PRIVATMEGLEREN
JÆREN

KIRSTEN BRYNES VEG 12

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Midlertidig brukstillatelse

Reguleringsbestemmelser og plan

Kartutsnitt

Vedtekter

Husordensreler

Innkalling årsmøte 2026

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260125
Addresse	Kirsten Brynes veg 12		
Postnr.	4344	Sted	BRYNE
Selgers navn	John Stensland		

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?

1999

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

20

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Byttet dusjkabinett, byttet vask og kran.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Kontrollskjema på utført arbeid.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Ny taklampe, ny termostat, nytt speilskap der det er montert en stikkontakt inne i skapet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Regning og arbeidsbeskrivelse fra elektriker.

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:

Koble til nytt dusjkabinett, koble til ny vask og kran.

Initialer selger:
J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Regning og beskrivelse fra rørlegger

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

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

Bytte fra Halogen til LED spotter i stue. ca 2020

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Regning og arbeidsbeskrivelse fra elektriker

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

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

Vifte ble byttet i ca 2020. Ventilasjonskanaler ble også rengjort. Arbeidet ble organisert og betalt av sameiet. Kostnader ble deretter fakturert via felleskostnader. Derfor har jeg ikke dokumentasjon på dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble gjort i regi av sameiet, derfor har jeg ikke mer informasjon om dette.

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

Hva er verdiene?:

Årsmiddelverdi: 5

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

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.

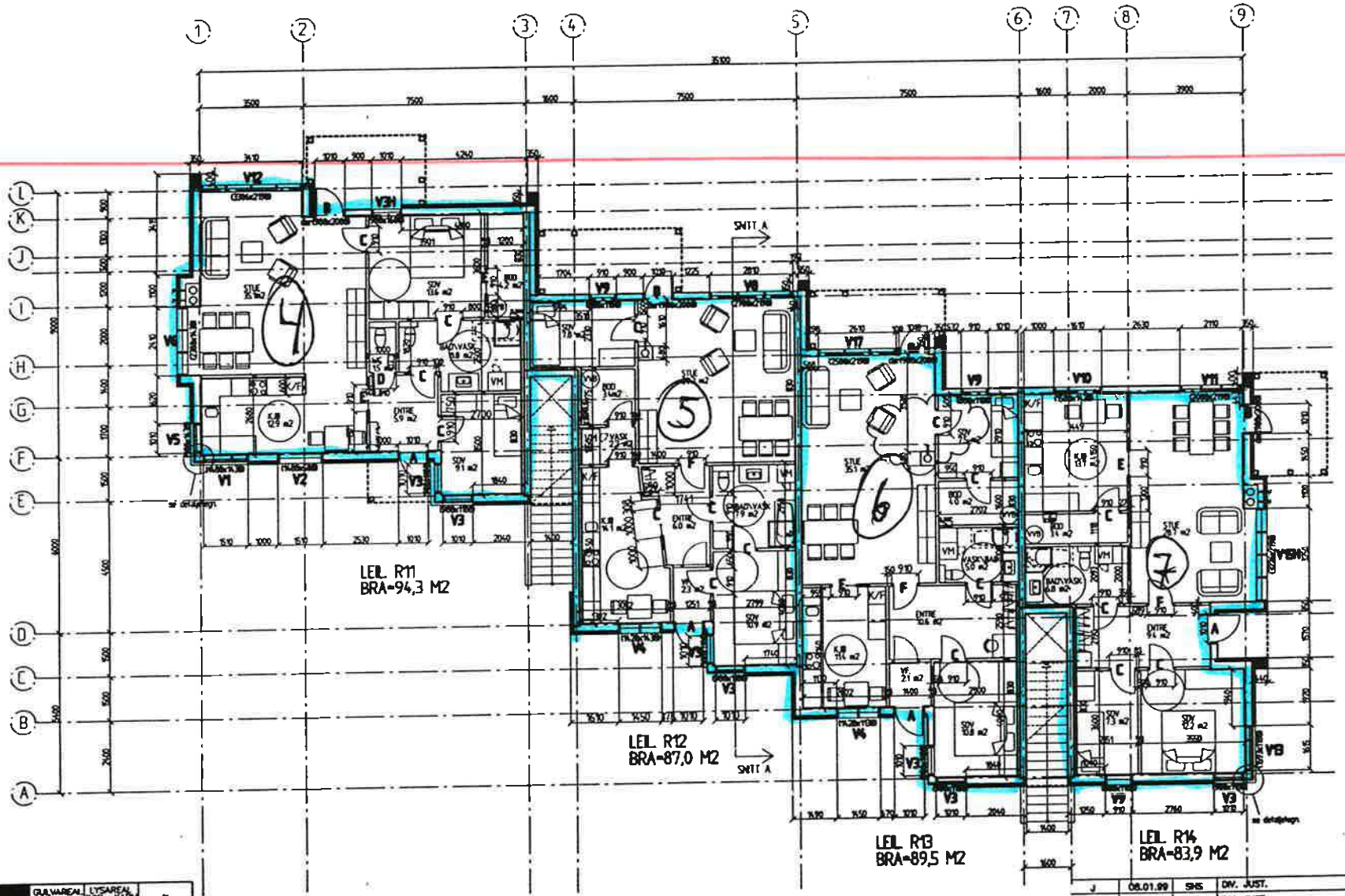
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.05.2026

Signert av *John Stensland*

Initialer selger:
J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



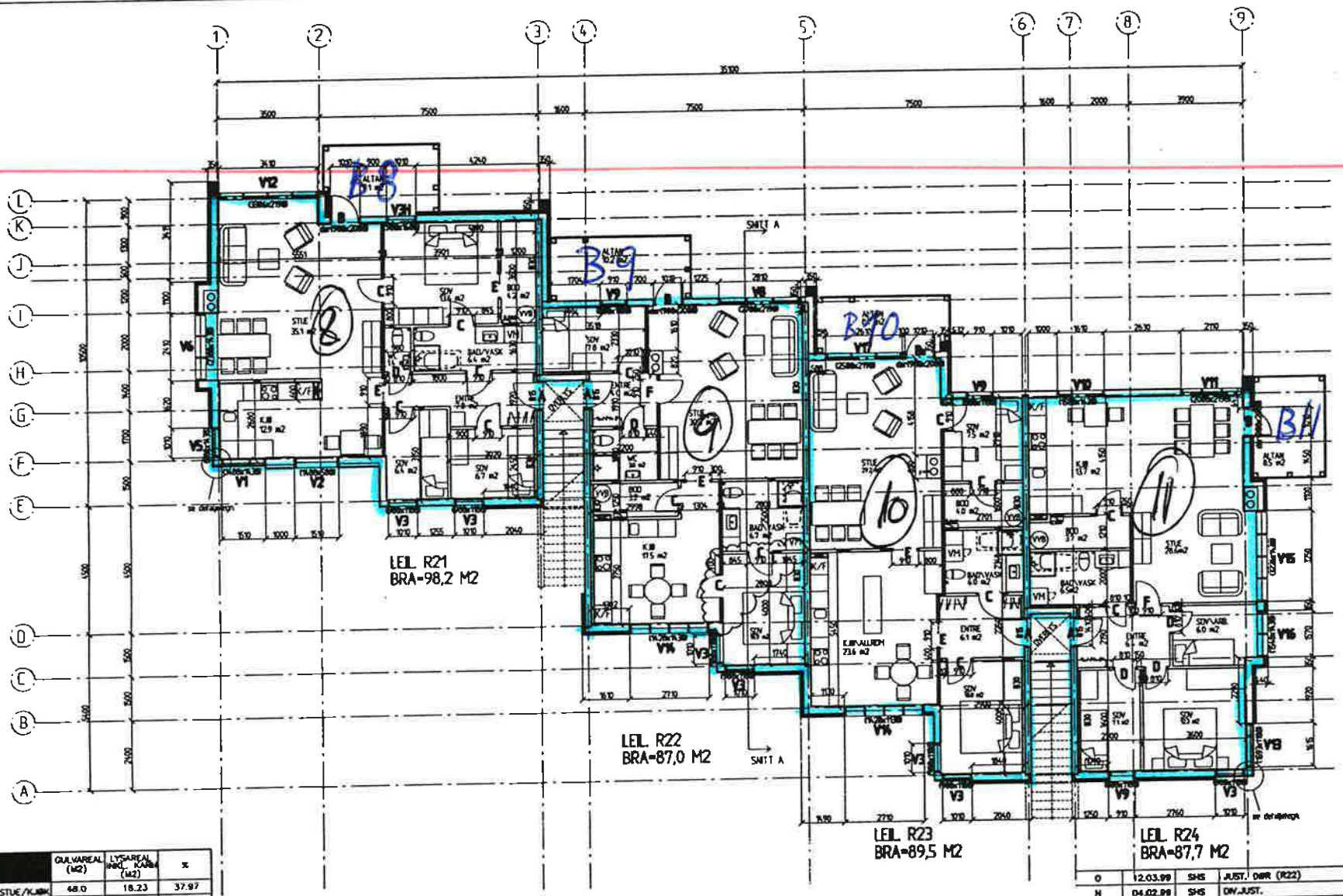
		GULVAREAL (M2)	LYSAREAL INKL. KARM (M2)	%
LEIL. R11	STUE/KJØK	48.0	18.23	37.97
	SOV.1	13.8	1.64	12.05
	SOV.2	9.1	2.30	25.2
		GULVAREAL (M2)	LYSAREAL INKL. KARM (M2)	%
LEIL. R12	STUE/KJØK	43.4	10.14	23.36
	SOV.1	10.9	2.30	21.10
	SOV.2	7.8	1.03	13.20
		GULVAREAL (M2)	LYSAREAL INKL. KARM (M2)	%
LEIL. R13	STUE/KJØK	46.5	9.66	20.77
	SOV.1	10.8	2.30	21.29
	SOV.2	7.5	1.03	13.7
		GULVAREAL (M2)	LYSAREAL INKL. KARM (M2)	%
LEIL. R14	STUE/KJØK	42.4	15.83	37.33
	SOV.1	12.2	3.02	24.75
	SOV.2	7.3	1.01	14.10

REV	DATO	SIGN.	KORREKSJON
J	08.01.99	SHS	DIV. JUST.
I	08.12.98	SHS	DIV. JUST.
H	26.11.98	SHS	DIV. JUST.
G	06.11.98	SHS	DIV. JUST.
F	29.10.98	SHS	DIV. JUST.
E	24.09.98	SHS	DIV. JUST.

A/S LINE
LINEHAGEN
REKKEHUS
PLAN 1 ETG.

AROS
AROS A/S
Arkitekter MNAL
Langgaten 10
4300 SANDNES
Telefon (51)683000
Telefax (51)623956
Telex 72400
Att.: AROS Sandnes

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
-----	04.12.97	9695	R10	J



		GULVAREAL (M2)	LYSAREAL INKL. KARM (M2)	%
LEIL. R21	STUE/KJØK	48.0	18.23	37.97
	SOV. 1	13.2	1.64	12.42
	SOV. 2	8.7	1.15	17.16
	SOV. 3	8.4	1.15	17.86
		GULVAREAL (M2)	LYSAREAL INKL. KARM (M2)	%
LEIL. R22	STUE/KJØK	47.8	10.14	21.21
	SOV. 1	10.8	2.30	21.10
	SOV. 2	7.8	1.03	13.20
		GULVAREAL (M2)	LYSAREAL INKL. KARM (M2)	%
LEIL. R23	STUE/KJØK	52.8	10.78	20.41
	SOV. 1	10.8	2.30	21.29
	SOV. 2	7.5	1.03	13.73
		GULVAREAL (M2)	LYSAREAL INKL. KARM (M2)	%
LEIL. R24	STUE/KJØK	42.3	13.38	31.63
	SOV. 1	12.3	3.02	24.55
	SOV. 2	7.1	1.03	14.50
	SOV. 3	8.0	2.22	27.0

REV	DATO	SIGN.	KORREKSJON
O	12.03.99	SHS	JUST. DØR (R22)
N	04.02.99	SHS	DIV.JUST.
M	18.01.99	SHS	JUST. VEGG
L	08.01.99	SHS	JUST. PIPE
K	16.12.98	SHS	DIV.JUST.
J	09.12.98	SHS	DIV.JUST.

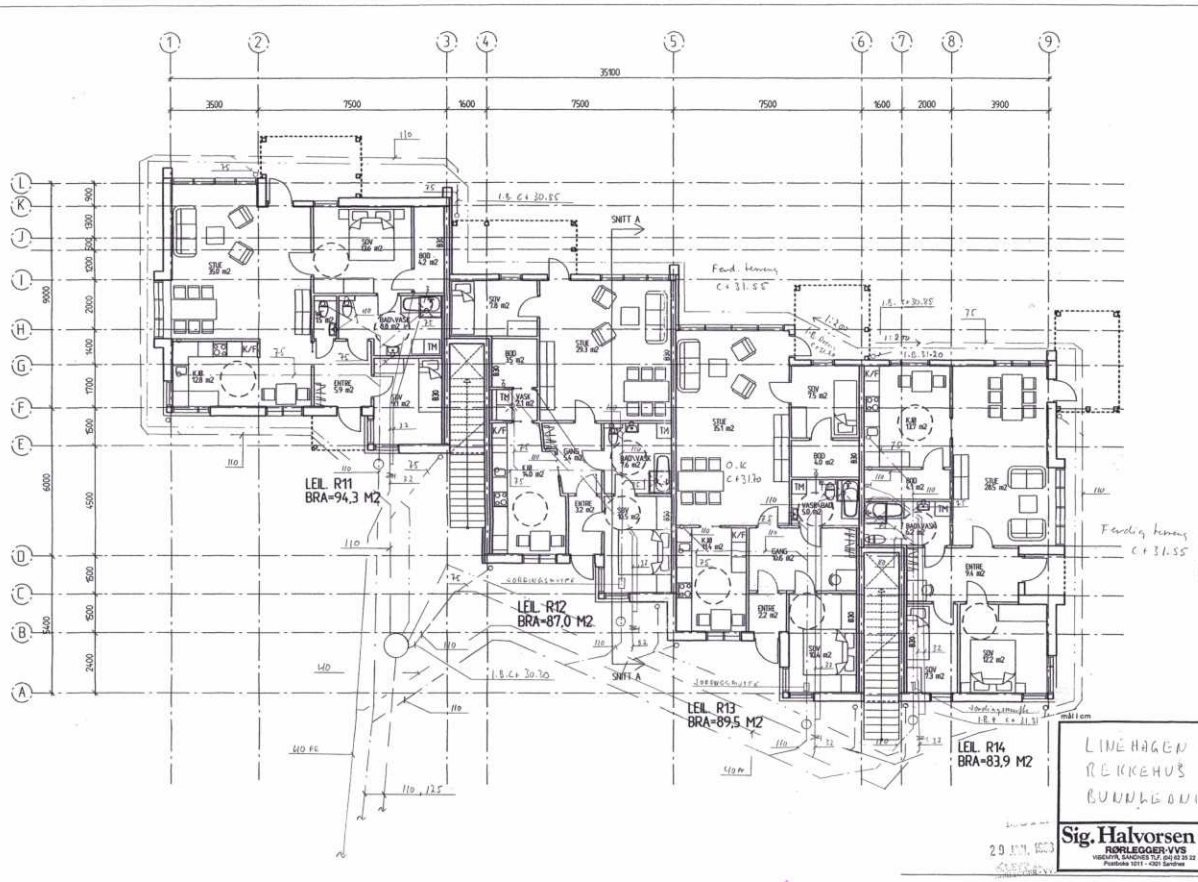
bærevegger

A/S LINE
LINEHAGEN
REKKEHUS
PLAN 2 ETG.

AROS

AROS A/S
Arkitekter MNAL
Langgaten 10
4300 SANDNES
Telefon (51)665000
Telefax (51)623956
Telex 72400
Att.: AROS Sandnes

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
-----	12.12.97	9695	R20	O



TIME KOMMUNE
Saksnr. 98/4361 - 1
Dato 01 OKT. 1998
Løpenr.
Arkivnr. 2196, 447 L62
9/446

LINEHAGEN
REKKEHUS
BUNNLEDNINGER

Sig. Halvorsen a.s RØRLEGGER-VVS VIGENVN. SANDNES TLF. (51) 62 20 22 Postboks 1011 - 4301 Sandnes	tegning nr.	målestokk	dato
	105 -02	1:100	28.9.98
			tegn.
			T.E

A/S LINE
LINEHAGEN
REKKEHUS
PLAN 1 ETG.

AROS

AROS A/S
Arkitekter MNAL
Langgaten 10
4300 SANDNES
Telefon (51)665000
Telefax (51)623956
Telex 72400
Att.: AROS Sandnes

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:100	04.12.97	9695	R10	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

97/6376 - 12

TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Dato:	Arkiv:
05.07.99	1/146 L42

Saksbehandlar	Vår ref	Dykkar ref.:
Mari Bryne	8202/99	

A/S Line

postboks 98

4341 BRYNE

GNR.1, BNR. 146, GNR. 2, BNR.176/764. MELLOMBELS BRUKSLØYVE FOR REKKEHUS.

Vi viser til byggjemelding for rekkehus datert 23.12.97 på gnr.1, bnr.146, gnr.2, bnr.176/694, Biskop Hognestadgate 5, Bryne. Byggjemeldinga er mottatt hos oss den 31.12.97 og godkjent den 28.095.99 i sak D053/98.

I medhald av § 99 nr. 2 og 3 i plan- og bygningslova blir det etter synfaring på eigedommen den 23.06.99 gitt mellombels bruksløyve for rekkehuset.

Følgjande arbeid står att før ferdigattest kan gjevast:

- Overbygd parkeringsplass. (Parkeringskjeller i blokkene som er under oppføring)
- Ferdigstille utearealet.

Omn er innstallert i leilegheit R22

Med helsing

Liv Oftedal
plan sjef

Mari Bryne
saksbehandlar

Kopi til: Brannsjefen.
Folkeregisteret.
Byggmelder: AROS A/S, Langgata 10, 4300 Sandnes

FØRESEGNER TIL PLAN NR 182: BUSETNADSSPLAN FOR LINETOMTA, DEL AV OMRÅDET RUNDT "BRYNE MEK.", BRYNE

§1 Generelt

Busetnadsplanen inngår i reguleringsplan nr. 173. Område S5 og B1 inngår i denne planen. Innanfor området B1 i reguleringsplanen er det sett følgande krav til arealutnyttinga av området som totalt er 6,9 daa: BYA = 30 % og TU = 90 % (eks. garasjer).

§2 Byggeområde B1, B2 og B3

Det kan oppførast bygg i 3 etg. + 1 etg. som skal vera inntrukke min 2 m frå øvrige etg.

Byggehøgd for B1: maks kote 44,8
Byggehøgd for B2: maks kote 43,0
Byggehøgd for B3: maks kote 42,0

Innanfor byggeområdet B1, langs Hetlandshallen, skal det vera eit 5 meter bredt vegetasjonsbelte der det kan aksepterast at det blir plassert parkeringsplassar på maks 1/3 av arealet. Det kan opparbeidast maks 5 parkeringsplassar i ei samanhengande rekke, slik at inntrykket av "grøn vegg" mot Hetlandshallen blir ivareteke.

Trappehus som skal betjena bygga i B2 og B3 kan ligga utanfor byggeområdet/byggelinja, i området for felles gangveg, maks 2,5 x 3 meter over alle etasjar.

§3 Byggeområde B4

Bygg kan oppførast i 2 etg. Maks gesimshøgd skal vera på kote 38,2.
Utvendige boder kan oppførast innanfor byggeområdet.

§4 Parkering/adkomst

Det skal vera min. 1 stk overbygd parkeringsplass pr leilighet i underetasjen/parkeringskjellar.
Ved byggemelding skal det framkoma på planar og/eller situasjonsplan korleis parkeringskravet skal løysast. Det er ikkje tillatt å føra opp garasjer og carport på bakkeplan i planområde.

All anna (gjeste-) parkering skal løysast på bakkeplan langs Kirsten Brynes veg (gate 1) og langs Hetlandshallen på nordre del av område B1. Det må tas omsyn til vern av vegetasjonen langs hallen under opparbeidinga av p- plassane.

§5 Fellesområde

Fellesområda skal opparbeidast og beplantast samtidig med at bygningar blir bygd. Det skal utarbeidast eigen utomhusplan for fellesområda, som også skal inkludera opparbeiding av gangveg og grøn rabatt mot Biskop Hognestads gate og Kirsten Brynes veg (gate 1). Krava til detaljplanlegging av innsnevringar av køyrebane, beplanting og eller andre trafikk- og fartsdempande tiltak i Biskop Hognestads veg og realisering av desse (jfr reguleringsføresegene for plan 173, § 4 siste ledd) skal innfris som vilkår under godkjenning av søknaden om byggeløyve. Desse tiltak må vera gjennomført før innflyttingsløyve kan gis.

Bevaring, skjøtsel og supplering av eksisterande vegetasjon skal vera ein av premissane for utarbeiding av utomhusplanen for å skape utfordrande leiketilhøve for barn i alle aldersgruppar.

Avgrensing mellom byggeområdet og parkområdet kan justerast noko på vilkår av at ikkje går på bekostning av den totale storleiken av parkområdet. Endeleg avgrensing av private hagar og fellesområdet skal framkoma i og godkjennast under behandlinga av i utomhusplanen.

I området for park/leik skal det innarbeidast leikeplass som tilfredsstiller krava til aktivitetane og utstyr for leikeplass for små barn og tar omsyn til aktivitetane på ein nærleikeplass iflg.Time kommune sin norm. Området sørvest for B3 som har mest søl i døgnet skal forbehaldast småbarnsleikeplassen samt solrikt møtested for alle som bor i området.

§6 Anna

Elles gjeld dei føresegner som er knytta til reguleringsplan nr. 173.

Sandnes den 12.09.97
revidert 05.01.98



TEIKNFORKLARING:

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDE (PBL § 25 1.ledd nr.1)

B1B2B3 SMÅBLOKKER

B4 REKKEHUS OG BUSTAD

OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE (PBL § 25 1.ledd nr.3)

GATE

FORTAU MED GRØNTRABATT

FELLESOMRÅDE (PBL § 25 1.ledd nr.7)

FELLES PARK/LEIK

FELLES GANGAREAL

FELLES AVKJØRSEL OG PARKERING

STREKSYMBOL:

PLANEN SI AVGRENSING

FORMÅLSGRENSE

BYGGEGRENSE

FRISIKTLINJE

SENTERLINJE VEG

OMRISS AV EKS. BYGG

LAUVTRE

NORD

BUSETNADSPLAN FOR:

LINETOMTA, DEL AV OMRÅDET RUNDT "BRYNE MEK", BRYNE

MÅL = 1:500

0 5 10 15 20 25 50

PLAN NR 182

ARKIV NR

SAKSBEHANDLING:					
1.GONGSBEHANDLING:			30.09.97		
UTLAGT TIL OFFENTLEG ETTERSYN:			10.10.97 – 10.11.97		
2.GONGSBEHANDLING/STADFESTING			13.01.98		
KORREKSJONAR	DATO	SIGN	KORREKSJONAR	DATO	SIGN
DIV. ENDRINGAR	050198	SSG			

PLANEN ER UTARBEIDA AV

AROS A/S arkitekter mnal

DATO

12.09.97

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 146	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Kirsten Brynes veg 2, 4344 BRYNE, med flere			
Hj.haver/Fester:				
TIME KOMMUNE	Dato: 7/1-2020 Sign:			Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

VEDLEGG 2- ENDRING AV VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ”LINEHAGEN”.

SIST ENDRET PÅ ÅRSMØTET 29.03.2023.

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL.

Eierseksjonssameiet Linehagen (heretter sameiet) består av 53 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 1 bnr. 146, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen.
Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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

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

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

§ 3
FELLESUTGIFTER.

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

§ 4
VEDLIKEHOLD.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
Sameiets forsikring dekker alt inn i leiligheten av inventar, unntatt løsøre, dvs. alt det man normalt ikke tar med ved fraflytting.
Vinduer som er punktert dekkes ikke av forsikringen.
Skader pga. dårlig vedlikehold eller pga. uaktsomhet dekkes ikke av forsikringen.
Det er en egenandel på kr. 6 000,00.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Kostnader til drift og vedlikehold av heis fordeles i.h.h.t. sameiebrøk på brukerne i blokk A, blokk B og blokk C.

Kostnader til ytre vedlikehold på ”eldre bygg” fordeles i.h.h.t. sameiebrøk på de seksjonene 1, 2 og 3.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Det settes av eget vedlikeholdsfond til gamle Linehuset etter samme prinsipp som nevnt ovenfor.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERER.

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

§ 7
STYRET.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire medlemmer og to varamedlemmer. Styret konstituerer seg med en nestleder..
Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år.
Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

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

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

§ 9
OM STYREMØTET.

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

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

§ 10
OM SAMEIERMØTET.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har én stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

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

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

§ 11
INNKALLING TIL SAMEIERMØTET.

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

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

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

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

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

§ 12
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 13
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV.

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP.

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

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

§ 15
FORRETNINGSFØRER.

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

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

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

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

§ 16
MISLIGHOLD.

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

§ 17
FRAVIKELSE.

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

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.

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

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

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE.

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

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE.

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Bryne 19.april 2012.

Husordensregler for Sameiet Linehagen.

Innledning

Sameiet er beboernes eiendom. Det er altså de som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand (se vedtekter for eierseksjonssameiet). Utgifter som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet dekkes av fellesutgiftene. Det er beboerne som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet hjemmet.
For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, har en i "husordenen" gitt enkle regler, som det er i beboernes interesse å overholde.

Husorden

Eieren plikter å følge bestemmelsene i husorden, og er også ansvarlig for at de blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen. Leiligheten og det som hører til denne, må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inngår som en del av sameiets vedtekter, og brudd på denne betraktes som et brudd på vedtektene.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler eller annet i felles trapperom og ganger.
Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område utenom de regulerte oppstilingsplasser. All parkering og unødvendig kjøring på gangveiene i anlegget er forbudt.
Biloppstillingsplassene ute er primært til gjesteparkering.
Inngangsdørene skal være låst. Ikke lukk inn dørselgere/ukjente, hvis du åpner, må du kun lukke dem inn når de skal til deg. Eventuelt kan du heller gå ned og åpne.
Balkonger eller vinduer skal ikke brukes til risting av tepper.
Det skal ikke tørkes klær synlig på søndag/helligdager.
Ikke fore fuglene de påfører andre ekskrementer og trekker rotter og mus til eiendommen.

Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.$\underline{00}$ til kl. 06.$\underline{00}$. Boring og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.$\underline{00}$ og kl. 08.$\underline{00}$ samt på lørdager etter kl.18.$\underline{00}$ og på søndager og helligdager.

Dyrehold

Dyrehold tillates under forutsetning av at erklæringen om dette undertegnes og overholdes.
Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

Generell erklæring om dyrehold
Undertegnede, som holder hund/katt forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunden skal føres i bånd innefor sameiets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser ovenfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i sameiet, for eksempel skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener og lignende.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget,
4. Denne erklæring betraktes som en del av vedtektene for sameiet, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av vedtektene. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som sameierne i årsmøte til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Erklæring fåes ved henvendelse til styreleder, og underskrives av sameier.

Ordensregler for garasjene

Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av biler. Reparasjon som medfører brannfare og forurensing samt vask av biler inne er ikke tillatt. Enkle reparasjoner og dekkskift er tillatt.
Bildekk skal oppbevares i boden eller på veggen ved eierens parkeringsplass.
Hyller må ikke settes opp og lagring på garasjeplassene er ikke tillatt.
Ved og lignende skal oppbeveres i boden.
Den enkelte eier må sørge for at plassen er fri for søppel og avfall.
Barn skal ikke oppholde seg alene i garasjene.
Garasjeporten skal lukkes ved inn og utkjøring.

Uteareal

Privat arrangement på grillplassen må søkes styret skriftlig.
Det skal være ro på grillplassen mellom kl. 23.$^{\underline{00}}$ og 06.$^{\underline{00}}$.
Ta vare på grøntarealet og beplanting, bruk gangveiene.
Sameiet avholder dugnad 2-3 ganger i året på fellesareal.
Privat uteareal holdes i orden av eier.

Avfall og sortering.

Time kommune har innført avfallssortering og ved brud på disse kan de nekte å tømming og ilegge ekstra gebyr. Vennligst sorter avfallet, se oppslått sorteringsguide.

Mat- og hageavfall i brundunk. Bruk kun bioposer til matavfall.
Papir og papp i blådunk, pappesker brettes sammen innen i hives i dunken.
Restavfall i sortdunk.
Glass-, metallemballasje og plastemballasje leveres på ubetjent miljøstasjon.
Klær, tekstiler og bruksgjenstander leveres Fretex-container/ -butikker.
EE-avfall leveres forhandler eller gjenvinningsstasjon.
Farlig avfall leveres gjenvinningsstasjon.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4697

EIERSEKSJONSSAMEIET LINEHAGEN

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET LINEHAGEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

16. april 2026 kl. 18:00, Kommunestyresalen, Time Rådhus, Arne Garborgs veg 30.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET LINEHAGEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås styreleder Rasmus Soma som møteleder.

Forslag til vedtak

Rasmus Soma er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås Maarja Risa fra OBOS som protokollfører. Protokollvitner velges i årsmøtet.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Maarja Risa fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4697 Årsregnskap 2025.pdf
2. 4697 ESS Linehagen Revisjonsberetning sameie 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som tallene nedenfor viser så er gjennomsnittlig styrehonorar for sameier og borettslag (2024/2025) mellom 30 til 80 leiligheter kr. 2186,-

Vårt sameie har 53 boliger som utgjør kr. 115.858,- i samlet styrehonorar.

Gjennomsnittlig styrehonorar per bolig (OBOS 2024/25):

- **6–30 boliger:** 2 409 kr
- **31–80 boliger: 2 186 kr**

- **81–250 boliger:** 1 872 kr
- **251+ boliger:** 1 268 kr

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 116 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 116 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkommitéen har nå funnet representanter som ønsker å stille til styreverv i Eierseksjonssameiet Linehagen:

Innstilling til valg ved årets ordinære årsmøte

Styreleder for 1 år Rasmus Soma

Styremedlem for 2 år Jone Siqveland

Varamedlem Elsie Grete Mæland

Varamedlem Mats Tveit Høyland

Valgkommité 2027

Osmund Løge

Johanna E. de Jong

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rasmus Soma

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Jorunn Hahn
- Gerd Tove Tunheim
- Jone Siqveland

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elsie Grete Mæland

- Mats Tveit Høyland

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Johanna E. de Jong
- Osmund Løge

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i Linehagen 2025

Jan 25 Fikk sjekket porttelefoner i Kirsten Brynes veg 2, 4 og 6, etter å ha mottatt klager på dårlig forbindelse til forskjellige leiligheter, innhentet tilbud hos Svakstrøm A/S etter å ha konstatert at fornying i 2. og 6. var nødvendig. Dette fordi det var vanskelig å få deler til gammelt anlegg. Tilbud akseptert og gjennomført i slutten av februar. Vi fikk også varsel om at fellesavtale med Lyse ang. Altiboks var utløpt og måtte fornyes.

Feb 25 Har mottatt tilbud om ny avtale som inkluderer internett og TV-pakke og styret har vedtatt å ta imot anbefalt pakke med gyldighet f.o.m. 1 april og 2 år fremover. Styret har også vedtatt å gjennomføre en kartlegging av fremtidig forebyggende vedlikehold på bygninger og anlegg. Befaring gjennomført 19.2.25. Avventer rapport fra konsulent i løpet av et par uker. Det gjøres også forberedelser til årsmøte.

Mar 25 Mottatt rapport fra byggerådgiver med diverse tiltak, utbedring av franske balkongdører (pr. 22.4, 3 stk), utbedre beslag på terassedør og sjekk av alle tak på boligblokker. I tillegg gjennomgå alle tak med betonghelle for å avdekke om det finnes sprekker i alle hjørner. Det er også avdekket råteskade på et vindu.

Apr 25 Fikk montert belysning i trappen ned til garasjen. Årsmøte avholdt 10. april. Satte ut benker i tunet, Ingrid og Anne Jorunn pyntet til påske. Roboten ble satt i gang, sådde ut hevd på plenene i slutten av april. Hadde ny befaring, med murer, angående i-setting av ventiler i rekkehus og blokker, dette ble foreløpig satt på vent p.g.a. økonomien.

Mai 25 Konstituerende styremøte 7.mai, gjennomgang av økonomisk rapport og planlegging av dugnad 14. mai. Vil forsøke å ha en dugnad hver første mandag i måneden frem til høsten. Det ble oppdaget forekomst av rotter i tunet, tiltak mot disse iverksatt umiddelbart med profesjonelt firma.

Juni 25 Dugnad i tunet 2. juni, fjernet eføy i hekk, rensket parkeringsplasser for ugress og annet vinter-rusk, og mose. Sjekket taker på blokker og rekkehus, flere hjørner var sprukket, er nå sveiset igjen. Hekker og prydbusker er blitt klippet for første gang i år, ny runde følger på senhøsten.

Juli 25 Ny dugnad 7.7. Det ble gjort styrevedtak på at sameiet betaler for underholdning i august.

Aug 25 Ny dugnad i tunet 4.8., denne gang luking på boccia-banen. Underholdning i tunet 8.8., 50-60 personer var møtt frem for å høre på Tunex-XL, vellykket arrangement. Sfty har vært her og utført batteribytter i h.h.t. avtale.

Sept 25 Dugnad denne måned utført 1.9., rydding og soping av garasjeanlegg, hadde egen konteiner for at beboerne kunne kvitte seg med alt som ikke lenger var brukende, må betegnes som vellykket. Ny strømavtale (Norgespris) for sameiet inngått, gyldig ut 2026. Ekstraordinært årsmøte må gjennomføres for å velge nytt revisorfirma.

Okt 25 Ingen dugnad i oktober, styremøte avholdt, utlyst ekstraordinært årsmøte (digitalt) for å velge nytt revisorfirma. Det er også gjort vedtak om å vurdere renovering / vedlikehold av lekeplass. Det er blitt gjennomført forebyggende vedlikehold på terrassedører /balkongdører. En, kanskje 2 dører må følges opp p.g.a. sterk trekk. 3 leiligheter er ikke besøkt. 1 brannalarm, varslet av Sfty og brannvesen, stekeos fra en komfyr, ny brannalarm 1. november i garasjeanlegg, sannsynlig årsak er et insekt som har forsøkt å finne seg »vinterly».

Nov 25 Boservice har gjennomført «pussing» av hekker og prydbusker. Kommer på ny i jan. / febr. for å beskjære store trær. Styrets budsjett for 2026 er godkjent og oversendt OBOS. Vinteren står for døra og det er kjøpt snøfreser, gammel traktorplenklipper er solgt. Det vil bli skiftet et vindu p.g.a. råteskade, og en balkongdør i en av blokkene som ikke lar seg reparere. Det er også registrert lekkasje i mellom 3dje og 2ndre etasje i to av blokkene, tiltak iverksatt. Strømavlesning foretatt i uke 48. Plynder med garasjeport, enda ikke løst.

Des 25 Sosialt samvær i garasjen, rømmegrøt og risgrøt m/spekemat, 25 personer deltok. Styremøte gjennomført.

EIERSEKSJONSSAMEIET LINEHAGEN
ORG.NR. 881917602, KLIENTNR. 4697

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 006 235	1 578 220	2 006 000	2 051 000
Andre inntekter		0	48 125	16 000	16 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 006 235**	**1 626 345**	**2 022 000**	**2 067 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-20 946	-19 968	-14 825	-14 825
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	10	-683	0	0	0
Revisjonshonorar		0	-8 500	-10 400	-10 712
Forretningsførerhonorar		-125 580	-120 750	-128 000	-131 200
Konsulenthonorar		-14 956	-56 561	-50 000	-25 000
Drift og vedlikehold	5	-540 142	-488 999	-755 000	-742 000
Forsikringer		-298 674	-259 721	-311 700	-334 500
Kommunale avgifter	6	-1 171	-1 434	-1 700	-1 250
Energi/fyring	7	-121 443	-122 744	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-272 853	-137 164	-133 000	-317 400
Andre driftskostnader	8	-239 090	-224 923	-238 000	-187 962
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 735 538**	**-1 540 764**	**-1 942 625**	**-2 064 849**
DRIFTSRESULTAT		**270 697**	**85 581**	**79 375**	**2 151**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	22 044	22 362	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**22 044**	**22 362**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**292 741**	**107 943**	**79 375**	**2 151**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		292 741	107 943		

Document ID 09222115557570761911 Signed RS, AU, GTT, AJSH

EIERSEKSJONSSAMEIET LINEHAGEN
ORG.NR. 881917602, KLIENTNR. 4697

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	10	40 318	2
SUM ANLEGGSMIDLER		**40 318**	**2**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 994	8 358
Energiavregning		0	26 359
Driftskonto OBOS-banken		931 994	612 318
Sparekonto OBOS-banken		597 549	577 409
SUM OMLØPSMIDLER		**1 534 537**	**1 224 443**
SUM EIENDELER		**1 574 855**	**1 224 445**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	11	1 307 076	1 014 335
SUM EGENKAPITAL		**1 307 076**	**1 014 335**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 075	5 637
Leverandørgjeld		232 861	203 738
Skyldige offentlige avgifter		0	91
Energiavregning	12	17 808	0
Annen kortsiktig gjeld	13	35	644
SUM KORTSIKTIG GJELD		**267 779**	**210 110**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 574 855**	**1 224 445**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Time, 23.02.2026
Styret i Eierseksjonssameiet Linehagen

Rasmus Soma Agnar Ueland Gerd Tove Tunheim

Anne Jorunn Særheim Hahn

Document ID 09222115557570761911 Signed RS, AU, GTT, AJSH

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader RE	245 100
Felleskostnader BL	1 330 215
Kabel-TV	272 844
Vedlikeholdsfond	158 076
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 006 235**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-6 000
Arbeidsgiveravgift	-14 946
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 946**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

Document ID 09222115557570761911 Signed RS, AU, GTT, AJSH

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-88 382
Drift/vedlikehold VVS	-10 452
Drift/vedlikehold elektro	-177 458
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 886
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 584
Drift/vedlikehold brannsikring	-156 411
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-751
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 219
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-540 142**

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 171
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 171**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-121 443
SUM ENERGI / FYRING	**-121 443**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 750
Diverse utstyr	-2 343
Annet driftsmateriale	-598
Lyspærer og sikringer	-4 816
Vaktmestertjenester	-132 075
Renhold ved firmaer	-43 995
Snørydding	-6 533
Andre driftskostnader	-11 749
Kontor- og datarekvisita	-2 438
Trykksaker	-3 823
Andre kontorkostnader	-2 030
Porto	-3 090
Bank- og kortgebyr	-3 264
Øreavrunding	176
Velferdskostnader	-5 562
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-239 090**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 446
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 140
Andre renteinntekter	458
SUM FINANSINNTEKTER	**22 044**

NOTE 10

Document ID 09222115557570761911 Signed RS, AU, GTT, AJSH

VARIGE DRIFTSMIDLER

Grillhytte		
Tilgang 2005	125 900	
Avskrevet tidligere	-125 899	
		1
Robotklipper		
Tilgang 2018	47 235	
Avskrevet tidligere	-47 234	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2025	41 000	
Avskrevet i år	-684	
		40 316
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**40 318**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-683

NOTE 11
EGENKAPITAL

Sum opptjent EK 31.12.24	1 014 335
Overskudd 2025	292 741
Sum opptjent EK 31.12.23	**1 307 076**

	Vedlikeh. fond	**Vedlikeh. fond Linehuset**	**Rest opptjent EK**	**Sum egenkapital**
Saldo pr. 31.12.24	1 716 130	42 869	-744 664	1 014 335
Avsetning 2025	150 720	7 356		158 076
Bruk 2025				
Rest 2025			134 665	134 665
Sum	**1 866 850**	**50 225**	**-609 999**	**1 307 076**

NOTE 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-54 754
SUM INNTEKTER	**-54 754**

KOSTNADER

Strøm	67 961
SUM KOSTNADER	**67 961**

Uoppgjorte avregninger	-31 015

SUM ENERGIAVREGNING	**-17 808**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.
For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

Document ID 09222115557570761911 Signed RS, AU, GTT, AJSH

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

Document ID 09222115557570761911 Signed RS, AU, GTT, AJSH

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Linehagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Linehagen som 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 sameiets 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets 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 for MKE, 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 25. Februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.04.26
Selskapsnummer: 4697 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET LINEHAGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Kirsten Brynes veg 12

Nabolaget Bryne aust - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	11 min 0.8 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	7 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Time rådhus Linje 50, 53, 56, N94	4 min 0.3 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	6 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.4 km
Stavanger Sola	32 min

BARNEHAGER

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 21 barn	11 min 0.8 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 95 barn	12 min 0.9 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Spar Bryne	2 min
Kiwi Bryne Torg	8 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

Blå på Bryne	8 min
Apotek 1 Viben	2 min
Bryne Vinmonopol	8 min

SPORT

Timehallen	7 min
Rosseland skule	10 min
EVO Bryne	4 min
Robust Trening Bryne	7 min

«Fredeleg, kort veg til skule og turveg i skog. Kort veg til Bryne Sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

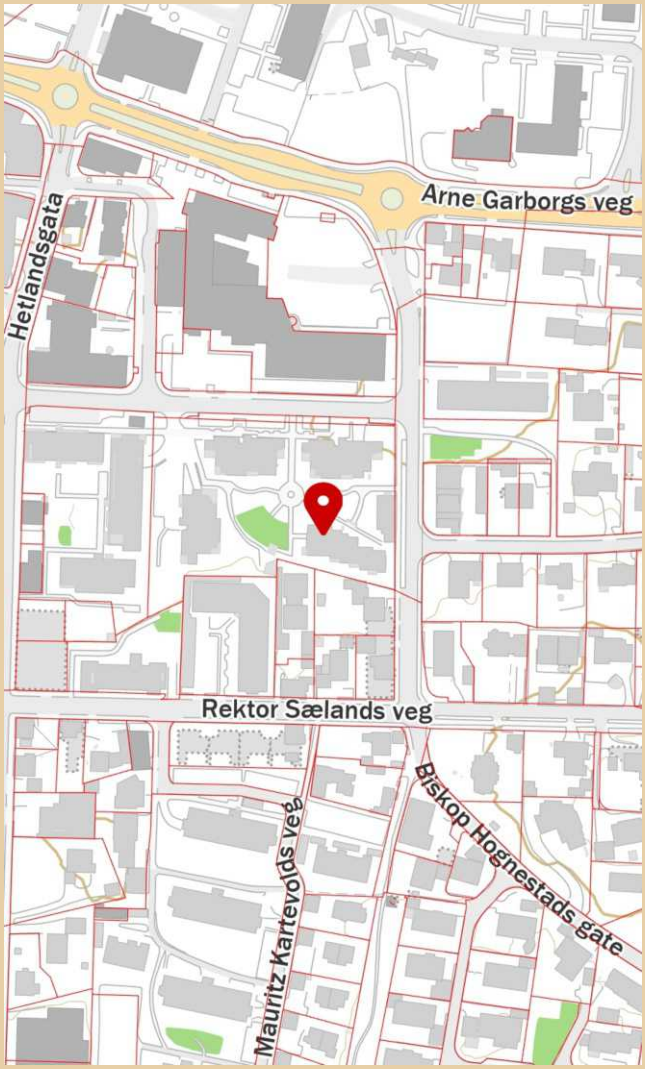
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Kirsten Brynes veg 12

Nabolaget Bryne aust - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	11 min 0.8 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	7 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Time rådhus Linje 50, 53, 56, N94	4 min 0.3 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	6 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.4 km
Stavanger Sola	32 min

BARNEHAGER

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 21 barn	11 min 0.8 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 95 barn	12 min 0.9 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Spar Bryne	2 min
Kiwi Bryne Torg	8 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

Blå på Bryne	8 min
Apotek 1 Viben	2 min
Bryne Vinmonopol	8 min

SPORT

Timehallen	7 min
Rosseland skule	10 min
EVO Bryne	4 min
Robust Trening Bryne	7 min

«Fredeleg, kort veg til skule og turveg i skog. Kort veg til Bryne Sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

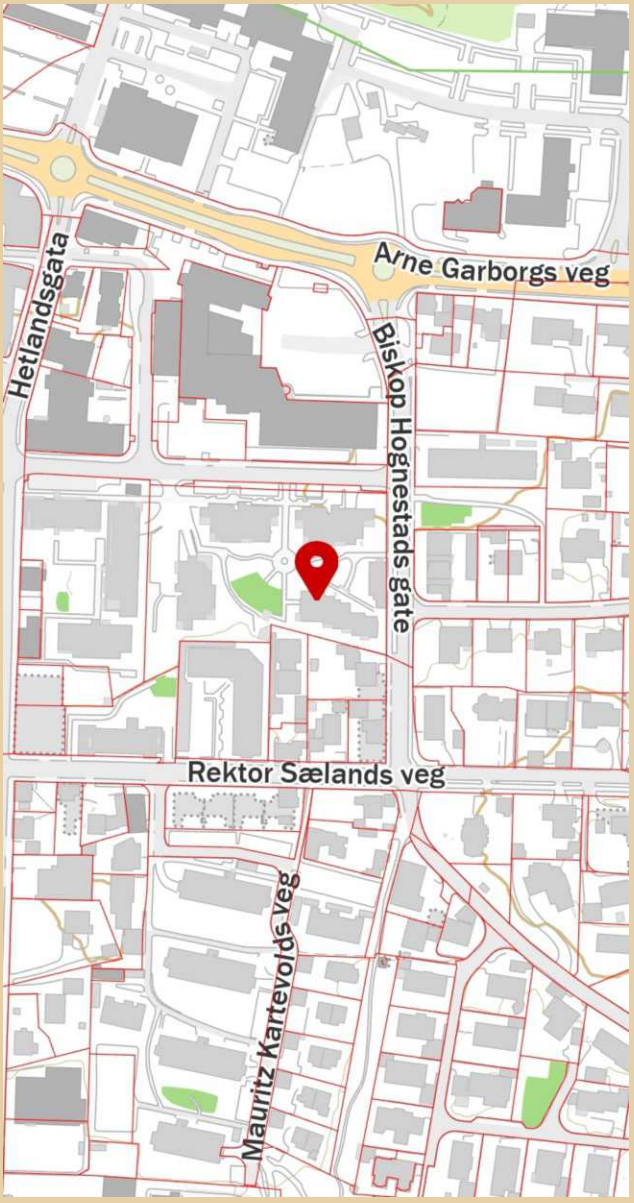
Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Kirsten Brynes veg 12

Nabolaget Bryne aust - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	11 min 0.8 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	7 min 0.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bryne - Rådhuset	6 min
Recharge St1 Bryne	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Time rådhus Linje 50, 53, 56, N94	4 min 0.3 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	6 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.4 km
Stavanger Sola	32 min

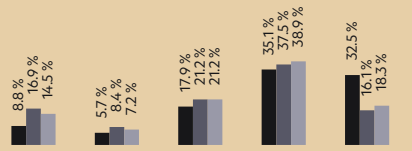
BARNEHAGER

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 21 barn	11 min 0.8 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 95 barn	12 min 0.9 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Spar Bryne	2 min
Kiwi Bryne Torg	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bryne aust	1 008	545
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

SPORT

Timehallen	7 min
Rosseland skule	10 min
EVO Bryne	4 min
Robust Trening Bryne	7 min

«Fredeleg, kort veg til skule og turveg i skog. Kort veg til Bryne Sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

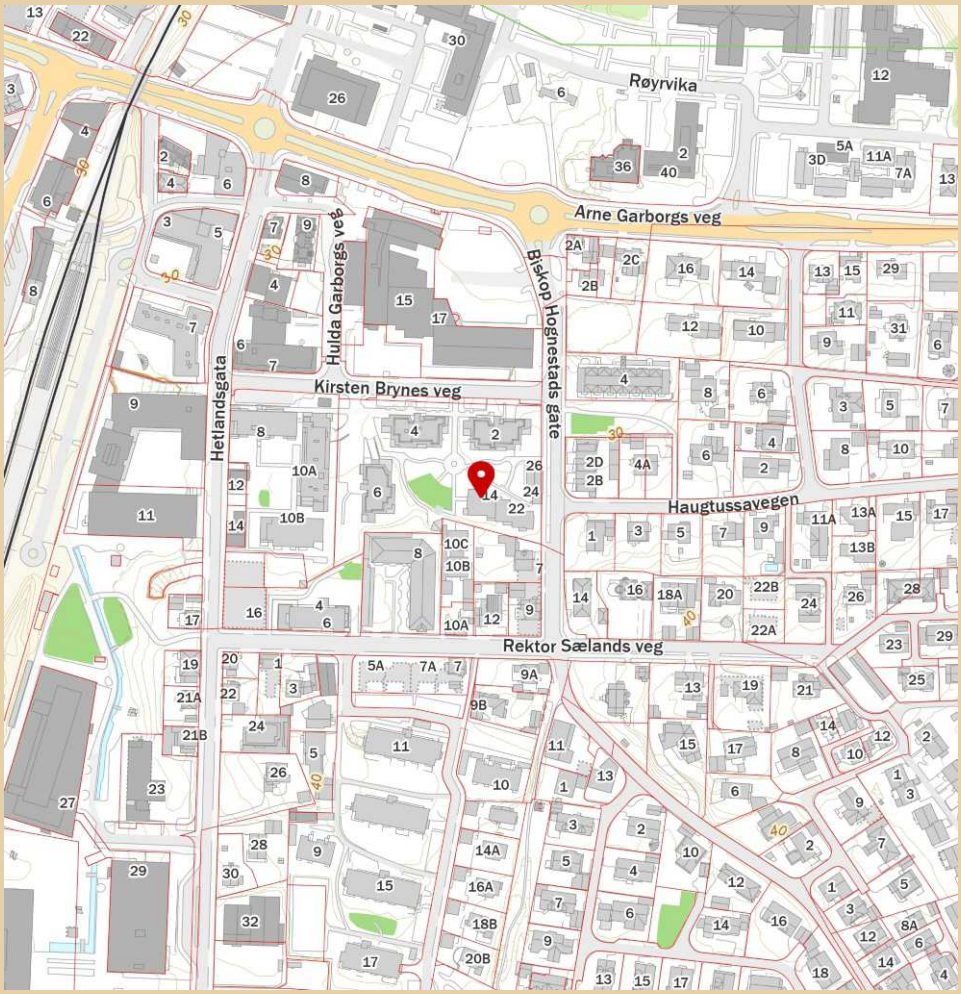
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

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:
Kirsten Brynes veg 12, 4344 Bryne
Gnr. 1, Bnr. 146, Snr. 10, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260125

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren
Saksbehandler: Aleksander Grødem
Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 902 03 796
E-post: aleksander.grodem@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.
