2.1 Bygningene skal benyttes til kultur, kunst, forsamlingslokale og ungdomssenter.

3.1.2.2 Innanfor K_2 tillates oppført et tilbygg til K_1 på inntil 150 m^2 BYA.

3.1.2.3 Ny bygning skal ha samme formspråk, material og fargevalg som K_1.

3.1.2.4 Overgangen mellom gammel og ny bygningsdel skal utføres i glass.

3.1.3 Annet uteoppholdsareal, AU_1, AU_2 og AU_3

3.1.3.1 Det skal legges til rette for allmenn ferdsel og gode oppholdskvaliteter, og opparbeides med et stort innslag av grønt/ vegetasjon.

3.1.3.2 Det tillates etablering av uteoppholdsaktiviteter rettet mot barn, og møblering for opphold og rekreasjon. Elementer som pergola kan tillates som del av en samlet plan for området.

3.1.4 Kombinert formål forretning/ kontor/ bolig

3.1.4.1 Det tillates forretninger, spisesteder, kontor og tjenesteyting, samt bolig.

3.1.4.2 Første etasje skal benyttes til publikumsrettet virksomhet.

3.1.4.3 Parkering kan etableres under bakken, på tak eller inne i bygg.

3.1.4.4 Maks byggehøyde for F/K/B_1, 2 og 3 er 11 meter til gesims og 13 meter til møne målt fra fortau/gateplan foran fasade.

3.1.4.5 Ved bruk av flatt tak kan øverste etasje ha gesims på 13 meter dersom denne er trukket minimum 3 meter inn fra nederste gesims.

3.1.4.6 F/K/B_1 skal deles opp visuelt slik at det ikke danner en vegg mellom GT_4 og F_3.

3.1.4.7 **F/K/B_4**

a) Eksisterende vindusåpninger skal i størst mulig grad bevares.
b) Det tillates balkonger og evt andre utbygg med maksimal utstrekning på 1,5 m ut over eksisterende bygningskropp mot sør.
c) Balkonger skal framstå som påhengt element, slik at byggets karakter bevares.
d) Det kan åpnes for bolig fra 4. etasje og oppover, dersom alle krav til bolig kan oppfylles. Alternativt kan det etableres kontor i disse etasjene.

3.1.4.8 **F/K/B_5**

a) Bygget skal fremstå som underordnet de bevaringsverdige bygningene i området.
b) Første etasje i areal som vender seg mot M44 skal benyttes til forretning i form av arealkrevende handelskonsept som ikke passer inn i Storgata.
c) Areal ut mot AU_1 skal benyttes til publikumsrettet virksomhet og ha aktiv fasade.
d) Det kan tillates boliger fra 3. etasje og oppover, dersom alle krav til boliger kan

oppfylles.

e) Etablering av bolig utløser krav til detaljregulering.
f) Eventuelle boliger skal ha direkte adkomst ut til AU_1.
g) Kontor kan tillates dersom det ikke etableres boliger.
h) Bygget skal deles opp visuelt slik at det ikke dannar en vegg mot parken.
i) Maks byggehøyde for F/K/B_5 er kote + 33,0.

3.1.5 Kombinert formål forretning/ kontor

3.1.5.1 Det tillates forretninger, spisesteder, tjenesteyting, og kontor.

3.1.5.2 Første etasje skal benyttes til publikumsrettet virksomhet.

3.1.5.3 **F/K_1**

a) Eksisterende bygg innenfor området skal fjernes.
b) Det kan tillates etablert nybygg som er tilpasset omkringliggende bevaringsverdig bygningsmiljø.
c) Første etasje skal benyttes til publikumsrettet virksomhet.

3.1.5.4 Maks gesimshøyde er kote 35,0.

3.1.5.5 Heis/ trappetårn som er påkrevd for å kunne benytte F/K/B_4 uten å gjøre for store inngrep i den verneverdige bygningen, kan tillates å overstige byggehøyden.

3.1.6 F/K/T/B Forretning/kontor/tjenesteyting/bevertning/bolig

a) Byggegrensen samsvarer med formålsgrensen.
b) BYA = 55 %.
c) Bygg i H570_2 (Steinslandhuset) skal flyttes til dette området.
d) Det skal være 1 sykkelparkering per 50 m^2 BRA.

3.1.6.1 **Bolig**

a) Det tillates en boenhet i 2. etasje i Aarresmia og en boenhet i 2. etasje i Steinslandhuset.
b) Det er ikke krav til uteoppholdsareal.
c) Det er ikke krav til bilparkering.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2)

3.2.1 Torg

3.2.1.1 Torg skal opparbeides med fast dekke i varige materialer.

3.2.1.2 Utforming og møblering av torg skal inngå i en samlet utomhusplan i sammenheng med bruk av tilgrensende bygninger.

3.2.2 Gatetun

3.2.2.1 Område regulert til gatetun skal opparbeides som fotgjengerprioritert gate, med opphøyd dekke som skiller seg klart fra ordinær kjørevei i material og farge.

3.2.2.2 Det skal opparbeides naturlige ledelinjer i form av møblering, vegetasjon eller kontrast i dekket.

3.2.2.3 GT1, GT2 og GT4 skal være enveiskjørt, i retning nord-sør og vest-øst.

3.2.2.4 I Reevegen mellom *Kjøpesenter* og F/K/B_3 skal det opparbeides universelt utformet busstopp i tråd med illustrasjon (2).

3.2.2.5 Lauritz Bellesens gate skal opparbeides som en del av parken rundt Mølledammen, men det kan tillates bilkjøring i gaten.

3.2.2.6 **GT_5 og GT_6**

a) Gatetun skal utformes på en måte som sikrer god manøvrering for renovasjons- og utrykningskjøretøy. Øvrig areal kan nyttes til grønt, sittegrupper, lek eller annen

bruk som gjør området attraktivt.

b) Det tiltilgrensende areal på F6.

3.2.3 Gang- og sykkelveier

Plassering av GS_4, 5, 6, og 7 kan justeres i tekniske planer dersom det gir bedre terrengtilpasning.

3.3 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

3.3.1.1 Det skal utarbeides en samlet landskapsplan for friområdene i planen, med unntak av F6, samt øvrig del av Mølledammen, fra Torget i øst til fv 44 i vest.

3.3.1.2 Planen skal vise opparbeidelse med type vegetasjon, gjerder, belegningsmateriale, møblering, støyskjerming, belysning og detaljert utforming av broer.

3.3.1.3 Område F_4/F_5 skal opparbeides med tursti, sitteplasser og muleighet for fiske. Området skal ha elementer som knytter det sammen med F_1 og F_2.

3.3.1.4 Tre som på plankart er markert med symbol for eksisterende tre som skal bevares, skal det tas spesielt hensyn til i byggeperioder.

3.3.2 Friområde F6

a) Området på vestsiden av GT_5 skal ivareta siktsone mellom gangbro, kirke og Øgårdsbakken. Områdene skal hovedsakling opparbeides med gressplen, gang-heller og beplantning. Eventuelle forstøttningsmurer skal bygges i naturstein. Området kan også ha oppholdssoner og leke areal.

b) Før opparbeiding skal det foreligge en teknisk plan. Planen skal godkjennes av kommunen.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

3.4.1 Elveløp kan utvides.

3.4.2 Det kan tillates tiltak i kantsonen til vassdraget for å motvirke erosjon og/eller flom.

3.4.3 Broer skal utføres i tre og i lette konstruksjoner.

3.4.4 Det kan tillates sklisikring av overflaten i annet, diskret materiale.

4. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

4.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1

4.1.1 Vilkår for bruk av arealer, #1

Bygg vist som bevaring skal flyttes til bestemmelsesområde #2.

4.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #2

4.2.1 Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer, #2

4.2.1.1 Det skal utarbeides en situasjonsplan, jamfør 2.7.3, i tillegg skal plassering av Steinslandhuset vises. Situasjonsplanen skal sendes til kulturmyndigheter for uttale.

4.2.1.2 Bygg H570_2 kan bygges med kjeller. Kjeller kan ha himling med 2,20 meters høyde.

4.2.1.3 Murer skal være i naturstein.

4.2.1.4 Bestemmelsenes punkt 5.1 gjelder innenfor området:

a) Tiltak på bygningen Aarresmia skal sendes til kulturmyndigheten dersom tiltaket avviker fra juridisk bindende beskrivelse.

b) Tiltak på bygningen Steinslandhuset skal beskrives i samme detalj, som beskrivelse for Aarresmia, og oversendes kulturmndigheten for uttale.

4.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde #3

4.3.1 Vilkår for bruk av arealer, #3

4.3.1.1 Skal fungere som parkering for servicekjøretøy.

4.3.1.2 Området skal visuelt skilles fra GT_6.

5. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Hensynssone bevaring H570

5.1.1 Bygg påført hensynssone H_570 er regulert til bevaring og får ikke endres eksteriørmessig eller flyttes. Unntak er bygning merket H570_2 som kan flyttes til område #2.

5.1.2 Mindre fasadeendringer som er påkrevde for å kunna benytte bygningen til fremtidig formål, kan godkjennes av kommunen i samarbeid med kulturvernmyndighet.

5.1.3 Ved eventuell fasadeendring skal dominerende eller opprinnelig stiluttrykk og detaljering føres videre.

5.1.4 Ved ombygging/ tilbygg skal det gå klart fram hvilket bygningsvolum som er tilført bygget i ettertid.

5.1.5 Tilbygg skal underordne seg hovedbygg i utforming og volum.

5.1.6 Utforming av nye byggverk inntil bevaringsverdige anlegg og kulturmiljø, skal sikres et godt samspill med eksisterende arkitektur, formspråk, høyder, fargebruk, strukturer, volum, takform og materialbruk.

5.1.7 Ved bruk av nye materialer skal koblinger til eksisterende omgivelser vurderes spesielt.

5.1.8 Tilgrensende uteareal og gater med tilhørende møblering skal ha en utforming i samspill med bygningstypen og omgivelsene.

5.2 Fareområde flom H320

Ved nybygg eller vesentleg ombygging av eksisterende bygg innenfor fareområde H_320, skal det dokumenteres i byggesøknad at bygningene er sikret mot skader fra 200-års flom, jf. TEK 10 § 7-2.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før igangsettingstillatelse

5.1.1 I område vist med hensynssone «Rekkefølgekrav infrastruktur» skal gang/ sykkelvei og tilgrensende grøntareal opparbeides som flomvei som skal lede vann fra Roslandsåna i området ved B_3 sør-vestover til undergang under fv 44.

5.1.2 Flomveien skal være opparbeidet innen det kan gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor fareområde *Flomfare*.

5.1.3 Flomveien skal være opparbeidet innen det kan gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor fareområde *Flomfare*.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

5.2.1 Friområde F_4 og F_5 skal være ferdig opparbeidet senest innen det blir gitt brukstillatelse for nytt bygg i område F/K/B_5.

5.2.2 Torg 1 skal være ferdig opparbeidet innen det blir gitt brukstillatelse for F/K_1 og/ eller bruksendring for F/K/B_4 og F/K_3.

5.2.3 Torg_3 skal være ferdig opparbeidet innen det blir gitt brukstillatelse for K_2.

5.2.4 GT_1 skal være ferdig opparbeidet innen det blir gitt brukstillatelse for ny utbygging innenfor M44, i tråd med plan 0403.01.
5.2.5 GT_4 skal være opparbeidet innen det blir gitt brukstillatelse til eventuell utvidelse av bruksareal innenfor F/K/B_3.
5.2.6 GT_5, GT_6 og F6 skal være ferdigstilt før brukstillatelse innenfor området F/K/T/B.
5.2.7 Friområdene, F6, skal være ferdig opparbeidet senest før brukstillatelse blir gitt i F/K/T/B.

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

For område F/K/T/B, #2:
«Smieparken – historisk bygningsmiljø - Storgata Bryne» Utarbeidet av ARC ARKITEKTUR, datert 25.11.2019

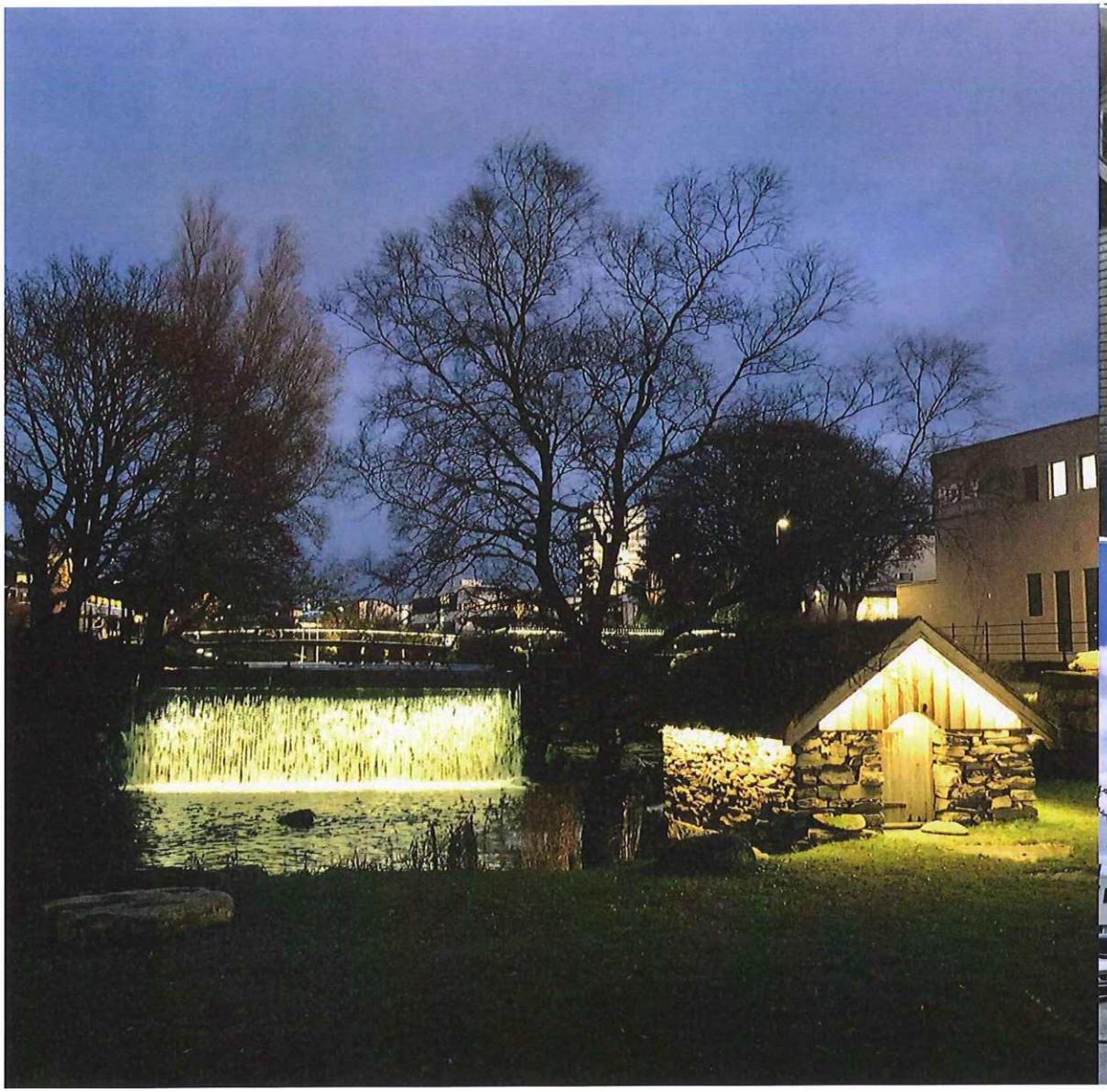
Følgende illustrasjoner er knyttet til bestemmelsenes punkt 3.1:



Illustrasjon (1)



Illustrasjon (2)







SMIEPARKEN

HISTORISK BYGNINGSMILJØ
STORGATA BRYNE

arkitekter MNAL
ARC
ARKITEKTUR



Aarresmia med fasade sør mot Storgata i Bryne 2019

Initiativ til vern

Etter et målrettet arbeide av arkitekt Reier Carlsen i kompaniskap med Rune Underhaug, har det lykkes å kjøpe Aarresmia og framforhandle en god løsning med Time kommune. Begge er brynebuer og arbeider for å få til en framtidsrettet byutvikling der disse historiske bygningene blir restaurert og blir en del av det viktige parkanlegget i Bryne sentrum.

Rune Underhaug er eiendomsforvalter og utvikler av boligfelt og næringseiendom på Bryne og på Jæren. Han har vært engasjert i frivillig arbeid, i gårdeier-foreningen, og ledet i sin tid den viktige re-etableringen av tur- og lysløypene i det store parkanlegget «Sandtangen» på Bryne. Han har et ønske om å bidra til en positiv byutvikling i Bryne sentrum.

Reier Carlsen er privatpraktiserende arkitekt med kontor på Bryne som har engasjert seg i byutvikling på Bryne. Med bakgrunn sitt arkitektarbeide og personlig gjennomførte restaureringsprosjekter har han nødvendig erfaring og innsikt i historiske byggverk. Han har mottatt Time kommunes kulturvernpris i 2003 og Bryne Vel sin Trivselspris for sin bevaring og restaurering av bygården Hulda Garborgsveg 2 fra 1918. Reier Carlsen arbeider på fritiden med bygningsvern og er nå leder i styret for Fortidsminneforeningen Jæren.

Sammen har Rune og Reier stiftet selskapet Smieparken as org. nr. 923 118 616 med formål å hindre at disse eldste bygningene i Storgata forfaller eller blir revet og derved stoppe dagens signaler om gatens nedtur og forfall. Disse bygningene skal de restaurers for å gi dem tilbake den verdigheten og bruksnytten de fortjener med gode tekniske kvaliteter for å takle framtidens krav. Smieparken as vil tilrettelegge for at bygningene i framtiden kan brukes til ulike forretnings-, service-, kontor- og boligformål.

Planen.

Ettersom eiendommen Aarresmia er regulert til spesialområde vern blir den liggende på sin gamle plass godt eksponert slik den fra gammelt av var skjøvet ut i Storgata. Mallonhuset som utgjør nabohuset i øst blir revet for å gi plass til ny atkomstvei til Lauritz Bellesens veg samtidig som det skapes en grønn park rundt smiebygningen.

På tomtearealet mellom Aarresmia og Bryneåna klargjøres ny grunnmur for flytting av Steinslandshuset slik at området i framtiden vil framstå med en historisk bebyggelse liggende som et sentralt tun midt i parkområdet av Bryne sentrum Bygningene skal restaureres der de så langt som mulig tilbakeføres stilhistorisk riktig mens de samtidig gjøres i beste teknisk i stand for å kunne brukes til bolig og forretningsmessig formål inn i framtiden.

Dette bygningsmiljøet ligger midt i tyngdepunktet av byen som del av et luftig-parkmiljø og kloss til handlegaten. Slik bygningene plasseres, vil området bli til en stor grønn lunge som åpner seg mot FritZ Røedparken og Bryneåna med storflott utsikt mot kirken.

Stasjonsbyen sine gamle velkjente hus vil således leve videre godt synlig i parkmessige omgivelser til glede for byens befolkning.

Begge husene er vernet i kommunedelplanen for Bryne sentrum der Aarresmia er avsatt som vern med spesialområde H_570 og Steinslandshuset merket R/3 i temakart nr. 10 som høgt prioritert kulturminne.Situasjonen sommeren 2019 var imidlertid slik at Aarresmia har stått ubrukt i mange år og etter hvert preget av forfall med taklekkasjer og råte i kledning og vindu mv.

Steinslandshuset fortsatt er i bruk som tatoveringsstudio med boligdel over, men må etterhvert renoveres på grunn av manglende vedlikehold over flere år. Dette huset er også utsatt for tidligere uheldige tilbygg og mindre fasadeendringer som gjør at huset trenger noe restaurering.



Steinslandshuset med fasade sør mot Storgata 2019



Aarresmia med fasade sør mot Storgata i Bryne 2019

Initiativ til vern

Etter et målrettet arbeide av arkitekt Reier Carlsen i kompaniskap med Rune Underhaug, har det lykkes å kjøpe Aarresmia og framforhandle en god løsning med Time kommune. Begge er brynebuer og arbeider for å få til en framtidsrettet byutvikling der disse historiske bygningene blir restaurert og blir en del av det viktige parkanlegget i Bryne sentrum.

Rune Underhaug er eiendomsforvalter og utvikler med tillitsverv i Bryne næringsforening som harengasjert seg i mye frivillig arbeide på Bryne. Han er aktiv for å få til en framtidsrettet byutvikling i Bryne sentrum og har blant annet ledet den viktige etableringingen av tur- og lysløypene i det store parkanlegget Sandtangen på Bryne.

Reier Carlsen er privatpraktiserende arkitekt med kontor på Bryne som har engasjert seg i byutvikling på Bryne. Med bakgrunn sitt arkitektarbeide og personlig gjennomførte restaureringsprosjekter har han nødvendig erfaring og innsikt i historiske byggverk. Han har mottatt Time kommunes kulturvernpris i 2003 og Bryne Vel sin Trivselspris for sin bevaring og restaurering av bygården Hulda Garborgsveg 2 fra 1918. Reier Carlsen arbeider på fritiden med bygningsvern og er nå leder i styret for Fortidsminneforeningen Jæren.

Sammen har Rune og Reier stiftet selskapet Smieparken as org. nr. 923 118 616 med formål å hindre at disse eldste bygningene i Storgata forfaller eller blir revet og derved stoppe dagens signaler om gatens nedtur og forfall. Disse bygningene skal de restaurers for å gi dem tilbake den verdigheten og bruksnytten de fortjener med gode tekniske kvaliteter for å takle framtidens krav. Smieparken as vil tilrettelegge for at bygningene i framtiden kan brukes til ulike forretnings-, service-, kontor- og boligformål.

Planen.

Ettersom eiendommen Aarresmia er regulert til spesialområde vern blir den liggende på sin gamle plass godt eksponert slik den fra gammelt av var skjøvet ut i Storgata. Mallonhuset som utgjør nabohuset i øst blir revet for å gi plass til ny atkomstvei til Lauritz Bellesens veg samtidig som det skapes en grønn park rundt smiebygningen.

På tomtearealet mellom Aarresmia og Bryneåna klargjøres ny grunnmur for flytting av Steinslandshuset slik at området i framtiden vil framstå med en historisk bebyggelse liggende som et sentralt tun midt i parkområdet av Bryne sentrum Bygningene skal restaureres der de så langt som mulig tilbakeføres stilhistorisk riktig mens de samtidig gjøres i beste teknisk i stand for å kunne brukes til bolig og forretningsmessig formål inn i framtiden.

Dette bygningsmiljøet ligger midt i tyngdepunktet av byen som del av et luftig-parkmiljø og kloss til handlegaten. Slik bygningene plasseres, vil området bli til en stor grønn lunge som åpner seg mot FritZ Røedparken og Bryneåna med storflott utsikt mot kirken.

Stasjonsbyen sine gamle velkjente hus vil således leve videre godt synlig i parkmessige omgivelser til glede for byens befolkning.

Begge husene er vernet i kommunedelplanen for Bryne sentrum der Aarresmia er avsatt som vern med spesialområde H_570 og Steinslandshuset merket R/3 i temakart nr. 10 som høgt prioritert kulturminne.Situasjonen sommeren 2019 var imidlertid slik at Aarresmia har stått ubrukt i mange år og etter hvert preget av forfall med taklekkasjer og råte i kledning og vindu mv.

Steinslandshuset fortsatt er i bruk som tatoveringsstudio med boligdel over, men må etterhvert renoveres på grunn av manglende vedlikehold over flere år. Dette huset er også utsatt for tidligere uheldige tilbygg og mindre fasadeendringer som gjør at huset trenger noe restaurering.



Steinslandshuset med fasade sør mot Storgata 2019



Aarresmia fra ca 1930

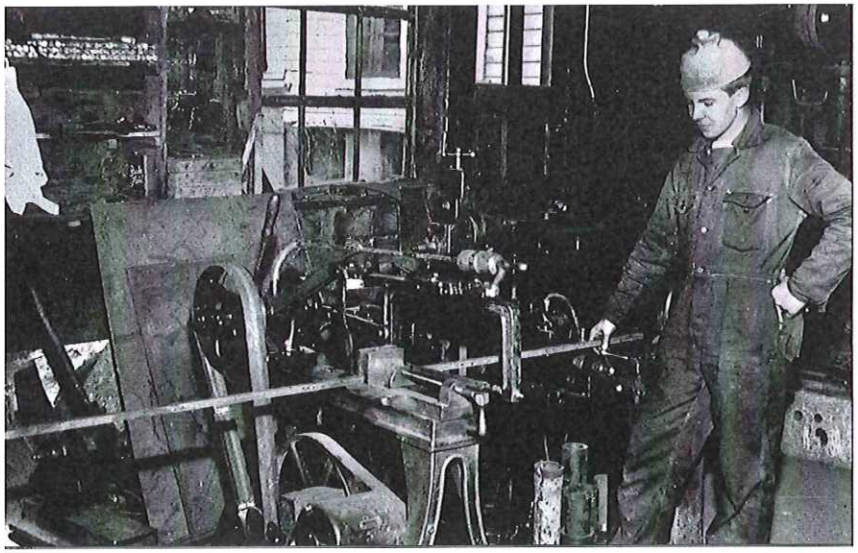


Olaf Aarre i arbeide

AARRESMIA.
Storgata 35, Bryne. gnr. 1 bnr. 28 i Time.
Regulert til spesialområde for bevaring i kulturminneplanen (SOB) for Time kommune.

Bygningen er oppført i 2 byggetrinn hvorav vestre del i 1 etasje med loft er oppført i 1891.
Grunnflate BRA =45m2 og loft BRA = 28m2
Denne fløyen ligger på natursteinsmur med krypkjeller ca. 0, 6m over fortau og har vært permanent bolig fram til 1980 årene. Deretter ble denne fløyen modernisert innvendig med nye vindu og brukt til kontor.
Huset er bygd til mot øst i 1906 og framstår som et 2 etasjes tilbygg. Denne delen inneholder smie med port mot Storgata og bolig i 2. etasje.
Smiedelen har et bruksareal i 1. etasje BRA= 66m og 2. etasje BRA = 58m2

Bygget gjennomgikk en modernisering i 1934 hvor blant annet vinduene i boligdelen mot Storgata fikk 3 fag og årene etter krigen ble den store porten til smia montert for å takle økende arbeidsmengder.
Smia ble brukt til smie for Aarreslekten i 3 generasjoner fram til ca. 1960. Etter den tid har der vært ulik forretningsvirksomhet der uten at det ble langvarig bruk.
På slutten av1980 tallet ble smia ominnredet til keramikerverksted for kunstnerne Karen og Jens Erland som var der til i 19 år. De ble avløst av kunstnere som hadde atelier der for et kortere tidsrom og siden har bygget for det meste stått ubrukt.



Original bygningskonstruksjon

Aarresmia med boligdel framstår etter forholdene i god og original stand på alle synlige fasader.
Bygningen har den originale taktekkingen, kledningen med de riktige vindusgerikter og mange av de originale vinduene er fortsatt på plass.
Interiørene eldste boligdelen i vest er modernisert tidlig i 1990 årene for kontorbruk.
Smiefløyen har mange element av de originale interiørene både oppe og nede fra 1906 selv om det er flikket en del opp gjennom årene.
Essa står fortsatt på sin opprinnelige plass i nordveggen og stolpe veggene med de originale utmuringene er fortsatt synlige på innside. Vinduene i denne fløyen er alle i original utførelse med enkelt taffelglass og profilerte lister på innside med originale gerikter på utside. Himlinger med staffpanel, hulkillister samt mange originale dører med listverk er fortsatt på plass i 2. etasje.

1. etasje boligdelen anno 1891 er bygget i laftet tømmer og har følgende konstruksjon:

- Grunnmur med krypkjeller av naturstein med rester av kalkmørtel i fugene.
- Gulvbjelkelag med krysslagt bordgulv – uisolert.
- Vegg av tømmer 3"x7" med 3x3" stolper med utvendig liggende 19x130mm høvlet staffpanel. Veggene innvendig er pappet og pålimt tapet som ligger i mange lag og forteller om historiens skiftende stilretninger.
- Himling og gulv mot loft er bygget med 2 1/2"x6" bjelker og 1"x6" bordgulv.
- Takkonstruksjon med langsgående åser med sutak av 1"x 6" bord. Papp, strø og taklekter. Enkeltkummet tegltakstein. Takrenner og nedløpsrør av zink.

Smiefløyen anno 1906 og har følgende konstruksjon:

- Gulv av teglstein muret på betonggulv.
- Grunnmur av teglstein pusset på begge sider på stripefundament av betong,
- Vegg av bindingsverk / stolper og sviller 4X4". I første etasje mot smia har veggen fått en utmuring av tegl som er synlig på innside. 2. etasje er bordkledt med 19mm høvlet og pløyde bord. Hulrom er helfylt med sagespon. Yttervegg er kledd direkte på stolpene med liggende 19x130mm høvlet staffpanel. Veggene innvendig er pappet og pålimt tapet.
- Himling og gulv mot loft er bygget med 2 1/2"x6" bjelker og 1"x6" bordgulv.
- Åsetak konstruksjon med sutak av 1"x 6" bord over –under. Papp, strø og taklekter. Enkeltkummet tegltak stein.

Nåværende tilstand

Bygget har stått ubrukt, lite oppvarmet i flere år og preget av manglende vedlikehold. Det mest problemfylte er ulike taklekkasjer over mange år som har gjort noe skade på deler av tak, vegg og bjelke-konstruksjonene i bygget. Men etter forholdene står det bra til med de fleste bygningsdeler slik at det meste av konstruksjonene kan repareres og brukes videre. Nedenfor er en opplisting av tilstand for hver konstruksjonsdel.

Tak
Det meste av taktekkingen av enkeltkrummet taksten i tegl er i bra stand, men har noe avskaling og frostskader. Alle takbeslag av blikk er lekk og utgått på dato. Takrenner av zink er trolig skiftet for ca. 30 år siden, men en del av disse har lekkasjer og nedløpsrørene er stort sett ødelagt.
Undertak med gammel papp har aldringsskader med mye hull mens strø og lekter har råteskader slik at parti av takstein har løsnet. Da taket ble delvis reparert for mange år siden framstår sutaket av bord rimelig bra til tross for at en del bord må skiftes ut. Underkledning av alle takutstikk med faspanel med spikerslag har flekkvise råteskader og deler av denne har falt ned.Takkonstruksjonen med åsene og nødvendige understøttelser er i god stand bortsett fra lokale områder ved gratfoten hvor det har vært lekkasjer.









Yttervegger
Alle fasadekledninger av 19x130mm staffpanel er stort sett av original utførelse hvor større partier har råteskader på grunn av manglende utlufting. Spesielt gjelder det smiefløyen hvor utmuringen og sagesponfyllingen har hindret utlufting. Her er både en del bærende stolper og sviller angrepet av råte. Kledningen på boligdelen framstår mye bedre slik at deler av kledningen her kan brukes videre.Tømmerveggen synes å være i god stand med kun lokal råte på nederste stokkefar.Veggen har vært uten papp og synes å være godt luftet slik at stolpene på utsiden er i rimelig god stand.

Vindu
Vinduene er skiftet ut i boligdelen og er fra tidlig 1990 tall. For det meste er det 3 fags koplet med kittfals og klassiske beslag i god stand.Vinduene i smia er alle originale med enkle taffelglass hvor de fleste er hele.
Alle vinduene er malings- slitt, med varierende grad av råte og setningsskader.

Interiør
Innside på boligdelen er platekledd og tapetsert som følge av modernisering.
Her er det lagt moderne parkett på gulvene i begge etasjer og de originale dørene er skiftet ut og kastet sammen med alt originalt listverk. Vegger er kledd med sonplaner og prefabrikerte paneler. Himlinger av trebord med synlige bjelker er overmalt, men fortsatt originale materialer.

Smia er hel og fin med originalveggene av synlig bindingsverk og utmuring intakt, mens stolpene og himlinger av tre er beiset og malt opp gjennom årene. 2. etasje over smia er hel med gulvtepper av nyere dato med overmalte tapeter himlingspaneler, innerdører og listverk.

Tekniske anlegg
Sanitær
Det finnes 2 fungerende toaletter i begge fløyer hvor toalettet i smien er av gammel dato. Her også eldre kjøkkeninnredninger med varmtvanns beredere i benkeskap. Det er ikke fungerende dusjer i bygget.
Installasjonene er av eldre dato ligger for det meste åpne og utført i kobber og avløpsrør i plast. Anlegget er for en stor del uisolert og således utsatt for frost .

Elektrisk
Det er et forholdsvis oppdatert elskap med automatsikringer plassert i 2. etasje over smia. Hoved inntakskabel er synlig på fasadens utside mot sør og er trukket inn på kaldtloft i 2. etasje. Siden bygget har uisolert tømmer- og bindingsverkkonstruksjon er det meste av kabelanlegget montert synlig på innside med brytere og stikkontakter. Belysningen kommer stort sett takmonterte lamper av nyere modell.
Boligdelen er oppvarmet med eldre veggmonterte panelovner. Smia har ingen oppvarming bortsett fra en eldre vedovn ved essa.

Ventilasjon
Det er kun naturlig ventilasjon og kun mekanisk avtrekksvifte på wc. Det er få veggventiler å finne i bygningen for øvrig. Kaldtloftet under sutaket har bare begrenset utlufting.

Ildsteder
Det er 2 originale murte piper i bygningen av tegl som er pusset på utside over tak.
Pipen i bolifløyen har en flott synlig teglkrone på toppen og synes å være tett mot taktekkingen. Pipen er tilnyttet en eldre verneverdig rund vedovn av støpejern fra tidlig 1900 tall.

Pipen i smiefløyen er knyttet til essen i og en vedovn i 1. etasje og det er ingen bruk av den i 2. etasje. Essen er av original utførelse i tegl og framstår som et svært synlig og viktig interiørelement i selve smierommet.







Plan for restaurering.

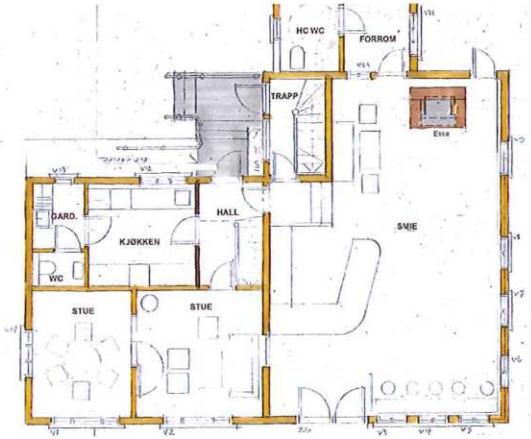
Takkonstruksjon.
Åser som er skadet må repareres og deler må om nødvendig skiftes ut. Det betyr at deler av loft ved gratsperrer må løftes opp og understøttes da det har oppstått lokale setninger i takkonstruksjonen.
Takstein tas ned sorteres og vaskes. Vi anslår at ca. 20% av steinene må skiftes ut og erstattes med samme type som tas fra eget lager og evt. kjøpes inn fra nærmiljø . Gammel papp, beslag og lekter rives og bordtak som er ødelagt av råte tas bort. Beregner at ca. 25 % av bordtaket må skiftes ut og erstattes med nye 1"x 6" furubord. Det monteres 3mm asfaltimpregnerte sutaksplater på sutaksbordene og ny D -glass-papp legges med 23x48mm strø og 36x48mm lekter. Nye gratrenner monteres, mens takrenner av zink delvis repareres og fornyes, mens alle nedløpsrør må skiftes. All underkledning av takutstikk bygges med15x 98mm staffpanel montert direkte under utstikkende sutaksbord. Vindskier, gavlbord med stubord fornyes og gjenoppbygges med samme material dimensjoner og måte som før.

Yttervegger
Laftevegg i gammel boligdel gjenoppbygges på følgende måte regnet innenfra og ut:
- Plane trefiberplater på innside og gammel laftevegg med opplendinger/ stolper beholdes.
- Diffusjonsåpen vindsperreduk monteres på utside av tøkkerveggen.
- Hulrom fylles med 70mm + 50mm Rockwool.
- Det utlektes c-c 600mm med med vertikale spikerslag.
- Vindsperreduk.
- 30mm stående utlekting.
- 19x123mm liggende dobbeltfals staffpanel av tettvokst furu. Her vil vi også legge inn parti med utsortert original kledning. Kledning males med linoljemaling.

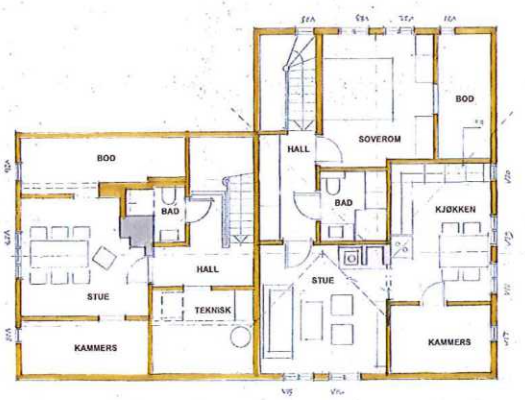
Bindingsverkvegg i smietilbygg
- Friske bærende stolper og sviller beholdes, mens råteskadde skiftes ut. Her må all utmuring tas ned og mures opp etterpå da de fleste bunnsviller må skiftes på grunn av råteskader. All sagespon må fjernes og skadet bordkledning på innside i 2. etasje må skiftes ut.
- Utbulende deler av malepapp innvendig i 2. etasje fjernes og innerveggene av liggende bordkledning påmonteres dampbrems type Sd5. Platekles deretter med Hunton trefiberplater. Gamle tapetlag bevares og kles inne.
- Hulrom i bindingsverk 2. etasje fylles med 100mm Rockwool 37.
- Vindsperreduk monteres på utside av bindingsverk i 1. etasje.
- Originalveggen påfores med vertikale 48x98mm c-c 600mm og fylles med Rockwool 33.
- 12mm asfaltimpregnerte vindtettplater med vindsperreduk på utside.
- 30mm stående utlekting
- 19x123mm liggende dobbeltfals staffpanel av tettvokst furu. Her vil vi også legge inn parti med brukbar original kledning. Kledning males med linoljemaling.
- Tegl mellom synlige reparerte stolper i smierommet monteres på ny.

Bjelkelag
Gammel boligdel. Begge etasjer skal tilhøre samme bruksdel.
Gulv mot krypkjeller åpnes for sjekk og repareres for å sikre bæreevne, vindtetthet og isolasjon.
- Gammel parkett og furugulv må fjernes.
- Gamle bjelker kontrolleres og repareres , evt. må noen byttes.
- Det vindtettes mot krypkjeller med asfaltplater.
- Isolasjon legges mellom bjelker av den tykkelse som kan oppnås.
- Nytt 25mm furugulv monteres. Males med golvmaling.
- Gammelt bjelkelag i 2. etasje med bordgulv beholdes da dette også utgjør synlig himling i 1. etasje. Moderne parkett fjernes.


Framtidig fasade mot Storgata.



Plan 1. etasje. Næringsbruk



Plan 2. etasje Bolig / Kontor

- Det utlegges 48x48mm spikerslag c-c 600mm på filtduk (trinnlydsdemping)
- 50mm Rockwool mellom spikerslagene.
- Nytt 25mm furugulv monteres. Males med golvmaling.

Boligdel i Smiefløy

2. etasje skal som i gamle dager brukes til selvstendig boligdel eller mulig kontordel.

- Gammelt gulvbelegg og teppe fjernes slik at originalt bordgulv kommer fram. Dette utgjør også himlingen i smia som ligger under.
- 1 lag 13mm gips utlegges på gammelt rengjort bordgulv.
- 20mm Rockwool trinnlydsplater.
- 48x98mm spikerslag på flask c-c 600mm.
- 50mm Rockwool.
- Nytt 25mm furugulv monteres. Males med golvmaling.

Golv på grunn

Gulvet i smia består av teglstein som ble nedlagt på 1990-tallet, mens det originalt var betonggulv der dasmia var i bruk. Siden gulvet i dag er uisolert, må vi fjerne teglgulvet og meisle bort betongunderlaget. Gulvet singles isoleres med 100mm skumplastisolasjon, fukt-tettes og det støpes en 100mm svinnarmert betongplate med røranlegg for vannbåret gulvarme. Gulvet får deretter synlig betongoverflate som slipes lett for å bli funksjonelt.

Vindu og dører

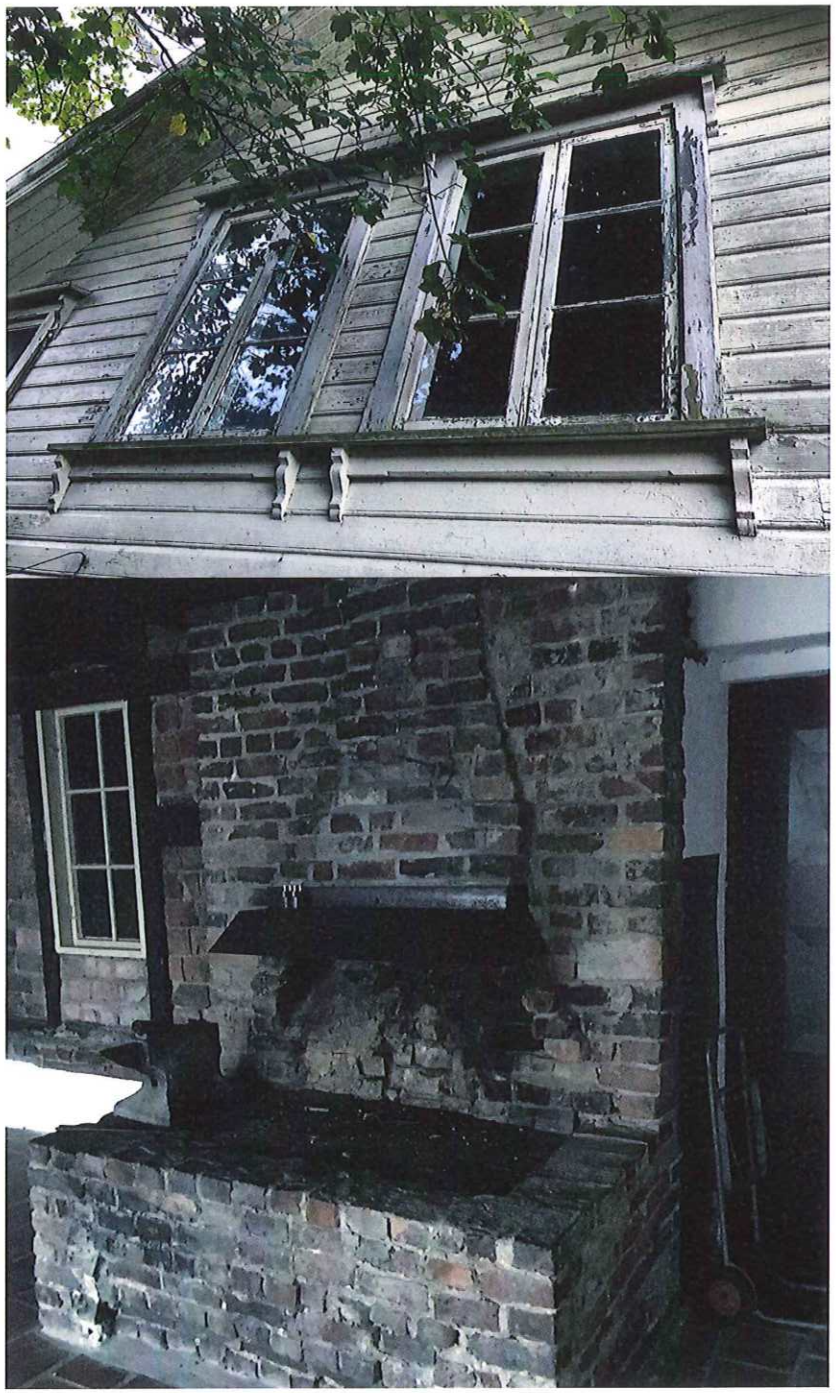
Alle eksisterende vindu skal brukes på nytt. De originale vinduene i smiefløyen blir tatt ut og reparert på lokal trevarefabrikk. Her blir glassene tatt ut og rammene reparert. Ødelagte sprosser blir skiftet ut og hovedkarmer fornyet med nødvendige utforinger påsatt for å kompensere for tykkere vegger. originalglass blir innsatt og kittet med linoljekitt. Vinduene får påsatt koplet ramme med ekstra glass for å øke vinduets u-verdi.
Alle vindusbeslag blir både brukt om igjen og skiftet kun der det er nødvendig.

Det lages ny 2-fløyet innadslående hoveddør med glass til smia med klassiske messingbeslag. Gammel dør til boligdel vurderes restaurert og brukt på ny.
Eksisterende hoveddør til Smiefløyen er av nyere utgave, men bygget med ramtre i klassisk stil og vil bli brukt på ny.

Piper og ildsteder

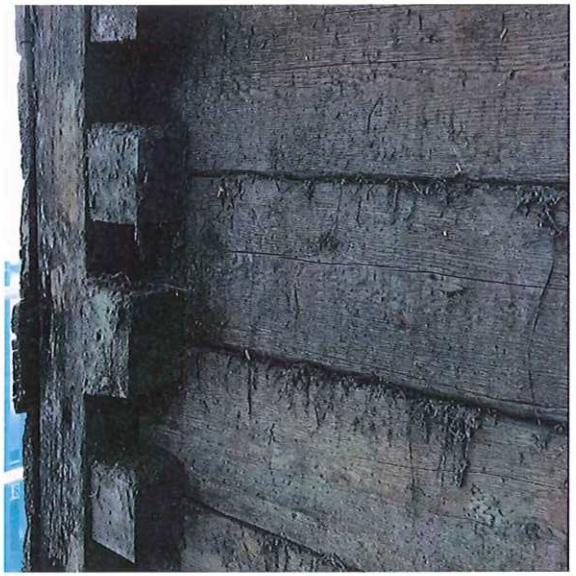
Pipene av tegl i både i gammel boligfløy og smiefløy må repareres for å gjøres funksjonelle etter dagens standard og krav.
Essa med sin plassering vendt mot smierommet utgjør et viktig historiefortellende bygningselement og preger således opplevelsen av rommet. Det er således en viktig forutsetning for den videre bruk av smia at ildstedet igjen gjøres funksjonsdyktig.

Boligfløyen har en klassisk ovn montert i stuen. Pipen er i rimelig god stand og kan brukes noen 10- år til slik den er, selv om det anbefales en ny rørforing i den.
Etter konsultasjon med konsulent for ildsteder rådes vi til å gjennomføre følgende tiltak for å kunne bruke piper og ildsted i framtiden:
Pipen i smiefløyen som har en 1 steinsåpning må sementeres på innside etter egen prosess utført av spesialfirma. Vi oppnår da å få en ildfast kjerne med sirkulært hull som igjen stabiliserer hele murverket.
Alle krager med gjennomføringer og avstander til trekonstruksjonene sikres etter forskriftene.
Essen bygges forsiktig om med orif˙ginale murstein slik at vi får større røkhatt av tegl og noe mindre peisåpning for å sikre bedre røkavtrikk i rommet. Ombyggingen gjøres likevel slik at nåværende røkskjerm av jern og teglkonstruksjon blir mest mulig lik den originale utformingen. Det må sikres god tilgang til friskluft via rør til det fri fra gruen.



Grunnmurer

Den gamle boligfløyen er bygget med krypkjeller på natursteinsmur som er fuget på utside. Steinsettingen er ujevn og består av mange hull som inviterer til rotteplage slik at den må repareres og fuges på nytt. Muren må få bedre ventilering.
Dersom gulvet åpnes helt for gjenoppbygging vil vi legge ut Platon og singel for å redusere fukt og avdamping fra grunnen mot bjelkelaget.
Grunnmur mot smia er bygget i pusset 1 steins teglmur i ca. 0,6m høyde over innvendig gulv. Muren repareres og pusses på innside mens den slemmes og påføres 50mm Rockwool støpeplate som pusses på utside . Avsluttes med skjult Platon grunnmursfolie mot terreng.



Tømmerveggen fra 1891 uten papptetting og kunn mose mellom plankene er fortsatt frisk og fin til tross for nesten 130 år i jærsk klima.

Tekniske anlegg

Det etableres 2 tekniske rom. I første etasje tilbygg ved nordvegg i smia lages plass for hoved el- skap.
Her anlegges plass for bereder for forbruksvann samt sirkulasjonsvann med tilhørende utstyr for gulvarmeanlegg i smiegulvet.
Eksisterende wc i boligdel beholdes mens det lages ny installasjon for kjøkkenvsom anvist på plantegning.
I boligfløyens 2. etasje bygges et teknisk rom for ventilasjonsanlegg til næringsdelen som omfatter smiedelen 1. etasje samt hele den gamle boligfløyen. Rørfordelingsanlegg for ventilasjon legges i hovedsak på kaldtloftet over 2. etasje.
Leilighet i 2. etasje får eget strømfordelingsskap, ventilasjon og varmtvann plassert i garderobedel i internt trapperom.



Den originale taksteinen av tegl blir brukt videre etter rengjøring og utsortering.



Kledningsbord og vindusknekter forteller om fargebruk i fasaden gjennom tidene. Noe må fornyes, men deler av gamle bygningsmaterialer kan brukes på ny.



Utendørsanlegg

Aarresmia vil ligge i direkte tilknytning til Time kommunes parkanlegg vendt mellom Storgata og Bryneåna. Landskapet vil formes etter bygninger og topografien hvor det bygges mindre terrengmurer av tørrlødd naturstein for å tilpasse dette til bygningenes gulvnivå. Vi ser for oss å bruke natursteisheller lagt ned i singel ved inngangspartiene, områder ellers med gradert gårdsgrus/ singel og grønn plen for å gi anlegget et historisk riktig nærmiljø. Den gamle smijernsporten som Aarresmeden utførte har vi tatt vare på og vil bli plassere på egnet sted uten at området for øvrig blir avstengt for allmenn ferdsel. Det vil i størst mulig grad lages utendørsflater som skal kunne gi plass til utemøblering og sikres best mulig tilgjengelighet.

Etterbruk

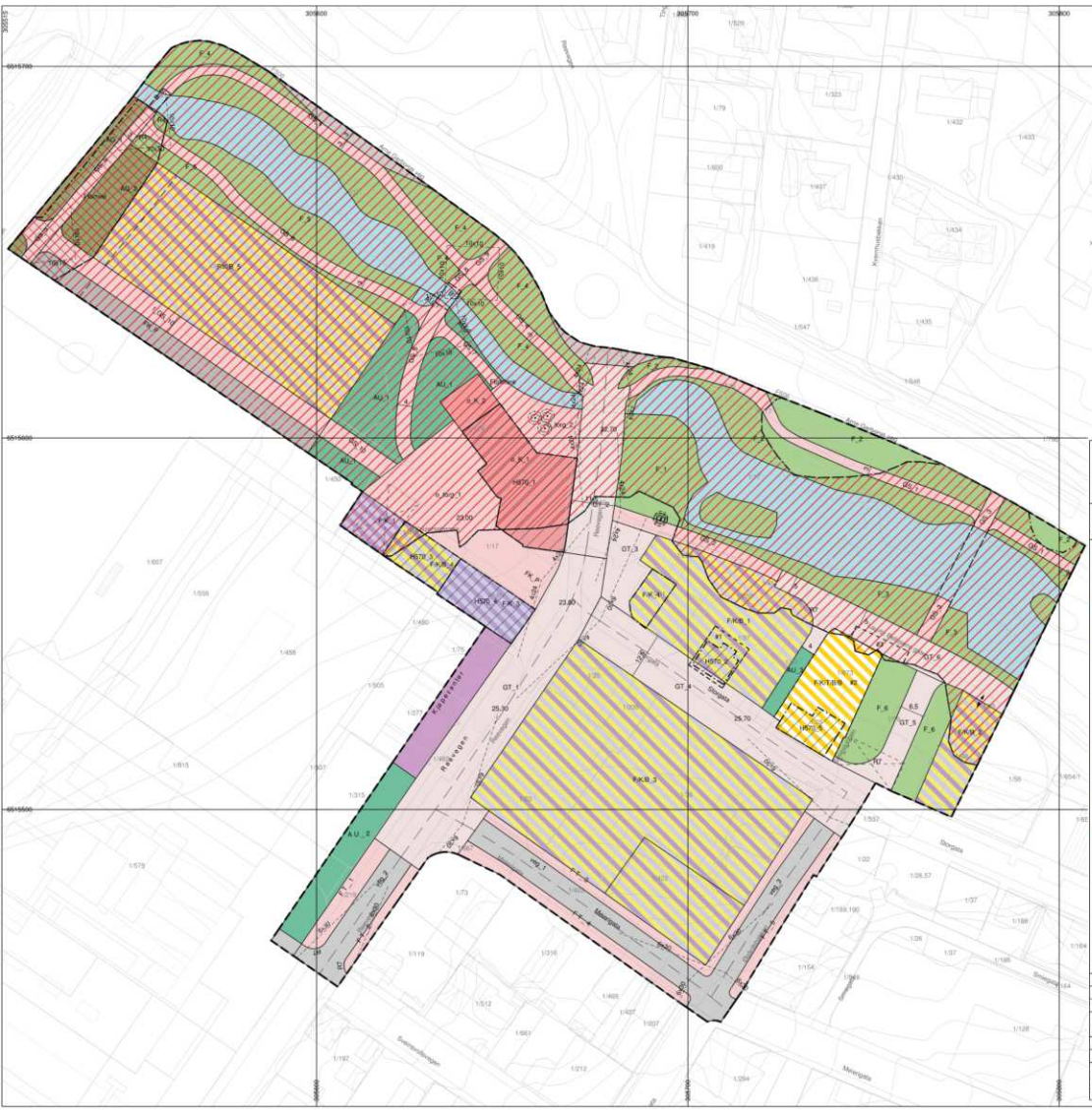
Bygningsanlegget forberedes gjennom sin restaureringsprosess med tilfredsstillende energiklasse og tekniske anlegg til å kunne bli fullgode bruksbygninger for framtiden. Interiørene i smia og boligdelen blir opprettholdt med opprinnelige synlige bindingsverk med utmuring, mens stuene i boligdelen får klassiske tapeter hvor originale dører med listverk males i harmoniske linoljefarger. Bygningsmiljøet er altså tenkt tilbakeført i interiørene, men likevel skal det være rom for moderne bygningsmessige tilpasninger til interiør og møblering for å legge til rette for til ulike næringsformål. 2. etasje over smia innredes som separat bolig slik etasjen alltid har vært brukt, men likevel med mulighet til kontor eller annen næringsbruk.

På denne måten skal både de over 100 år gamle bygningene Aarresmia og Steinslandshuste bli stående i parken som et lite historisk klyngetun og væreklar for bruk i framtiden. De skal på sin originale måte symbolisere fortellingen om det gamle handels- og håndverkerstedet Bryne der de bidrar til miljø, undring og glede for framtidige generasjoner.

Bryne 25.November 2019

Reier Carlsen
Ing arkitekt MNAL

arkitekter MNAL
ARC
ARKITEKTUR



Time kommune

Områdeplan for vestre del av Bryne sentrum

PLAN NR:
0427.00

TEGNFORKLARING
PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

nr. 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Kjøpesenter
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Annet uteoppholdsareal
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/kontor/tjenesteyting/bevertning/bolig

nr. 2 – SAMFERDSEL OG TEKN.INFRA.
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

nr. 3 – GRØNNSTRUKTUR
- Park

nr. 6 – BRUK OG VERN AV VASSDRAG
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

FARESONE
- Flomfare
- INFRASTRUKTURSONE
- Rekkefølgekrav infrastruktur
- SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Bevaring kulturmiljø

BESTEMMELSESOMRÅDE
- Vilkår for bruk av arealer #1, #3
- Sikre kulturmiljø #2

LINJESYMBOLER
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Grense for infrastruktursoner
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for bestemmelsesområde
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Bru
- Måle- og avstandslinje

PUNKTSYMBOLER
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- A Påskrift

N

1:500_A1 EUREF89 NN2000, EKVIDISTANSE 1m

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	DATO	SIGN
Varsel om regulering:	**12.09.12**	UB
Lokal utvikling, vedtak 1. gang:	**04.12.12**	IKWR
Offentlig ettersyn i tidsrommet: 05.02.2018 – 20.03.2018	**10.12.12-01.02.13**	IKWR
Lokal utvikling, vedtak 2. gang:	**04.06.13**	IKWR
Kommunestyrets vedtak:	**17.09.13**	
Planen er utarbeidet av Time kommune **Dato 19.11.12** Planen er revidert: 21.05.13, 27.08.13, 02.04.2020		

Time kommune

Reguleringsplaner under arbeid

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Storgata 38 4340 BRYNE, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

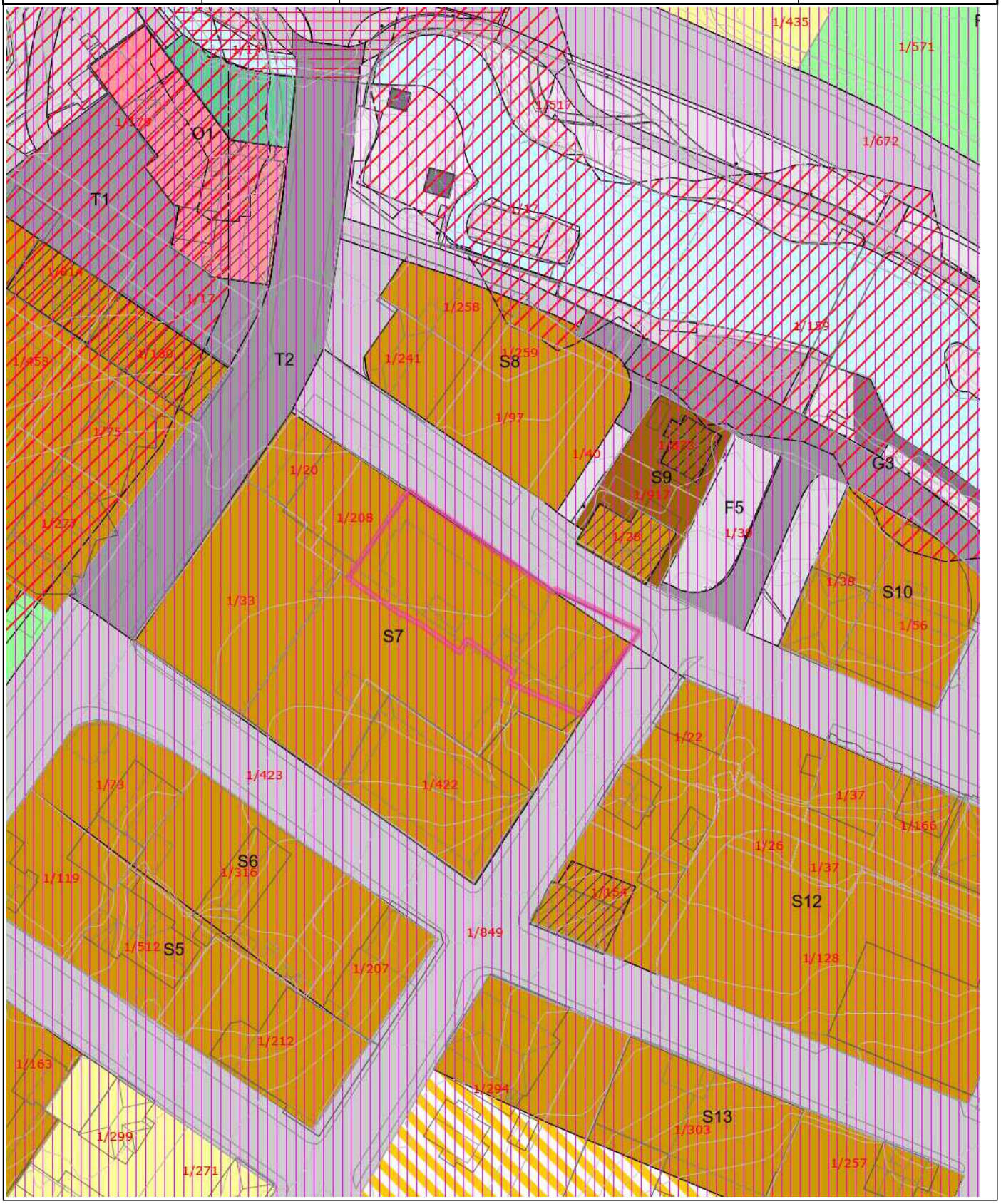
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	MatrikkelnummermedSnr
Matrikkelnummer..	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Byggetiltak	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Bru
Elv	Høydekurve	Forsenkningskurve
RpOmråde igangsatt	Eiendomsteig	

Time kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Storgata 38 4340 BRYNE, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

Matrikkelnummer..

Bygningslinje

Taksprang

Bygning

Elv

KpOmråde kommunedelplan gjeldende

Grense for angitt hensynsoner

Bevaring kulturmiljø

Boligbebyggelse

Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

KpOmråde

MatrikkelnummermedFnr

Eiendomsgrense

Mønelinje

Byggetiltak

Gang- og sykkelveg

Høydekurve

Eiendomsteig

Grense for båndleggingsoner

Båndlegging for regulering etter PBL

Sentrumsformål

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende

Veg

Park

MatrikkelnummermedSnr

Bygningsdelelinje

TakoverbyggKant

Udefinert bygning

Bru

Forsenkningskurve

Grense for arealformål

Grense for faresoner

Flomfare

Offentlig eller privat tjenesteyting

Sentrumsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

ambita

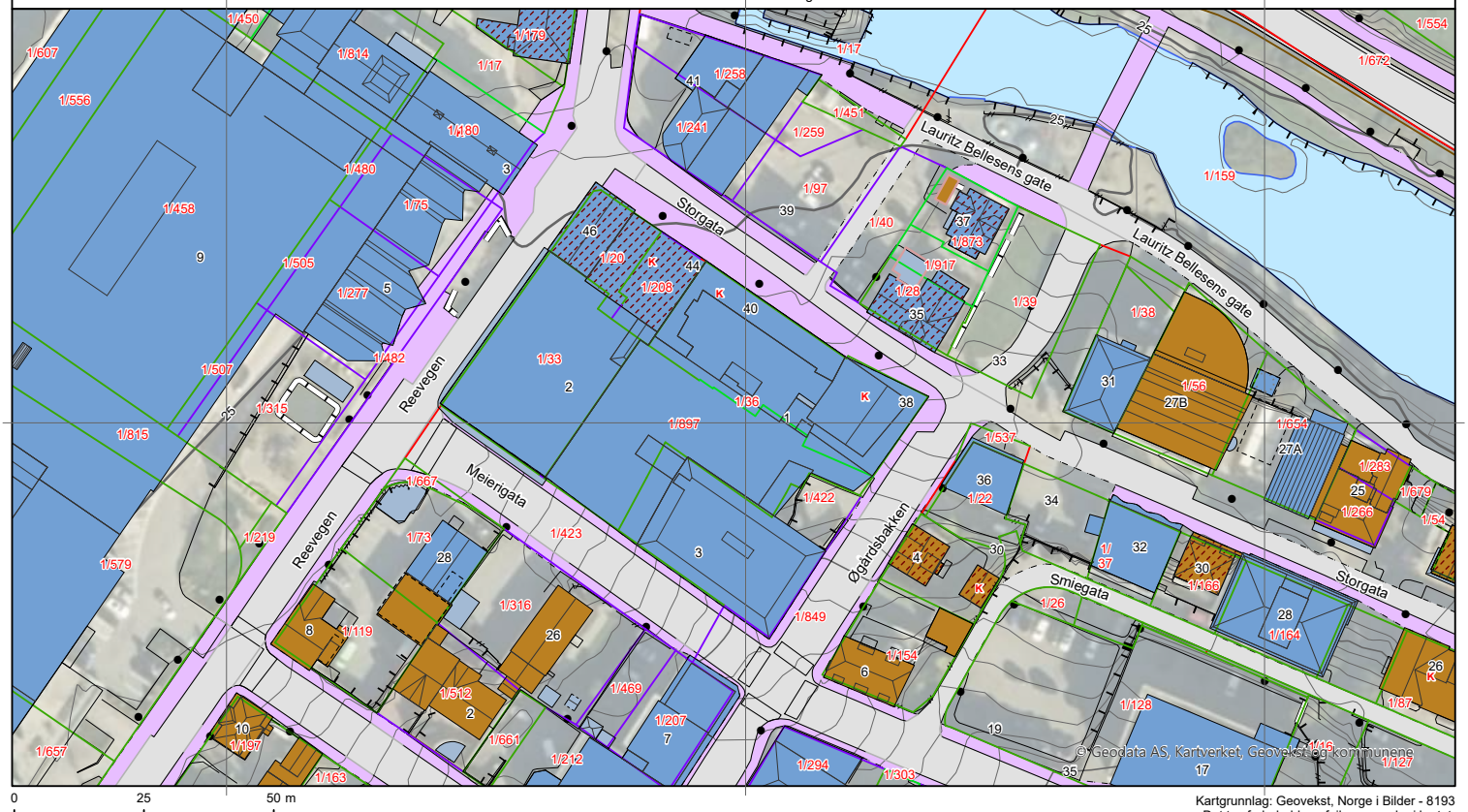
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/1/36/0/6

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.4.2026



0 25 50 m

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

ambita

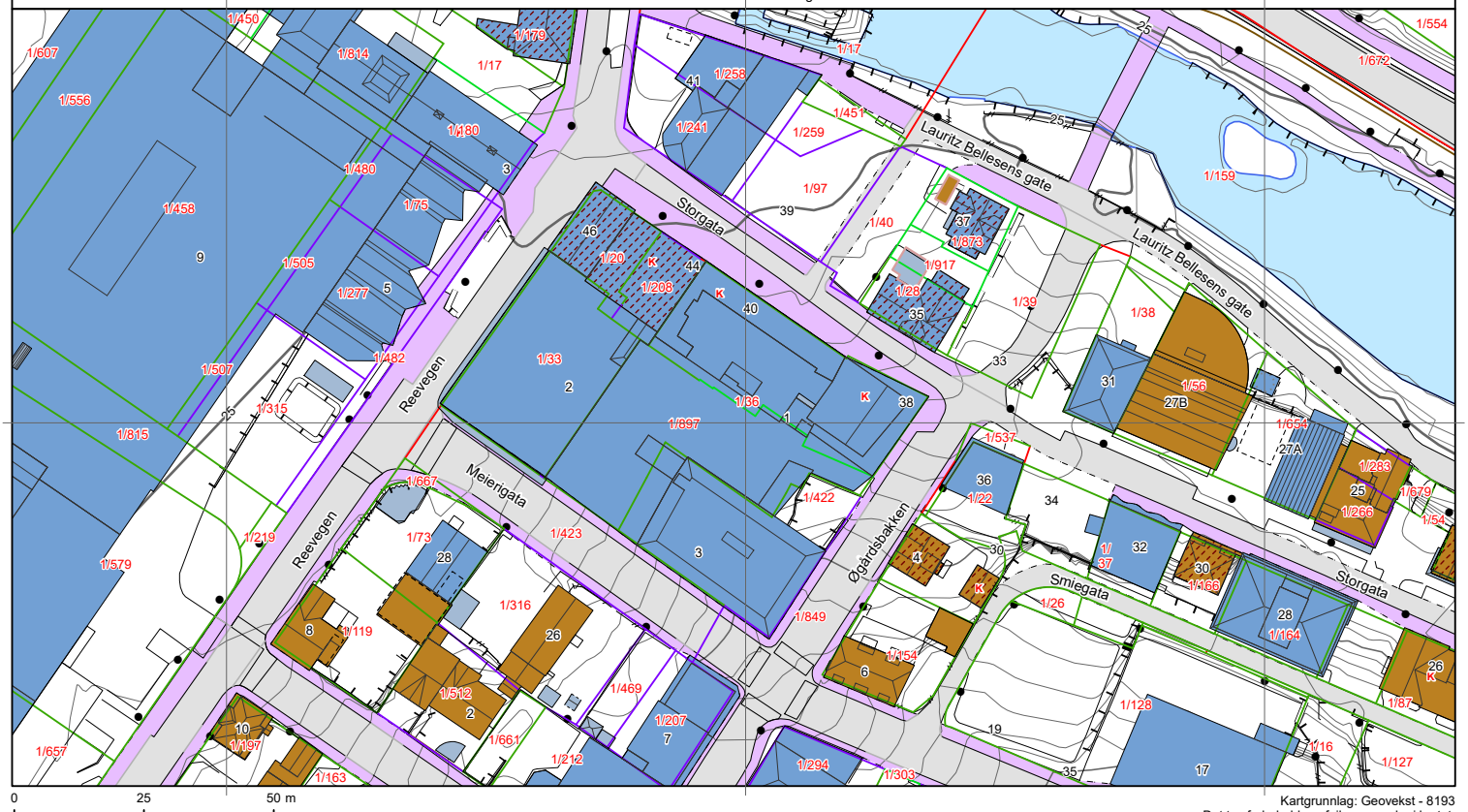
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/1/36/0/6

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.4.2026



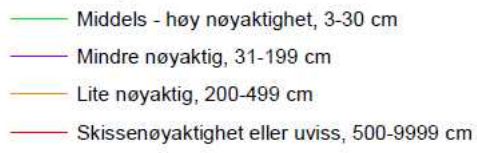
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

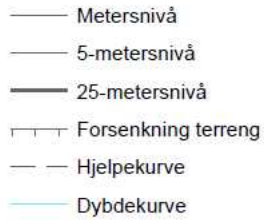


Eiendomsgrenser





Høydekurver







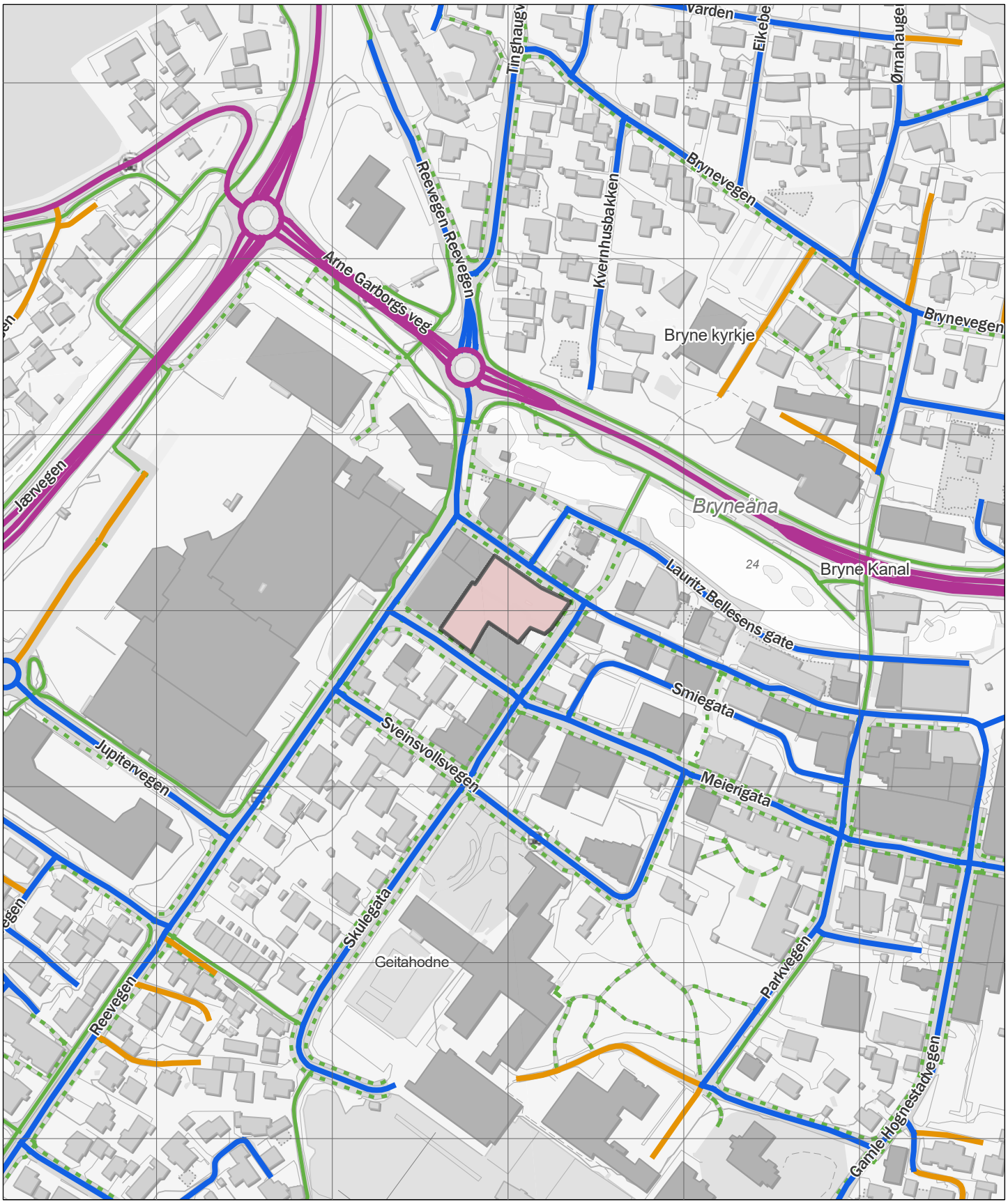
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Time
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1/36/0/6
Adresse: Øgårdsbakken 1, 4340 BRYNE

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 28/04/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Skogsbilveg
Bilferje
Annet

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BRYNEHAGEN

(vedtatt 07.10.2024)

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Brynehagen, Sameiet består av 23 boligseksjoner i eiendommen gnr. 1, bnr. 36 i Time kommune.

2. DELTEKERE OG SAMEIEBRØK

Deltagerne i sameiet er eierne av seksjonene 1-23, som hver eier en ideell andel av sameiet i henhold til boligens areal.

3. FYSISK OG RETTSLIG RÅDERETT

Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til sin seksjon i sameiet i henhold til boligens areal og har rett til å bruke fellesareal og innretninger på vanlig måte og på samme måte som de andre sameierne.

Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet og fellesanlegg. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.
Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn-eller utløsningsrett utover det som følger uttrykkelig av vedtektene.

4. FELLESUTGIFTER OG FORDELING

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne.
Den enkelte sameier skal innbetale et åkontobeløp etter vedtak av styret som innbetales forskuddsvis hver måned/kvartal til dekning av felleskostnader og parkering. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til vedlikeholdsfond.

Fordeling skjer etter tinglyst fordelingsnøkkel etter størrelsen på sameiebrøken.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. Eierseksjonslovens § 38.

5. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER OG BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

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

Oppsetting av tilbehør på bygningen så som markiser, antenner etc. samt forandringer i bygnings fasade skal forhåndgodkjennes av sameiet etter skriftlig søknad.

6. INNVENDIG VEDLIKHOLD

Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av eierseksjonen. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon. Sameierne kan forlange at mangler blir rette i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de andre seksjoner. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

Oppstår det en skade innen en seksjon, og denne dekkes av sameiets forsikring av bygningen, skal egenandel dekkes av eier av seksjonen. Unntatt fra dette er de tilfeller der årsaken til skaden ligger utenfor seksjonen, da skal egenandel dekkes av den part som kan lastes for at skaden oppsto.

Har en skade innen en seksjon sin årsak i forhold utenfor seksjonen, og ingen seksjonseier kan lastes for skaden, dekkes egenandel av sameiet.

7. SAMEIETS PANTERETT

Sameiet har for krav mot sameieren, som følge av sameieforholdet, panterett i hver seksjon begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonslovens § 31.

8. ORDINÆRT SAMEIERMØTE – MANDAT OG INNKALLING

Sameiermøte er sameiets øverste organ. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

St yret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller til ordinært sameiermøte med varsel på minst 8 dager høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at et forslag som krever 2/3 flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

9. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere, som til sammen har en tidel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Dersom det er nødvendig, kan innkallingen skje med en frist på 7 dager.

10. FLERTALLSKRAV OG BEGRENSNINGER I SAMEIERMØTETS MYNDIGHET

Hvor ikke annet er bestemt i disse vedtekter, treffes beslutninger i sameiet med simpelt flertall blant sameierne i forhold til avgitte stemmer. Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedels flertall av avgitte stemmer til vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenhet.
c) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
d) Samtykke om reseksjonering.
e) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvalting og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
f) Endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

11. STEMMERETT OG FULLMAKT PÅ SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierne av boligseksjoner 1 stemme for hver seksjon de eier.

12. SAMEIERMØTETES OPPGAVER

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Eventuell godtgjørelse til styret
4. Valg
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen, sekretæren og to av sameierne valg på sameiermøtet.

13. STYRETS SAMMENSETNING

Sameiet skal ha et styre som velges av sameierne. Styret skal bestå av 3 medlemmer inkl. styreleder og to varamedlemmer. Styret leder velges særskilt.
Styremedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det året tjenestetiden utløper. Styremedlemmer kan gjenvelges.

14. STYRETS VIRKSOMHET

Styrets ledes av styrets leder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører under styrets oppgave å ansette og si opp forretningsfører og andre, gi instruks for den, fastsette godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.
I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

15. STEMMEREGLER – UGILDHET

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

16. REVISOR

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør til annen revisor er valgt.

17. ORDENSREGLER

Sameierne kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

18. FORSIKRINGER

Sameiet tegner tilfredsstillende forsikringer for eiendommen, mens den enkelte sameier selv tegner egen innboforsikring.

Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Ved partiell eller total skade samt nødvendig utbedring er sameierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen. Egenandelen ved forsikringsskader med årsak i innbrudd/knuste vindu skal betales av eier av seksjonen.

19. LADING AV EL.BIL

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 godkjenner.

20. VEDLIKHOLDSFOND

Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av vedlikeholdsfond.

21. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for skriftlige advarsler misligholder sine plikter, kan styret pålegge han å selge sin seksjon i henhold til eierseksjonslovens regler.

22. OVERDRAGELSE AV SEKSJON

Ved overdragelse av eierseksjoner plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler.

INFORMASJON FRA STYRET

Året 2025 har vært et fredelig år idet vi ikke har hatt noen korrespondanse eller sak med Brynesenteret etter vi ble skilt ut fra Brynesenteret i 2024.

Imidlertid ser det ikke ut til at vi enda er ferdig med Byggelaget AS. Da vi hadde årsmøtet for 2024 ble det opplyst at vi ikke hadde fått restfaktura som vi forventet å bli kr. 150.000 i samsvar med revidert mail fra Byggelaget den 22.08.2024 etter at arbeidet var utført. Da faktura kom på våren 2025 viste det seg at den var kr. 127.000 høyere enn forventet. De hadde rett og slett lagt på 15% på det sikre estimatet som vi hadde. Det ble en del korrespondanse som endte opp med at Byggelaget gikk videre til Forliksrådet i desember med svarfrist 6. januar i år. I forliksrådet ble vi ikke enige. Jeg sa jeg hadde fullmakt til å gå med på en løsning hvor sameiet tilbød seg å betale kr. 40.000 for å komme til en enighet. Byggelaget tilbød seg å gå ned kr. 40.000. Vi ble da enige om at Forliksrådet fikk avsi dom. Da den kom hadde de bare delt beløpet i to og ikke gjort en ordentlig realitetsvurdering. I tillegg skulle begge parter betale hver sine saksomkostninger som samlet beløp seg til kr. 2.023. Jeg har i ettertid vært borte hos Byggelaget med ønske om at vi godtok dommen og at ingen av oss anket. Vi tok hverandre i hånden på det.

Ellers så ble selskapet som sjekker taket oppløst. Men samme innehavere startet nytt selskap og vi inngikk ny avtale om tak sjekk innen 1. okt. hvert år. Men de kom ikke og måtte purres på. Tak sjekk ble utført i slutten av november. Kun små reparasjoner. Ikke noe kritisk ble avdekket.

Av vedlikehold så kan nevnes maling av 6. etasje, utskiftning av tre takhatter, hvorav den ene blåste av. Heisknapp opp til 6.etasje er skiftet. Lås er skiftet inn til garasjeanlegget. Videre ble det ønsket å få inn nytt vaskebyrå til trappevask. Vasketaxi er valgt og utfører nå trappevask. Ventiler i garasjeanlegg og på uteområder er rengjort.

Det har vært en forsikringssak i sommer. I leilighet nr. 5 hadde leieboer ødelagt sprinkelanlegg. Forsikringsselskapet tok skaden. Seksjonseier betaler egenandelen.

Så kom den kraftige regnet med sterk vind i desember. Det førte til melding om vannskade i to seksjoner. Forsikringsselskapet sendte sin agent til å se på skaden. I den ene leiligheten skyldtes vannlekkasjen vann som kom inn veggen i sør. Dette ble en reklamasjonssak hvor Byggelaget har vært og utbedret skaden. I det andre tilfelle er det usikkert hvor vatnet trenger inn. Det er i leiligheten til Kari Reiestad. Nærmere undersøkelse blir utført i begynnelsen av april.

Ellers har det vel vert det året med flest salg av seksjoner. 5 seksjoner har byttet eier.

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET BRYNEHAGEN

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		405 185	301 674	344 800	529 000
Kabel-TV	7	64 164	59 524	60 444	66 000
Innbet. til fremtidig vedlikehold		0	1 000 000	0	68 000
Annen inntekt		210	210	0	0
Sum driftsinntekter		**469 559**	**1 361 408**	**405 244**	**663 000**
DRIFTSUTGIFTER					
Lønn	2	29 381	33 018	20 500	54 000
Revisjonshonorar	3	11 750	10 500	12 000	13 000
Regnskapshonorar	4	60 741	74 895	62 000	65 000
Bygning - drift og vedlikehold	5	147 315	1 232 005	100 000	220 000
Heiser - drift og vedlikehold	6	51 828	22 648	40 000	50 000
Forsikring		38 942	35 019	40 000	68 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	0	68 000
Strøm		34 848	38 072	50 000	37 000
TV-pakke	7	64 124	59 524	60 444	66 000
Annen driftskostnad	8	19 940	18 217	20 300	22 000
Sum driftskostnader		**458 869**	**1 523 898**	**405 244**	**663 000**
Driftsresultat		10 691	-162 490	0	0
Årsresultat		10 691	-162 490	0	0
OVERFØRINGER					
Avsatt til annen egenkapital		10 691	-162 490	0	0
Sum overføringer		**10 691**	**-162 490**	**0**	**0**

BALANSE

SAMEIET BRYNEHAGEN

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		1 542	3 489
Andre kortsiktige fordringer	9	71 635	12 763
Sum fordringer		**73 177**	**16 252**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		209 557	259 856
Sum omløpsmidler		**282 734**	**276 109**
Sum eiendeler		282 734	276 109
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		96 669	85 979
Sum egenkapital		**96 669**	**85 979**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		169 486	32 268
Skyldig offentlige avgifter		635	633
Annen kortsiktig gjeld	10	15 944	157 228
Sum kortsiktig gjeld		**186 065**	**190 130**
Sum gjeld		**186 065**	**190 130**
Sum egenkapital og gjeld		282 734	276 109

Bryne, 23/3-2026

Styret i Sameiet Brynehagen

Sverre Helland
styreleder

Morten Hatteland
styremedlem

Fredrik Undheim
styremedlem

Årsregnskap for Sameiet Brynehagen - 2025

Note 1 Regnskapsprinsipp

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger god regnskapsskikk.

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmiddel. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp, er oppført som langsiktig gjeld.

Fordringer
Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntekstsføres.

Note 2 Personalkostnader

Lønn vedr. søppelhåndtering	18 000
Honorar vedr. maling	7 750
Arb.g.avg	3 631
	29 381

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt ca 4 % årsverk igjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er på kr. 11 750,- og gjelder revisjon av sameiet for 2024.

Note 4 Regnskapsførsel

Regnskapsførsel utføres av Dataplan Regnskap AS - honorar i.h.h.t. fastpris.
Oppdragsavtale avklarer hva som inngår i fastprisen, og hva som faktureres ekstra.

Note 5 Bygning - drift og vedlikehold

Bygninger/uteområde- rep/vedlikehold	
Oppussing av fasade. Restbeløp iflg. Dom	65 000
Sylinder/lås	5 850
Reservehoder til sprinkler	2 025
Div. maling/malingsutstyr	5 958
Div. rengjøring/rep/skifting av lysrør	4 125
Taksjekk/rep tak (netto - fordelt m/Brynesenteret)	2 472
Nye luftehatter til tak (netto - fordelt m/Brynesenteret)	8 074
Grønskekverk/blomster til blomsterkasser	639
	94 143
Garasje - rep/vedlikehold	
Service på port i.h.h.t. kontrakt	3 626
Byttet knekt fjær	8 050
Rep. Lys garasje - søppelbod pga hærverk	6 870
	18 546
Renhold	
Matteskift	3 105
Fast renhold/vask	31 521
	34 626
Sum posten "vedlikehold"	147 315

Note 6 Heis - drift og vedlikehold

Heis	
Alarmtilknytning 2024	5 770
Service/ettersyn	13 144
Div. rep.heis ifbm driftsstopp m.v	25 239
Heiskontrollen	7 675
	51 828

Note 7 Kabel-TV

TV-pakke 2025 er belastet felleskostnadene - kr. 239 pr. måned - tilsvarer løpende kostnad. (endring f.o.m. mai)

Note 8 Andre driftskostnader

Kopier/porto	1 561
Datakostnader	12 155
Bilgodtgjørelse	75
Årsmøte	996
Fugemasse	169
Bankgebyr/øresavrundinger	4 984
	19 940

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

Forskuddsbetalt forsikring (jan-mars 2026)	8790
Dom vedr.vedlikehold - avventer kreditnota i 2026	62 845
	71 635

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

Forskuddsbet. Felleskostnader	3 182
Vasking - grundig vask/sept.-desember (nytt vaskefirma)	9 625
Strøm - desember	3 137
	15 944

Til årsmøtet i

Sameiet Brynehagen

BRYNEREVISJON
Bryne Revisjon AS
Statsautoriserte revisorer
Meierigata 17, 4340 Bryne
Telefon: 400 06 279
E-post: post@brynerevisjon.no
Bank: 9687.05.04184
Foretaksregister: NO 884 880 432 MVA

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Brynehagen som viser et overskudd på kr 10 691. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bryne, den 23. mars 2026

Bryne Revisjon AS

Alf Danielsen
Statsautorisert revisor

Innkalling til sameiemøte

Ordinært sameiemøte i Sameiet Brynehagen avholdes:

tirsdag 14. april 2026 kl. 18.00

Sted: Lokalet til IL Tempo (ved inngangen Obs)

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Valg av møteleder
   b) Godkjenning av de stemmeberettigede
   c) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
   d) Godkjenning av møteinnkalling

2. **Informasjon fra styret**

3. **Årsregnskap for 2025**

4. **Budsjett for 2026**

5. **Godtgjørelse til styret**

6. **Altibox – endring av avtale**

   Nåværende avtale med Altibox utgår 1. juni 2026.
   Vedlagt følger info, samt 2 alternativer for fremtidig løsning fra Altibox.
   Årsmøte må ta stilling til hvilket av alternativene sameiet skal gå for videre.

7. **Innkomne forslag**

   7.1 Vedlikehold – forslag fra Else Rege Grannes

   7.2 Vedr. økning av felleskostnadene – forslag fra Svein Ove Horpestad

   Styret for sameiet har i styremøte 23. mars vedtatt å øke felleskostnadene til kr. 25 pr. m2/mnd (tidl. kr. 19,10 m2) og i tillegg innbetale kr. 5,- pr. m2/mnd til fremtidig vedlikehold (settes på egen sparekonto). Endringen skal gjelde f.o.m. 1. juni. Denne endringen er tatt med i budsjettoppstillingen for 2026.

   7.3 Oversikt over ting som bør/må vedlikeholdes i sameiet – forslag fra Svein Ove Horpestad.

   7.4 Vedr. godtgjørelse til styret – forslag fra Svein Ove Horpestad.
   Behandles/tas til etterretning under sak 5.

8. Valg av tillitsvalgte
Fredrik Undheim er ikke på valg.

Det skal velges:
a) Styreleder for 1evt. 2 år
b) Ett styremedlem for 2 år
c) To stk varamedlemmer for 1 år.

Bryne, 24. mars 2025
Styret i Sameiet Brynehagen

Sverre Helland Fredrik Undheim Henrik Terje Driveklepp
(fungerende styremedlem for Morten Hatteland)

Vedl. sak 6

Search

w Help

Read / Unread

Fwd: Altibox avtale for Sameiet Brynehagen

den enkelte har internett individuelt for kr. 349,- eller høyere.

Start pakken utgår den 01.06.2026 og vi må finne ny pakke til dere.

Samlet betaler dere i dag for TV og internett kr. 239,- + 349,- = **588,- pr. bolig./** eller høyere pris for de som har et raskere nett.

Vi kan tilby nye pakker som er mer fleksible:

Vedlagt tilbud på 2 varianter:

Alternativ 1: Fiberaksess – se vedlegg fiberaksess for individuelle valg.

1. **Altibox Fiberaksess: kr. 89,- pr mnd pr boenhet. (fellesavtale, faktura sendes til Sameiet)** Her får en kun tilgangen til fiber, men det er opp til hver beboer å kjøpe seg opp på kun TV, kun internett eller en totalpakke. Fordelen med denne produktpakken er lav felleskostnad og stor valgfrihet for beboer på hvilke produkter vedkommende skal ha i sitt abonnement. Se vedlegg og bilde for oppgraderingsmuligheter. Beboerne kan velge om de vil ha kun internett, kun TV eller begge deler (produktpakke). Er en på reise kan en også pause sitt abonnement.

Alternativ 2 – Altibox Flex M kr. 579,- (fellesavtale)
Se vedlegg Flex M for individuelle valg (3 alternativer)
Fordel med denne pakke er at TV/internett blir inkludert i felleskostnadene til en lavere total pris enn i dag.
Og at den enkelte kan velge mellom 3 alternativ.

Når dere har valgt en disse 2 – vil Lyse håndtere kunde kommunikasjon via epost/SMS og telefon oppringing.



Fiberaksess fellesavtale

Hver boenhet bestiller selv de tjenestene de ønsker til svært rabatterte priser og uten bindingstid og får egen faktura på det de kjøper.

17 50 90 47
Stein Kristian Berg

Velg mellom:

Altibox S - 499,- pr. md.

- Internett 50/50 Mbps
- TV-pakke med 10 poeng
- 50 timer opptak
- Inkludert nettvern mot svindel
- Styr nettet med Altibox Hjem
- Trådløs TV- og strømmeboks
  - Start forfra og programarkiv
  - Støtter Ultra HD (4K)
  - Innebygget Chromecast

Altibox M - 599,- pr. md.

- Internett 250/250 Mbps
- TV-pakke med 25 poeng
- 50 timer opptak
- Inkludert nettvern mot svindel
- Styr nettet med Altibox Hjem
- Trådløs TV- og strømmeboks
  - Start forfra og programarkiv
  - Støtter Ultra HD (4K)
  - Innebygget Chromecast

Altibox L - 749,- pr. md.

- Internett 500/500 Mbps
- TV-pakke med 75 poeng
- 500 timer opptak
- Inkludert nettvern mot svindel
- Styr nettet med Altibox Hjem
- Trådløs TV- og strømmeboks
  - Start forfra og programarkiv
  - Støtter Ultra HD (4K)
  - Innebygget Chromecast

Altibox XL - 899,- pr. md.

- Internett 1000/1000 Mbps
- TV-pakke med 150 poeng
- 1000 timer opptak
- Inkludert nettvern mot svindel
- Styr nettet med Altibox Hjem
- Trådløs TV- og strømmeboks
  - Start forfra og programarkiv
  - Støtter Ultra HD (4K)
  - Innebygget Chromecast

Andre muligheter

Det svarer seg å bestille en produktpakke, med det er også mulig å bestille kun internett eller TV fra Altibox, og selvfølgelig fylle på med flere poeng:

Alternativ	Pris per md.
Altibox Fiberbredbånd 150 (150/150 Mbps)	**399,-**
Altibox Fiberbredbånd 500 (500/500 Mbps)	**499,-**
Altibox Fiberbredbånd 1000 (1000/1000 Mbps)	**549,-**

Poeng	Pris per md.
10 poeng	**25,-**
25 poeng	**59,-**
50 poeng	**99,-**
75 poeng	**139,-**
100 poeng	**179,-**
150 poeng	**269,-**
200 poeng	**349,-**

7.1

VEDLIKEHOLD

Det har vært mangelfullt vedlikehold av bygget over flere år.

For mitt vedkommende gjelder det en ødelagt inngangsdør og rekkverk i tre på terrasse og i inngangsparti. Inngangspartiet er fellesareal, og det dreie seg her om rekkverk på 2 sider.

Den ødelagte døren er tatt opp flere ganger. Styreleder har lovet å få den skiftet, men «ombestemte seg».

Rekkverkene har mye råte og dype sprekker i treverket. Det er forsøkt pusset og malt, men det har ikke blitt bedre.

Forslag til vedtak:

- Ødelagt inngangsdør skiftes
- Råtne og sprukne rekkverk skiftes og males

Bryne, 10.mars 2026

Else Rege Grannes

7.2

Search

iew Help

Read / Unread

Forslag til sameiermøte

SH

Svein Ove Horpestad

To: You; Helland Sverre; henrik; Wed 3/18/2026 12:59 PM

Cc: Svein Ove Horpestad

Start reply with: Ja, jeg er enig. | Jeg er enig. Takk. | Ok, takk.

Hei pga mye utsatt vedlikehald vil det bli store utgifter fremover til vedlikehald.
Foreslår å øke felles kostnader med ca 30 %
Økes til kr 25,00 / m

Svein Ove Horpestad
Øgårdsbakken 1
Leilighet18
4340 Bryne
004791819300
soh@lyse.net

Reply Reply all Forward

7.3

Outlook

Forslag til sameiermøte

Fra Svein Ove Horpestad <post@sest.no>

Dato ma. 23.03.2026 13:18

Til Helland Sverre (svehell@hotmail.com) <svehell@hotmail.com>; henrik.terje@lyse.net <henrik.terje@lyse.net>; Oftedal Brit Oftedal (brit.oftedal@gmail.com) <brit.oftedal@gmail.com>; Undheim Fredrik <eiendom@funi.no>

Kopi Svein Ove Horpestad <post@sest.no>

1 vedlegg (15 kB)

Vedlikehald sameiet.docx;

Vedlagt følger oversikt på ting som bør/må vedlikehaldes i sameiet
Årsmøte må prioritere.

Svein Ove Horpestad
Leilighet 18

2/2

7.3

Sameiermøte 14.4.2026

Her er en oversikt over ting som bør vedlikeholdes .

Maling oppgang	kr	30000,00
Nye lamper i oppgang	kr	40000,00
Vann til 3. etg, (ny vannkran 3. etg)	kr	5000,00
Ny hoveddør ? i 6. etg		?????
Vann under heller i svalgang 4. etg.		??????
Vinduer leilighet 5 (Årsland)		??????
Inngangsparti , males og «skeines» opp, dugnad		5000,00
Vegger i garasje må rengjøres og males , dugnad		5000,00
Lys utenfor inngang , tilhører næring		?????
Alle rekkverk , handrekker rengjøres og males		Dugnad
Bord og benker 3. etg males, dugnad	kr	3000,00
Gulv søppelbod, males, dugnad	kr	5000,00
Lekkasje leilighet 9		??????
Lekkasje leilighet ~~13~~ 12		??????
Maling vegger i svalgang 5. etg., dugnad	kr	2000,00
Automatisk døråpner i 3 – 5 – 6 etg	kr	90000,00
Vannskap garasje , er rustent , dugnad	kr	2000,00
Sprinkleranlegg, service		?????
Alle sluker må rengjøres, dugnad	kr	?????
Vaktmester. Det trengs en person til div. vedlikehald		?????

7.4

Sameiet Brynehagen

Bryne 23.3.2026

Forslag til sameiermøte

Foreslår at det betales styrehonorarer til styremedlemmer.

Foreslår kr 30000,00 som fordeles mellom styremedlemmene .

Svein Ove Horpestad

Leilighet 18

ÅRSMØTE FOR 2025
Sameiet Brynehagen
Tirsdag 14. april 2026

Sted: M44 – Lokale hos restaurant Il Tempo

Sverre Helland ønsket velkommen.

Sak 1 Konstituering

a) Valg av møteleder

Sverre Helland ble valg til møteleder.

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

Iflg. navnelisten, er det møtt representanter fra 14 leiligheter.

Ellers møtte Herdis Lindal Tjåland fra ECIT Dataplan AS.

c) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.

Herdis L. Tjåland ble valgt til referent.

Brit Oftedal og Fredrik Undheim ble valgt til å signere protokollen.

d) Godkjenning av møteinnkalling

Innkallingen er godkjent.

Sak 2 Informasjon fra styret

Sverre Helland informerte om drift og arbeid i året som har gått.

Sak 3 Årsregnskap for 2025

Herdis Lindal Tjåland refererte årsregnskapet, som samlet viste et positivt resultat på kr. 10.691,-.
Regnskapet er revidert av Bryne Revisjon AS.

Vedtak: Regnskap for 2025 ble godkjent.

Sak 4 Budsjett 2026

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene fra kr. 19,10 m2 til kr. 25,- m2. Det skal i tillegg innbetales kr. 5,- m2 til fremtidig vedlikehold. (settes på sparekonto) Økningen vil gjelde fra juni måned.

Denne endringen er det tatt hensyn til i budsjettet som er utarbeidet.

Vedtak: Budsjett for 2026 ble godkjent.

Sak 5 Godtgjørelse til styret

Viser til innkomne saker punkt 7.4.
Forslag til sameiemøte: Det utbetales styrehonorar til styremedlemmer. Foreslår kr. 30.000,- som fordeles mellom styremedlemmene.

Vedtak: Det utbetales kr. 30.000,- i styrehonorar for 2025. Styret fordeler beløpet seg imellom.

Sak 6 Altibox – endring av avtale.

Nåværende avtale med Altibox utgår 1. juni 2026.

En har da følgende valg:

Alt. 1: Altibox Fiberaksess: kr. 89,- pr. mnd/boenhet. Kun for fiber – hver enkelt beboer velger og betaler selv hva de ønsker av tv/internett m.v.

Alt. 2: Altibox Flex M: kr. 579,- pr. mnd/boenhet. Pakke – der tv og internett er inkludert.

Vedtak: Altibox Fiberaxess – kr. 89,- pr. mnd/boenhet (alt. 1) ble valgt

Sak 7 Innkomne forslag

7.1 Vedr. vedlikehold.

Skifte av inngangsdør og skifte ut råtne bord/male rekkverk.

Ses i sammenheng med punkt 7.3

7.2 Vedr. økning av felleskostnadene.

Viser til sak 4 – budsjett 2026.

7.3 Forslag til ting som bør/må vedlikeholdes – prioriteringsliste

Dette er ment som en oversikt over ting som må gjøres.

Vedtak: Det nye styret får i oppgave å prioritere oppgaver og vedlikeholde sameiet.

7.4 Vedr. godtgjørelse til styret

Viser til sak 5 – godtgjøring til styret.

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Følgende er ikke på valg: Fredrik Undheim.

Vedtak: Svein Ove Horpestad velges til styreleder for 2 år

Kristoffer Hetland velges til styremedlem for 2 år.

Brit Oftedal og Sverre Helland velges til varamedlemmer for 1 år.

Fredrik Undheim (sign)
valgt representant

Brit Oftedal (sign)
valgt representant

Sverre Helland (sign)
møteleder

Herdis Lindal Tjåland (sign)
sekretær

Øgårdsbakken 1

Nabolaget Bryne sentrum - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km	
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km	
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km	
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km	
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km	
Øksnevad videregående skole 185 elever	14 min 8.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Mølledammen Linje 52, 54, 57, 58, 62, N94	3 min 0.2 km	
Bryne stasjon Linje F5, L5	6 min 0.5 km	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	34 min 29.2 km	
Stavanger Sola	31 min	

BARNEHAGER

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	4 min 0.3 km	
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	9 min 0.8 km	
Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år... 139 barn	12 min 1 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Bryne Torg	5 min
Joker Brustadbua Bryne	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Brynesenteret	0 min
Boots apotek Bryne	3 min
Bryne Vinmonopol	4 min

SPORT

Bryne skule	3 min
Gymnasbanen	5 min
Robust Trening Bryne	4 min
EVO Bryne	8 min

«Billig, bra og nær tog»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

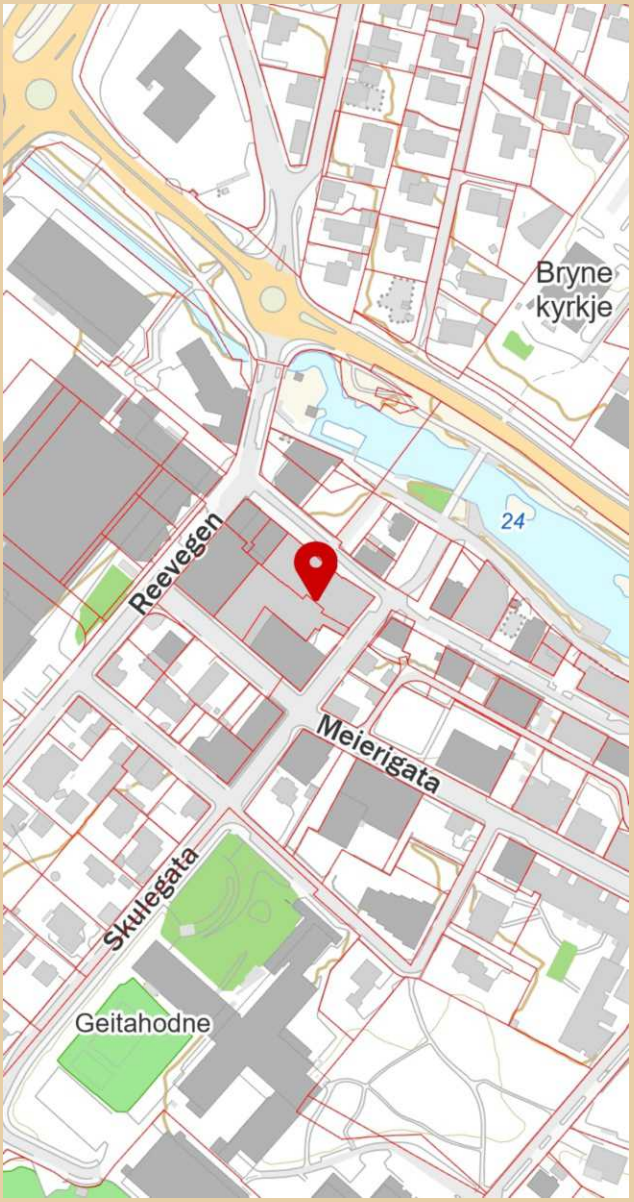
Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

—

Gateparkering
Lett 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Øgårdsbakken 1

Nabolaget Bryne sentrum - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	14 min 8.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Shell Bryne	4 min
Uno-X Bryne	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Mølledammen Linje 52, 54, 57, 58, 62, N94	3 min 0.2 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	6 min 0.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	34 min 29.2 km
Stavanger Sola	31 min

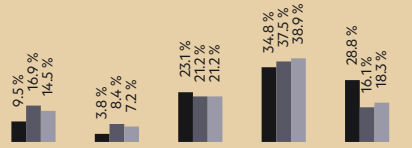
BARNEHAGER

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	4 min 0.3 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	9 min 0.8 km
Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år) 139 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bryne Torg	5 min
Joker Brustadbua Bryne	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bryne sentrum	903	535
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Gående

SPORT

Bryne skule	3 min
Gymnasbanen	5 min
Robust Trening Bryne	4 min
EVO Bryne	8 min

«Billig, bra og nær tog»

— Sitat fra en lokalkjent

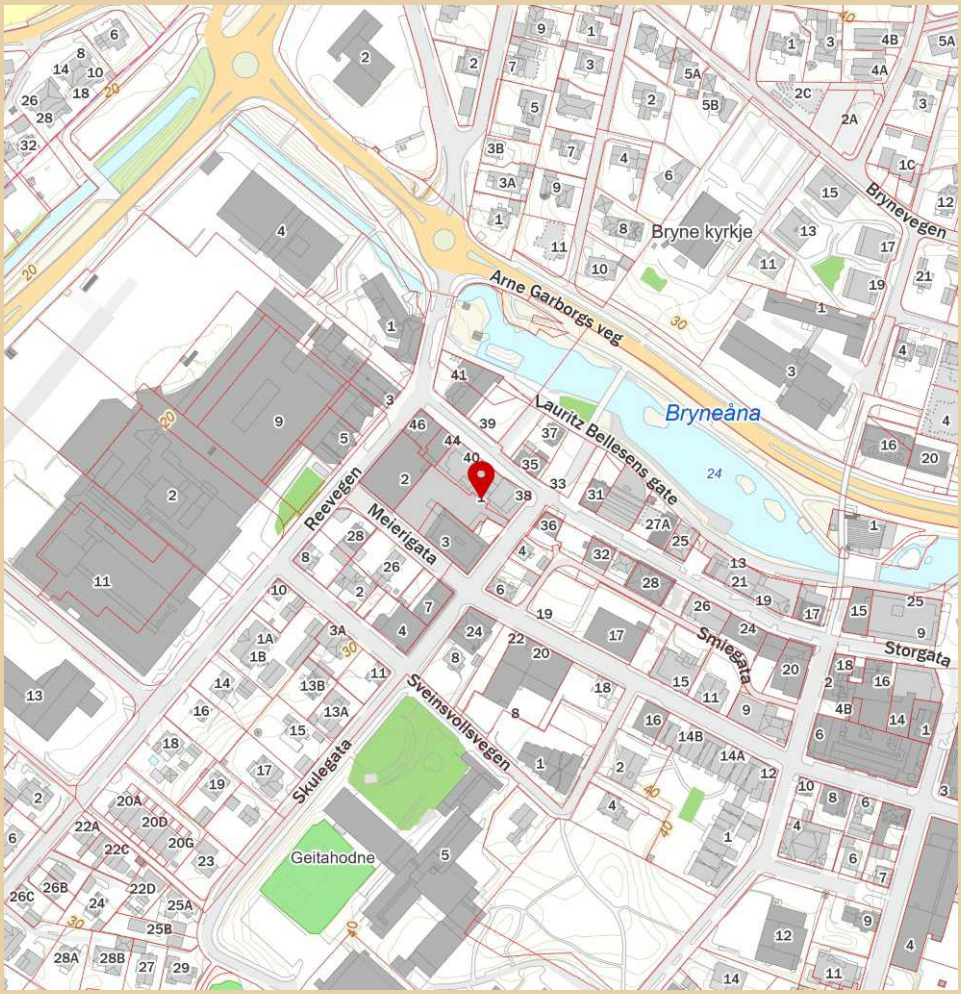
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

—

Gateparkering
Lett 77/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Øgårdsbakken 1

Nabolaget Bryne sentrum - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	14 min 8.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Mølledammen Linje 52, 54, 57, 58, 62, N94	3 min 0.2 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	6 min 0.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	34 min 29.2 km
Stavanger Sola	31 min

BARNEHAGER

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	4 min 0.3 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	9 min 0.8 km
Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år... 139 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bryne Torg	5 min
Joker Brustadbua Bryne	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Brynesenteret	0 min
Boots apotek Bryne	3 min
Bryne Vinmonopol	4 min

SPORT

Bryne skule	3 min
Gymnasbanen	5 min
Robust Trening Bryne	4 min
EVO Bryne	8 min

«Billig, bra og nær tog»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

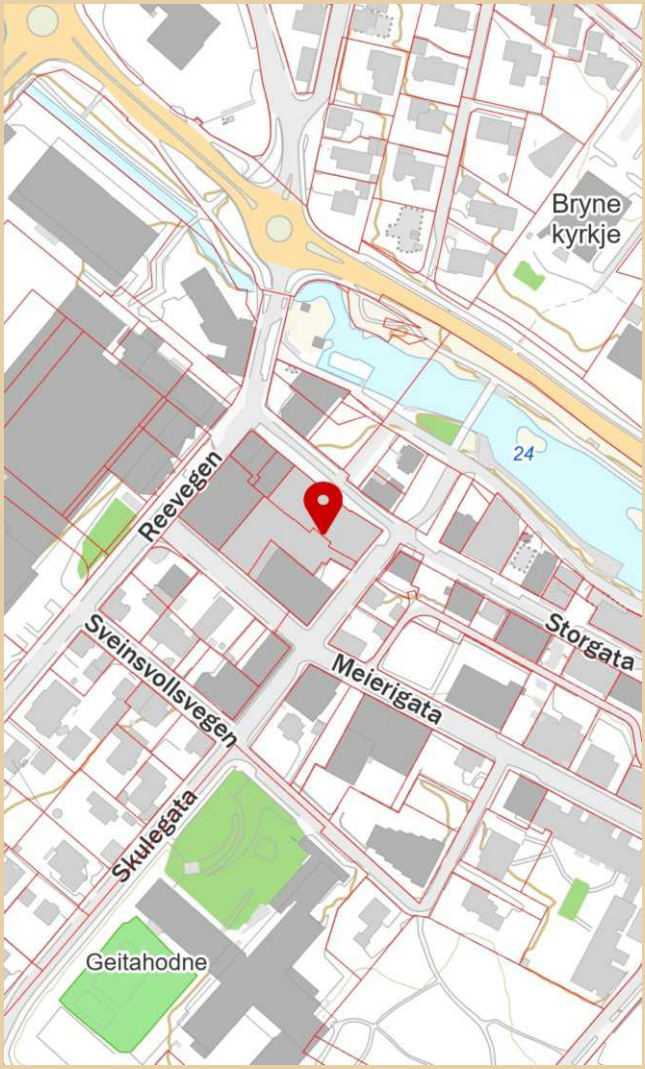
Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

—

Gateparkering
Lett 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øgårdsbakken 1, 4340 Bryne
Gnr. 1, Bnr. 36, Snr. 6, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260017

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Marius Time Vaaland

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 901 85 260

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.
