PRIVATMEGLEREN
JÆREN

GULAKSVEGEN 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomsgrenser

Vegstatus

Vann og avløp

Årsmøte 2026

Protokoll årsmøte 2024

Nabolagsprofil

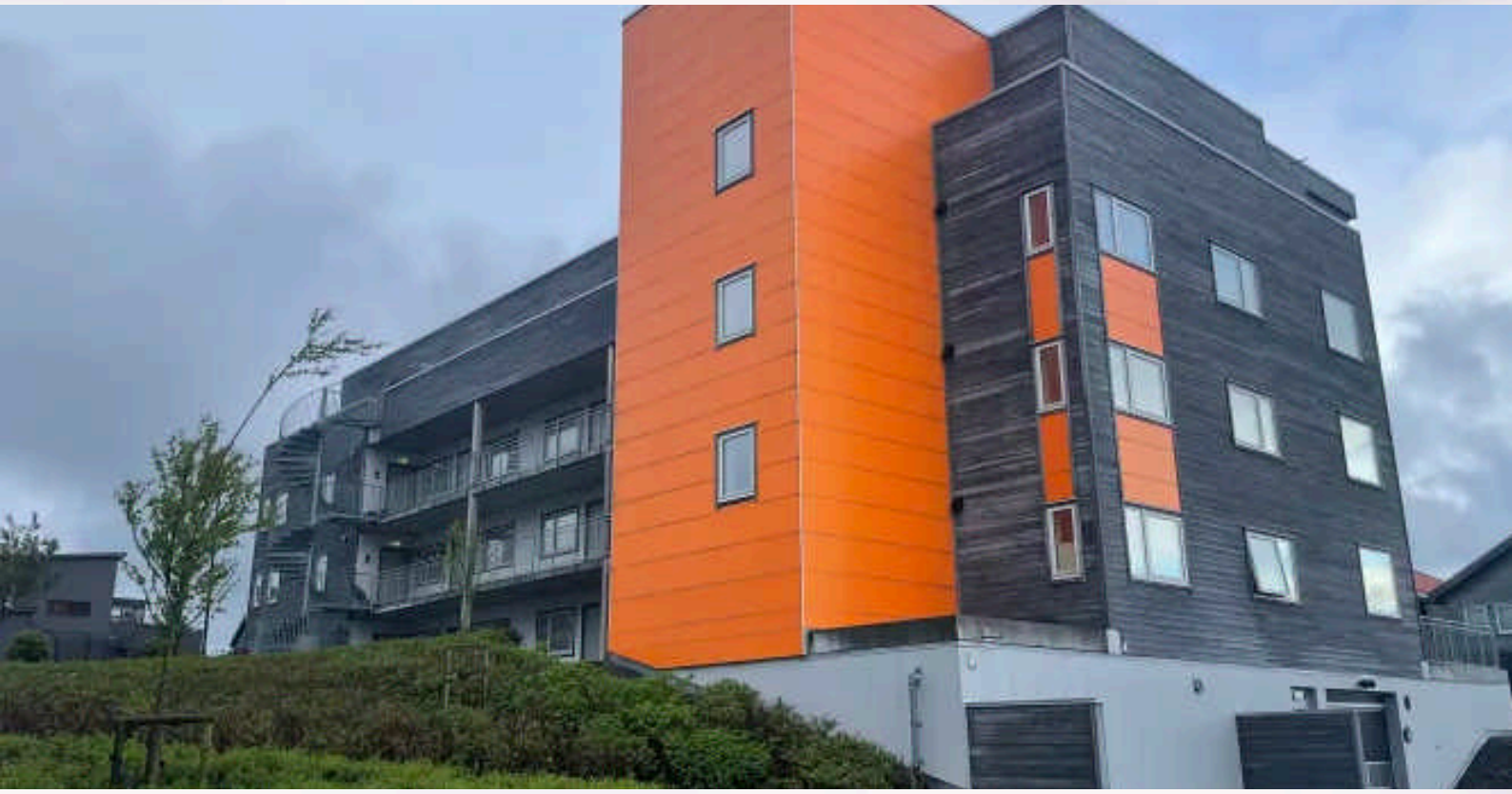
Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Gulaksvegen 4
4345 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2019
BRA:	95 m^2
BRA-i:	76 m^2
Rapportdato:	10.6.2026 (Gyldig til 10.6.2027)



Samlet vurdering

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

Jon Arne Pettersen
Takstingeniør
Jærtakst

jab@jaertakst.no
98436396

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/43176

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. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.6.2026

Rapportdato
10.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Tor Martin Serigstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jon Arne Pettersen**
Firma: **Jærtakst**
Tittel: **Takstingeniør**
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Telefon: **98436396**
Epost: **jab@jaertakst.no**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp Stasjon**

Egne premisser:

Forbehold om avvik da beskrivelse av byggemåte er basert på visuelle observasjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gulaksvegen 4, 4345 Bryne**

Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**19**	Bruksnr:	**651**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**5**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2019** - Byggeår her hentet fra bruksløyve.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

4. 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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**88**	**76** Romfordeling: Stue/kjøkken, bod, gang, 2 soverom og bad.	**0**	**12**	**0**
U. etasje	**7**	**0**	**7** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**95**	**76**	**7**	**12**	**0**

Kommentar til arealberegning

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier.

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet
Boligen har innglasset balkong med fliselagt gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

5.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
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**

5.3 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**
Kjøkkenet er innredet med slette fronter og benkeplate i laminert spon.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

5.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
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?	Nei

5.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Innvendig avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

5.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Boligen har 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-1**

5.7 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
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er 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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

5.8 Varmesentral

Type anlegg	Annet

Fjernvarme til konvektor og baderoms gulv.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

Anlegget er ikke kontrollert.

5.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Eier opplyser i egenerklæringen at vedkommende ikke har kjennskap til at det er utført service.

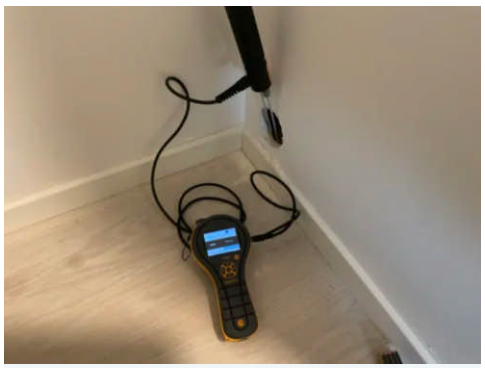
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

5.10 Våtrom



Sluk med synlig membran i sluk.



Ingen unormale forhold ved måling.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet har flis gulv og vegg og malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk med synlig membran under klemring i sluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyrt med servant nedfelt i baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Baderommet har avtrekk via ventilasjonsanlegget.	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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 utført fra tilstøtende rom, uten å avdekke unormale forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Sjekkliste for våtrom er fremvist.	

5.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmtvannsbereder

enova

Energiattest



Adresse **Gulaksvegen 4, 4345 BRYNE**	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310750**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300436459**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **651**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0105**



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 **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **87,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **81,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 227 kWh**



Gulaksvegen 4, 4345 BRYNE

Detaljering

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

Gulaksvegen 4, 4345 BRYNE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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: 24.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260158
Addresse	Gulaksvegen 4		
Postnr.	4345	Sted	BRYNE
Selgers navn	Tor Martin Serigstad		

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

Navn på fullmektig:

Tor Martin Serigstad

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

38218098

Initialer selger:
T M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Lode Flis la nye fuger i dusj hjørner for et par måneder siden.

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:

Nye fuger i dusj hjørner

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

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

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

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

Av hvem?:

NRE, før garanti gikk ut på leilighet hadde de en kontroll av det elektriske.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik ble funnet.

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

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 er snakk om at felleskostnader skal øke med noen hundrelapper, men dette er ikke bekreftet enda.-Det er også snakk om at blokken kanskje skal males i løpet av de neste årene, ikke bekreftet enda.

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)

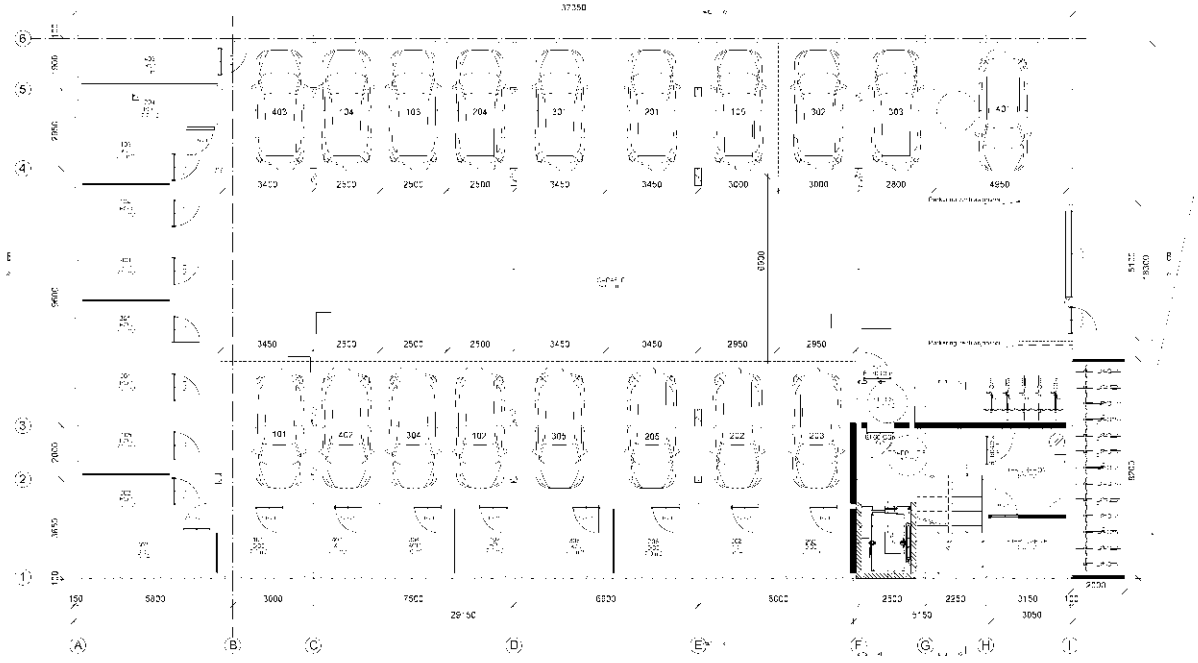
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.06.2026

Signert av *Tor Martin Serigstad*

Initialer selger:
T M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



PLAN GARASJE

1			
	CG ROS: 401 og 203		
	REV		
4	REV		
3	REV		
2	ENDRET BYGGETEGNINGER		
1			
0	REV		
9	REV		
8	REV		
A	BASIS		

PLAN GARASJE

BLOCK WATNE AS

Grønnegata 4 4345 Bryne

LIVINGSHOLLEN BG9

1182903

BLOCK WATNE AS

27.08.2012 BWA S.B.

18 651

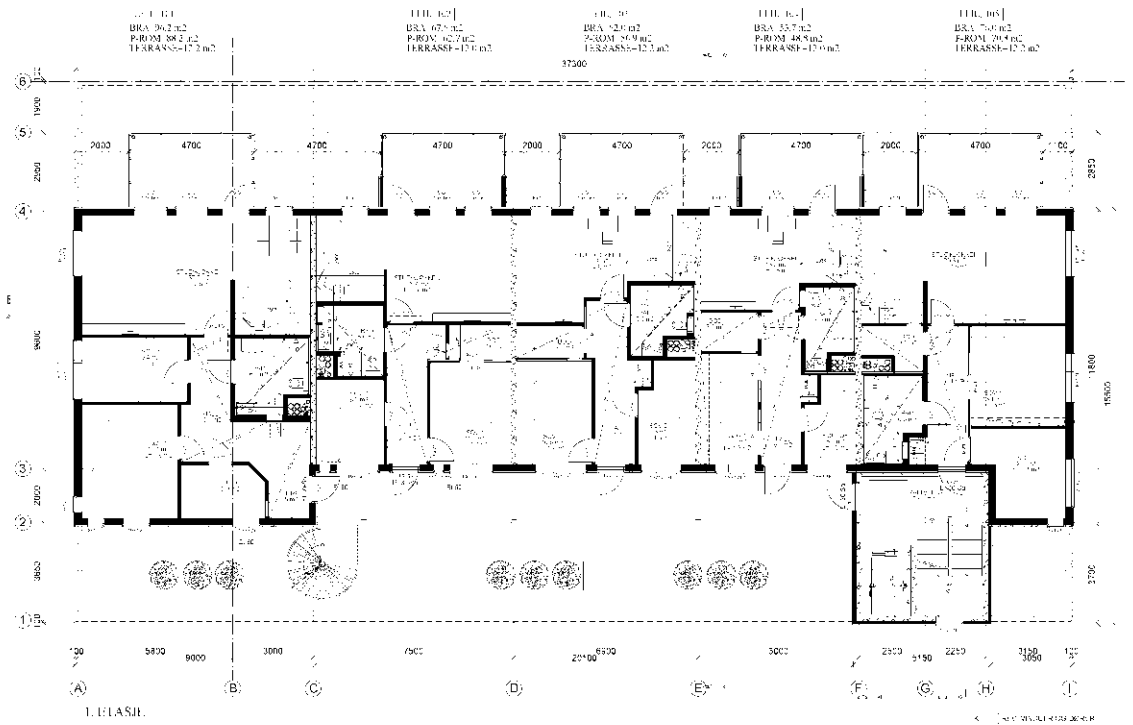
BLOKK

1:100 A2

100

J

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



1. ETASJE

8	[illegible]	[illegible]	[illegible]		
7	[illegible]	[illegible]	[illegible]		
6	[illegible]	[illegible]	[illegible]		
5	[illegible]	[illegible]	[illegible]		
4	[illegible]	[illegible]	[illegible]		
3	[illegible]	[illegible]	[illegible]		
2	[illegible]	[illegible]	[illegible]		
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]		
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign		

PLAN 1.ETASJE

BLOCK WATNE AS

Grimsevegen 4 4345 Bryne

LIVINGSHOLLN BG9

1182903

BLOCK WATNE AS

27.08.2012

1:100

A2

1C1

K

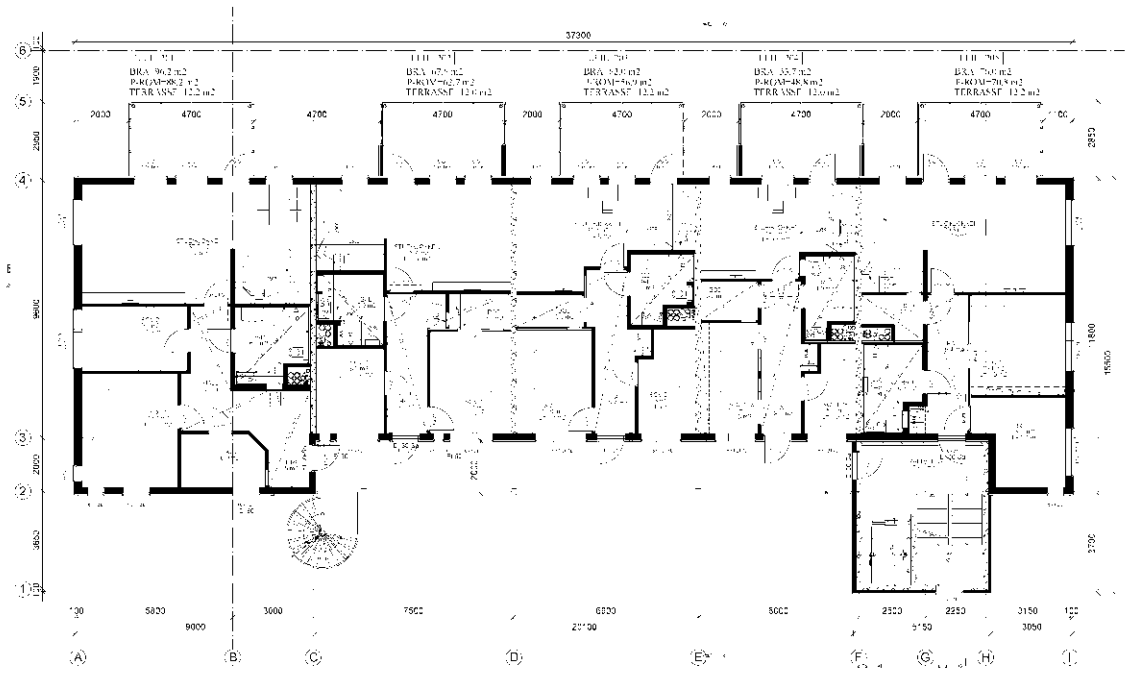
BLOKK

S.B.

18

651

BYGGEFASE: ENGASJEMENGER



2. ETASJE

PLAN 2.ETASJE

BLOCK WATNE AS

Grønnegata 4 4345 Bryne

LIVINGSHOLLN BG9

1182903

1C2

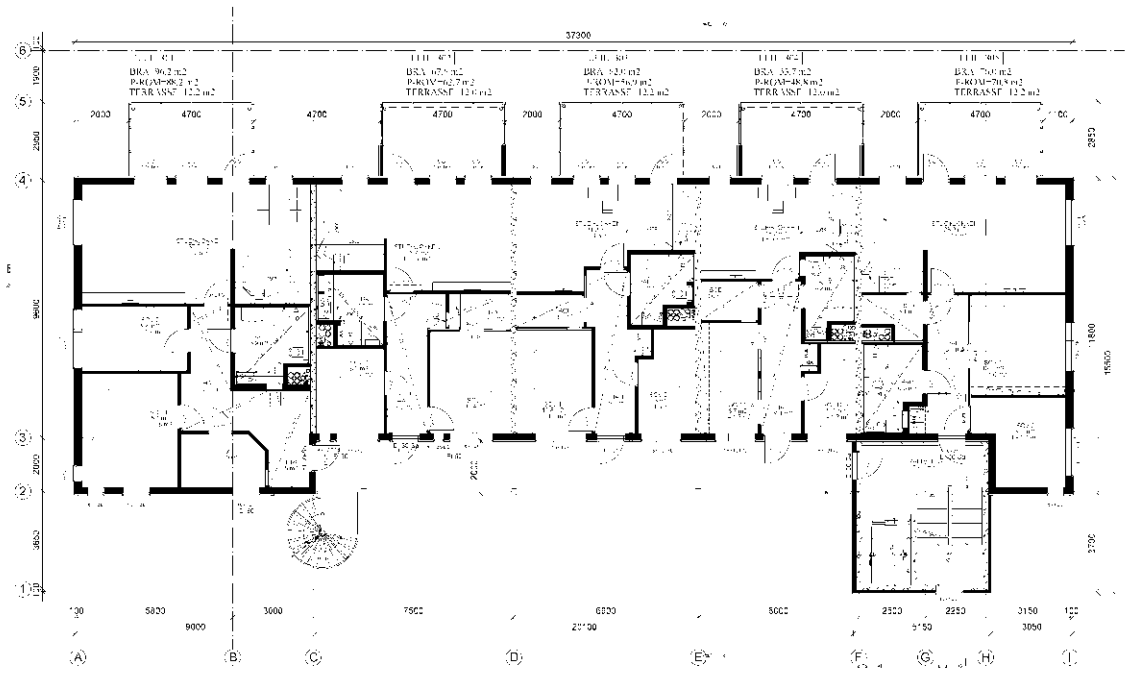
BLOCK WATNE AS

BLOKK

1:100 A2

K

BYGGENE ENGSTEGNINGER



3. ETASJE

5					
4					
3					
2					
1					

PLAN 3.ETASJE

BLOCK WATNE AS

Grønnegata 4 4345 Bryne

LIVINGSHOLLN BG9

1182903

BLOCK WATNE AS

27.08.2012 | S.B.

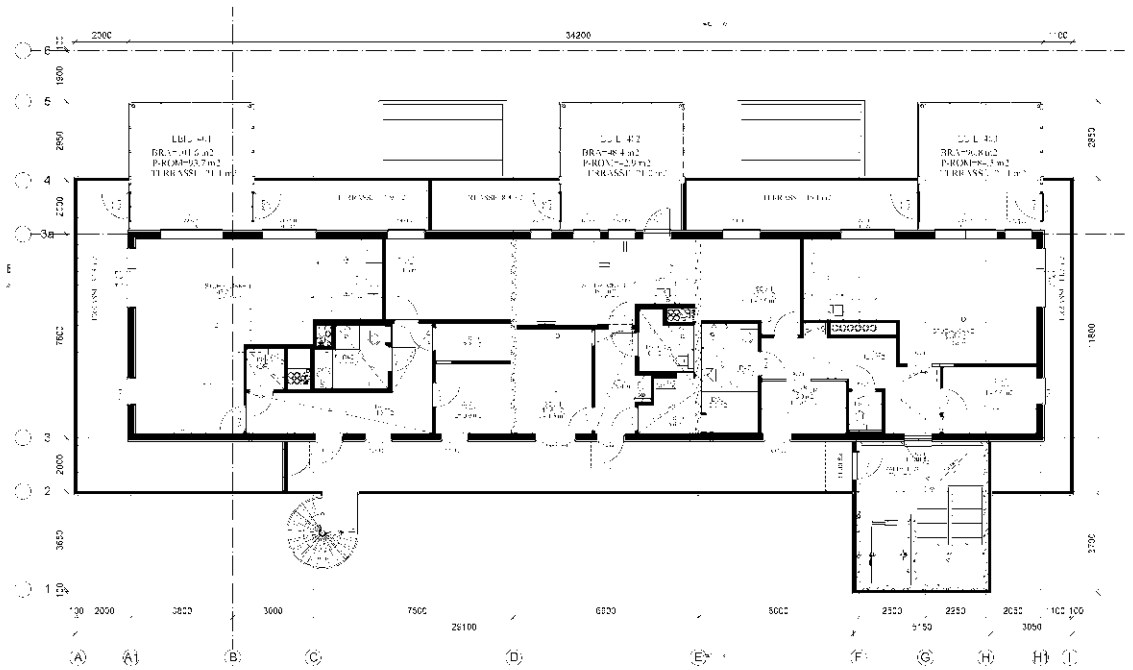
18 | 651

BLOKK

1:100 | A2

103 | K

BYGGETILLATELSESGRUNNLAG



4. ETASJE

BYGGENE DIMENSJONINGER

PLAN 4.ETASJE

BLOCK WATNE AS

Grimsrudgata 4 4345 Bryne

LIVINGSHOLLEN BG9

1182903

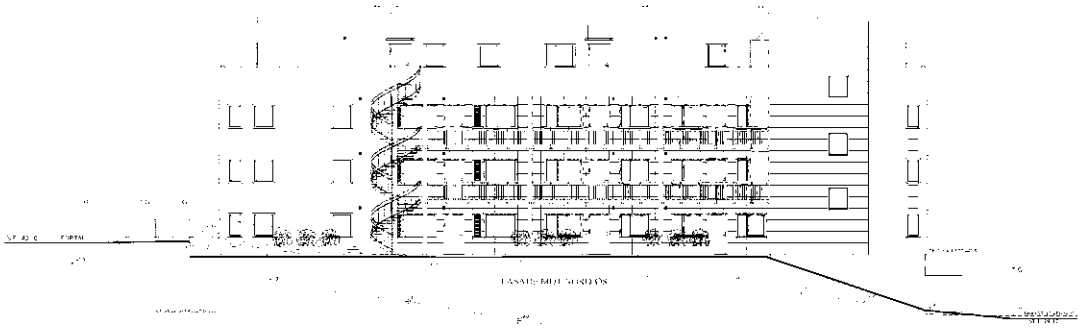
BLOCK WATNE AS

27.08.2015

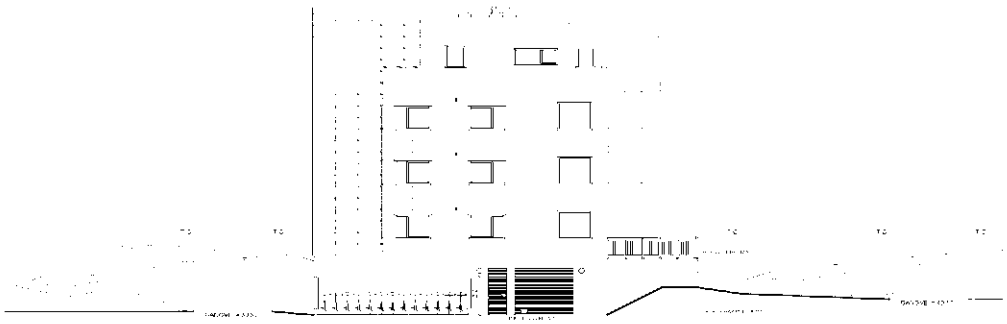
1:100 A2

104

J



FAÇADE MOUSSEDOS



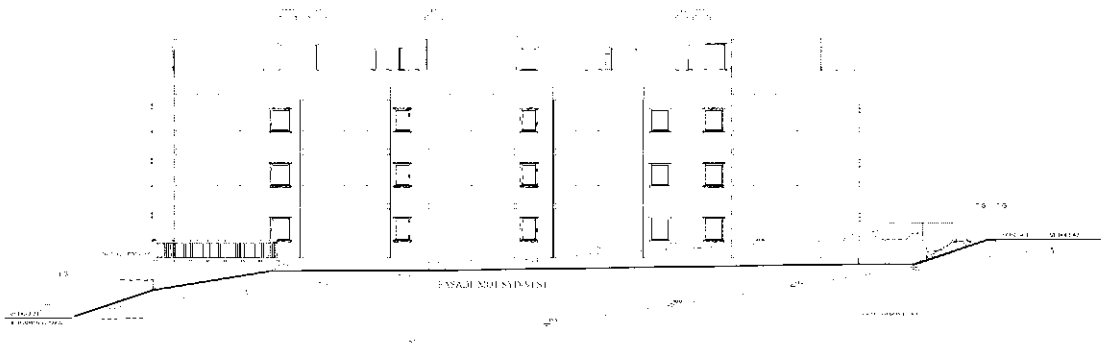
FAÇADE MOUSSEDORIENT

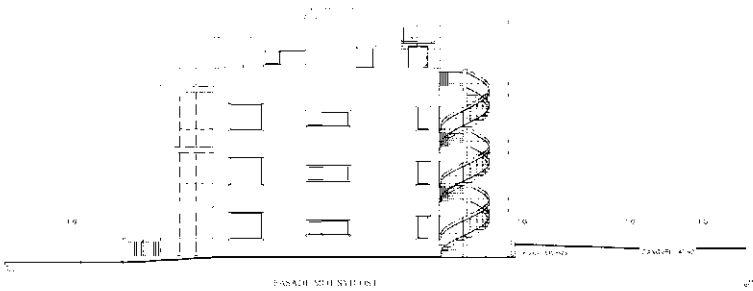
FAÇADES

BLOCK JWTHEAS

1182003

BLOCK JWTHEAS

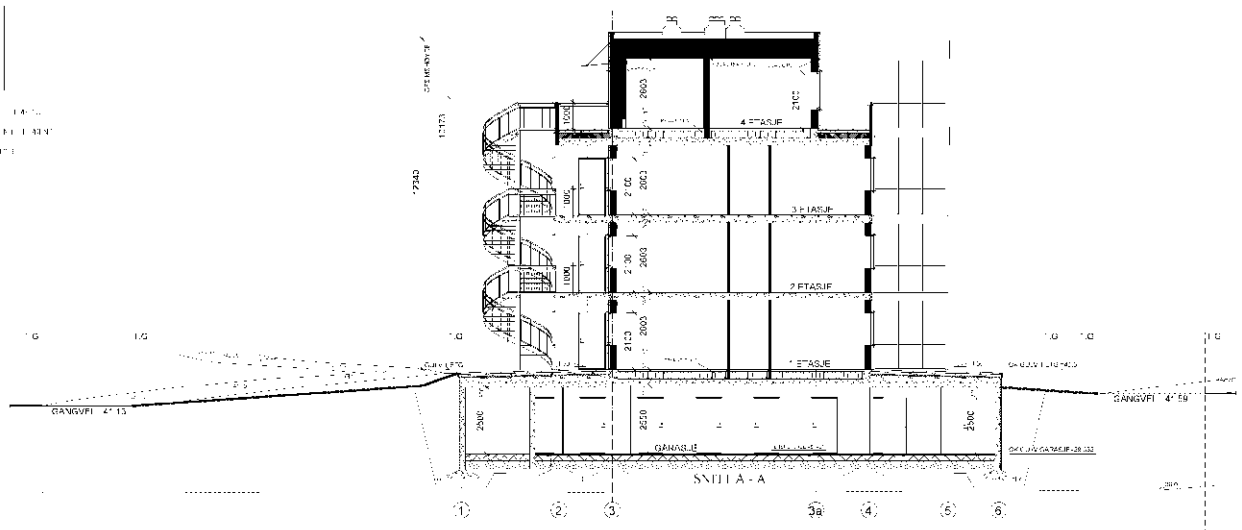


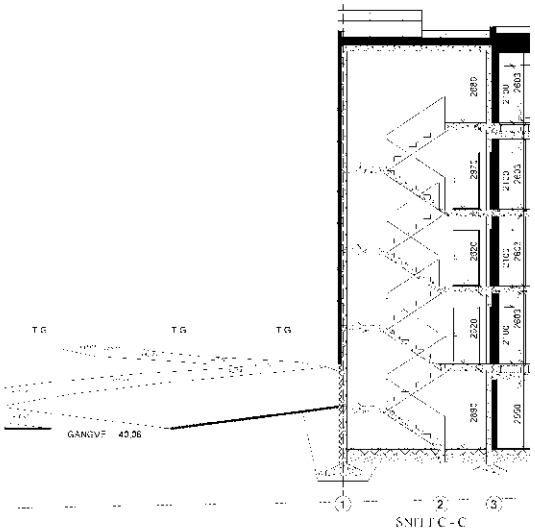


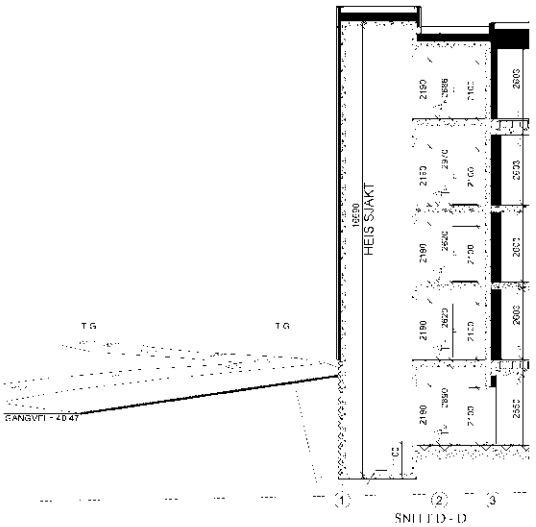
FASADER

1152003

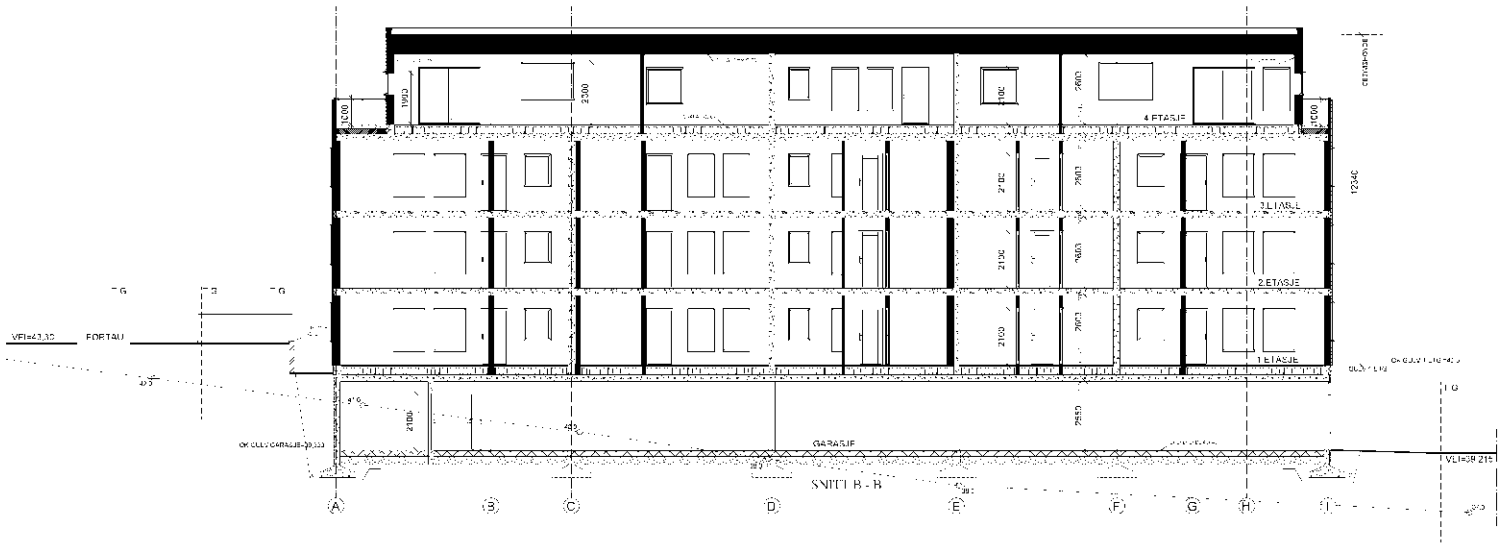
100







BYGGEMELDINGSLØSNINGER



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

SN TT

BLOCK WATNE AS

Grimesvegen 4 4345 Bryne

LIVINGSHOLLN 609

1182903

BLOKK

1:100 A2

106

Time kommune
Samfunns- og landbruksforvaltning

Obos Block Watne AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Dato: 04.08.2020
Arkiv: GBNR-19/651, K2-L42
Vår ref (saksnr.): 14/859- 29
Journalpostid.: 20/24937
Dykkar ref.:

Ferdigattest for bustadblokk med 18 leilegheitar og parkeringskjellar. Gnr. 19 bnr. 651, Gulaksvegen 4

Søknad, datert 4.8.2020, om ferdigattest etter plan- og bygningslova (PBL) § 21-10 er mottatt.4.8.2020.

Byggeløyve er gitt i sak 200/14 datert 9.5.2014.

Det vert gitt ferdigattest for bustadblokk med 18 leilegheitar og parkeringskjellar på gnr. 19 bnr. 651, Gulaksvegen 4.

Ansvarleg søkjar har sendt inn nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring i samsvar med PBL § 21-10.

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

Bjørn Meling
Kommunalsjef samfunn

Trude Kristin Oma
byggjesaksbehandlar

Kopi:

Block Watne AS Avd Distr Ktr Jæren 23430	Morenefaret 1	4340	BRYNE
Rogaland brann og redning IKS	Jærveien 107	4318	SANDNES

Dette brevet er elektronisk godkjent. Skal du svara på brevet, ønsker me at du gjer det elektronisk via sikker digital innsending.

Time	Bestemmelser til: **DETALJREGULERING FOR BOLIGOMRÅDE EIVINDSHOLEN FELT E, BRYNE** Planen er basert på et privat reguleringsforslag utarbeidet av Norconsult AS	Plan nr. **0434.00**
	Vedtatt av Time kommunestyre den 30.04.13 i sak 018/13	

§ 1.00 Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Området reguleres til følgende arealformål, jf. Plan- og bygningslovens § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1.ledd nr. 1)

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr. 2)

- Kjøreveg
- Gatetun
- Fortau
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn – grøntareal
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkeringsplasser (på grunnen)
- Parkeringshus/-anlegg

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr. 3)

- Friområde

Området er regulert for følgende hensynssoner, jf. Plan og bygningslovens § 12-6:

SIKRINGSSONER

- Frisikt

FELLESBESTEMMELSER

§ 2.00 Universell utforming

Planområdet skal tilrettelegges i tråd med universell utforming. Veier, lekeareal og grøntdrag skal oppfylle retningslinjer for universell utforming hvor dette er mulig. Fellesareal skal opparbeides med ledelinjer til innganger og med nedsenket kantstein. Fellesareal og stier skal om mulig være trinnfri og ikke overstige stigning 1:20. Det skal være utstrakt bruk av fast belegg, nedsenket kantstein og allergivennlig beplantning i hele planområdet.

§ 2.01 Fellesarealer

Ved en gradvis utbygging av feltet skal minst en forholdsmessig del av fellesarealer og friarealer opparbeides. Dette skal avklares i utbyggingsavtale med Time kommune. Lekeplassnormen gitt i disse bestemmelsene skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen.

§ 2.02 Radon

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

§ 2.03 Tekniske anlegg

Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse. Nettstasjon skal ikke plasseres nærmere lekeplass eller beboelsesrom enn 10 m. Plassering av nettstasjon for felt A, B og F er vist på plankartet.

§ 2.04 Lek og opphold

I delfeltene skal det være en sandlekeplass på minimum 200 m2 for hver 25. bolig. Denne skal ligge maks 100 meter fra bolig. Lokalisering skal fortrinnsvis skje i tilknytning til større grøntstrukturer. Sandlekeplassene skal plasseres på arealer med gode solforhold. Det skal opparbeides kvartalslekeplass og ballplass hver på min 200 m². Disse skal plasseres i forbindelse med friareal og forbindes med gangforbindelse i grøntstruktur. Området akebakke skal bevares som framtidig akebakke.

§ 2.05 Støy

Boligbebyggelsen skal skjermes i tråd med miljøverndepartementets retningslinjer. T-1442/2012 skal legges til grunn. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftens krav. Støyskjerming skal utføres som en kombinasjon av støyvoll og støyskjerm med høyder som vist på plankartet. Utførelse av støyskjerm må godkjennes av Time kommune i forbindelse med godkjenning av tekniske planer for området. Tekniske planer må være godkjent av Time kommune senest ved innsending av søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse.

§ 2.06 Tilgjengelig bolig

Småhus (rekkehus, kjedehus, eneboliger og firemannsboliger) skal oppfylle krav om tilgjengelig bolig i samsvar med teknisk forskrift (TEK 10), hvor dette fremgår av bestemmelse for delfeltet. Til tilgjengelige boliger regnes boliger som har alle hovedfunksjoner på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, soverom, kjøkken, bad og toalett. Ferdig utbygget skal minimum 40 % av småhusene på felt E oppfylle krav om tilgjengelige boliger.

Lekearealer skal hvor det er mulig, ha adkomst og lekemuligheter tilpasset prinsippet om universell utforming. Minimum 5 % av felles parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 2.07 Bebyggelse

Antall boenheter framgår av bestemmelsene for hvert delfelt. Det tillates ikke hybler i rekkehus, enebolig i kjede og eneboliger. For boligblokk vil hybel beregnes som leilighet.

For delfelt med kjedede boliger og rekkehus skal hver rekke byggemeldes samlet.

For delfelt med frittliggende eneboliger skal det lages en byggemelding for hver enebolig.

Planlagt bebyggelse skal plasseres innenfor linje for planlagt bebyggelse som vist på plankartet. Plassering av bygg tillates justert med maksimum 1,0 meter. I tillegg tillates yttervegg å overskride omriss bygg med opp til 0,2 meter. Kjellertrapp tillates plassert utenfor linje for planlagt bebyggelse. Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv 1. etasje (hovedplan), hvor ikke annet er oppgitt, slik det framgår av reguleringsplan/bebyggelsesplan med kote C+.

Høydeplassering kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved tilpasning til tekniske planer. Justering av byggenes plassering og høydejustering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfeltfelt, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg.
Boder, garasjer og carporter skal byggemeldes sammen med boligbebyggelsen, men tillates oppført senere etter tegninger godkjent i byggemelding. Boder, garasjer og carporter skal utformes likt for eneboliger i kjede og rekkehus i samme rekke.
Takene skal være som angitt for de enkelte delområder.
Det skal være samme takform og takvinkel for eneboliger i kjede og rekkehus i samme rekke.
Takoverbygg ved inngangsparti tillates plassert inntil 1,8 meter utover omriss planlagt bebyggelse. Hvor bebyggelse er plassert i tomtegrense tillates takutstikk å overskride tomtegrense med inntil 0,5 meter inn på nabotomt.
Arealer mellom og omkring boligene i hvert enkelt byggeområde/felt skal opparbeides etter en felles utomhusplan for feltet. Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Avtrapninger mellom bolig/boligtomt og trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plasstøpes i betong.
Sammen med byggesøknaden skal det foreligge plan for ubebygd del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:200. Planen skal redegjøre for terrengplanering, parkeringsplasser, terrasser og eventuelle skjermvegger/levegger.
Utbyggingsarealer og tomter som ikke bebygges fortløpende skal planeres og sås med frø type naturgress.
Postkassestativ skal plasseres innenfor regulerte byggeområder. Det skal vektlegges et ensartet uttrykk på postkasser og postkassestativ innenfor planområdet.

§ 2.08 Parkering

Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplass pr påbegynte 100m2 BRA og ikke mindre enn 1,5 plass pr bolig. Deler av parkeringen kan inngå i felles parkeringsanlegg plassert som vist på plankart. Minst 5 % av plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
Minst 20 % av plassene skal være gjesteparkering.
Det skal etableres minst en sykkelparkeringsplass for hver 100m2 BRA.
Garasjer carport og parkeringsareal inngår ikke i beregningsgrunnlag for BRA som grunnlag for parkering.

§ 2.09 Formingsveileder

Før det kan søkes om igangsetting av byggearbeider må det foreligge en formingsveileder for planområdet. Formingsveileder skal godkjennes fra planavdelingen.

BOLIGER

§3.00 Delfelt E

Det skal være minst 50 m² MUA, uteareal, per boenhet.

§ 3.01 BF1(2,0 daa) Eneboliger

4 eneboliger, hver med en boenhet (2 etasjer + loftetasje).
Maks BRA 400 m2 for hver bolig.
Det tillates i tillegg kjeller. Areal for kjeller skal ikke inngå i BRA.
Alle husene skal oppføres som tilgjengelige boliger.
Boligene skal ha maksimal fasadebredde på 8,0 meter (utvendige mål). 1. etasje kan utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Deler av husene kan i tillegg overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 1,0 meter såfremt utsiktsforhold fra naboeiendom ikke forringes. Utvidelser skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.
Tak skal være saltak med møne i lengderetningen. Takvinkel maks 30 grader. Taktekking skal være rød tegl eller glatte teglfargete betongtakstein. Taket på

utvidelse skal være saltak som på bolig. Deler av taket på utvidelsen kan nyttes som takterrasse med flatt tak og rekkverk som en del av bygningskroppen.
Maks tillatte gesimshøyde på hovedbygg er 6,4 meter målt fra gulv 1. etasje, på mellombygg er maks gesimshøyde/rekkverkshøyde 3,9 meter, målt fra gulv 1. etasje som angitt på plankart.
Det tillates ark/kvist på takflate mot nord med maks samlet lengde på 3,0 meter og maks gesimshøyde kvist 7,0 meter
Hver bolig skal ha 3 parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres i garasje /carport innenfor areal merket G i plankartet. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppsatt 1 bod til hver bolig for hageredskaper på maks 6 m2 i hagen. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense, men minimum 1 meter fra friareal. Bodene skal tilpasses bebyggelsen. Maks høyde på hagebod er 2,6 meter.
På hageside, mot sørvest, tillates oppført vinterhage i forlengelse av garasje, merket G på plankart, med maks dybde på 3,6 meter.
Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.02 BK2 (1,9 daa) Eneboliger i kjede

5 boenheter (2 etasjer + loftetasje).
Maks BRA 320 m2 for hver bolig.
Det tillates i tillegg kjeller. Areal for kjeller skal ikke inngå i BRA.
Fasadebredden skal være lik for alle hus i rekken, maks 8,0 meter (utvendige mål). Første etasje kan utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse.
Tak skal være saltak med møne i lengderetningen. Takvinkel maks 30 grader. Taktekking skal være rød tegl eller glatte teglfargete betongtakstein. Taket på utvidelse skal være flatt eller pulttak tekket med sort papp, eller taket kan nyttes som takterrasse med flatt tak og rekkverk som en del av bygningskroppen.
Maks tillatte gesimshøyde på hovedbygg er 6,4 meter målt fra gulv 1. etasje, på mellombygg er maks gesimshøyde/rekkverkshøyde 3,9 meter, målt fra gulv 1. etasje som angitt på plankart.
Hver bolig skal ha 3 parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres i garasje /carport innenfor areal merket G i plankartet. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppsatt bod for hageredskaper på maks 6 m2 i hagen. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense, men minimum 1 meter fra vei. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK2, maks høyde på hagebod er 2,6 meter.
Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.03 BK3 (1.8 daa) Eneboliger i kjede

5 boenheter (2 etasjer+ loftetasje).
Maks BRA 320 m2 for hver bolig.
Det tillates i tillegg kjeller. Areal for kjeller skal ikke inngå i BRA.
Fasadebredden skal være lik for alle hus i rekken, maks 8,0 meter, og største lengde 12,0 meter (utvendige mål) i første etasje kan bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Tak skal være saltak med møne i lengderetningen. Takvinkel maks 30 grader. Taktekking skal være rød tegl eller glatte teglfargete betongtakstein. Taket på utvidelse skal være flatt eller pulttak tekket med sort papp, eller taket kan nyttes som takterrasse med flatt tak og rekkverk som en del av bygningskroppen. På utvidelsen mot sørøst skal tak være samme takflate som på hovedbygg.
Maks tillatte gesimshøyde på hovedbygg er 6,4 meter målt fra gulv 1. etasje, på mellombygg er maks gesimshøyde/rekkverkshøyde 3,9 meter, målt fra gulv 1. etasje som angitt på plankart.

Hver bolig skal ha 3 parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres i garasje /carport innenfor areal merket G i plankartet. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppsatt bod for hageredskaper på maks 6 m2 i hagen. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK3, maks høyde på hagebod er 2,6 meter.
Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.04 BK4 (1.5 daa) Rekkehus

6 boenheter i rekke (2 etasjer).
Maks BRA 1200 m2 for hele rekken.
Det tillates i tillegg kjeller. Areal for kjeller skal ikke inngå i BRA.
Alle boliger skal utføres som tilgjengelige boliger.
Fasadebredden skal være maks 7,5 meter senter-senter vegg og største dybde er 10,0 meter (utvendig mål). Gavlhusene kan utvides i første etasje slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse.
Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst. Tak skal tekkes med sort papp eller sort folietekking. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,0 meter målt fra topp gulv i 1. etasje, angitt på plankartet. Gesims mot sørvest kan heves til 7,1 meter ved pulttak.
Hver bolig skal ha to parkeringsplasser i forlengelse av hverandre, der en skal plasseres i carport/garasje merket G som inntegnet på plankart.
Det tillates takterrasse på tak av carport.
Sportsbod skal plasseres på inngangssiden, som inntegnet på plankart. Denne skal ha pulttak med fall mot nordøst. Maksimal gesims mot sørvest er 2,3 meter. I tillegg kan det oppføres bod på nordøstsiden på maks 3 m2. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK4, maks høyde på boden er 2,6 meter.
Bodene skal byggemeldes og oppføres samtidig med boligene.
Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.05 BK5 (1,4 daa) Rekkehus

7 boenheter i rekke (2 etasjer).
Maks BRA 1300 m2 for hele rekken.
Det tillates i tillegg kjeller. Areal for kjeller skal ikke inngå i BRA.
Fasadebredden skal være 6,3 meter senter-senter vegg og største dybde er 10,0 meter (utvendig mål). Mot hagesiden tillates hver bolig å overskride regulert omriss med inntil 1,5 meter på første plan i en bredde på 50 % av fasadebredden.
Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst. Tak skal tekkes med sort papp eller sort folietekking. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,0 meter målt fra topp gulv i 1. etasje, angitt på plankartet. Gesims mot sørvest kan heves til 7,1 meter ved pulttak.
Tak på utvidelse mot sørvest skal være flatt eller pulttak fall 6 grader mot sørvest. Alternativt kan taket på utvidelsen utføres som takterrasse. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser der en skal plasseres i carport nordøst for bolig som inntegnet på plankart. Carport skal ha åpne sider men det tillates skjermvegg mot nabo fram til 3 meter fra vei. Tak på carport skal være flatt eller pulttak.
Det kan settes opp bod på inntil 6,0 m2 i hagen. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK5, maks høyde på boder er 2,6 meter. Bodene skal byggemeldes og oppføres samtidig med boligene.
Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.06 BK6 (1,8 daa) Rekkehus

5 boenheter i rekke (2 etasjer).
Maks BRA 1000 m2 for hele rekken.
Det tillates i tillegg kjeller. Areal for kjeller skal ikke inngå i BRA.
Alle boliger skal utføres som tilgjengelige boliger.
Fasadebredden skal være maks 7,5 meter senter-senter vegg og største dybde er 10 meter (utvendig mål). Gavlhus mot sørøst kan utvides i første etasje slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse.
Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst. Tak skal tekkes med sort papp eller sort folietekking. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,0 meter målt fra topp gulv 1. etasje, angitt på plankartet. Gesims mot sørvest kan heves til 7,1 meter ved pulttak.
Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres i carport. Carport plasseres som inntegnet på plankart. Tak på carport/garasje skal være pulttak.
Sportsbod skal plasseres på inngangssiden, som inntegnet på plankart. I tillegg kan det oppføres bod på nordøstsiden på maks 6 m2. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK6, maks høyde på boder er 2,6 meter. Bodene skal byggemeldes og oppføres samtidig med boligene.
Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.07 <u>BF7 (0,8 daa) Eneboliger</u>
2 eneboliger, hver med en boenhet (2 etasjer+ loftetasje).
Maks BRA 320 m2 for hver bolig.
Det tillates i tillegg kjeller. Areal for kjeller skal ikke inngå i BRA.
Alle husene skal oppføres som tilgjengelige boliger.
Boligene skal ha maksimal fasadebredde på 8,0 meter (utvendige mål). 1. etasje kan utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Deler av husene kan overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 1,0 meter såfremt utsiktsforhold fra naboeiendom ikke forringes. Utvidelser skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.
Fasade mot sørøst som er nærmere nabotomt enn 4 meter skal utføres med brannklasse i overensstemmelse med plan og bygningsloven krav.
Tak skal være saltak med møne i lengderetningen. Takvinkel maks 30 grader. Taktekking skal være rød tegl eller glatte teglfargete betongtakstein. Taket på utvidelse skal være saltak som på bolig, med møne vinkelrett på denne. Deler av taket på utvidelsen kan nyttes som takterrasse med flatt tak og rekkverk som en del av bygningskroppen.
Maks tillatte gesimshøyde på hovedbygg er 6,4 meter målt fra gulv 1. etasje, på mellombygg er maks gesimshøyde/rekkverkshøyde 3,9 meter, målt fra gulv 1. etasje som angitt på plankart.
Det tillates ark/kvist på takflate mot nord med maks samlet lengde på 3,0 meter og maks gesimshøyde kvist 7,0 meter
Hver bolig skal ha 3 parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres i garasje /carport innenfor areal merket G i plankartet. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppsatt 1 bod til hver bolig for hageredskaper på maks 6 m2 i hagen. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense, minimum 1 meter fra friareal. Bodene skal tilpasses bebyggelsen. Maks høyde på hagebod er 2,6 meter.
På hageside, mot sørvest, tillates oppført vinterhage i forlengelse av garasje, merket G på plankart, med maks dybde på 3,6 meter.
Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.08 <u>BK8 (1,1 daa) Eneboliger i kjede</u>
3 boenheter (2 etasjer+ loftetasje).
Maks BRA 320 m2 for hver bolig.

Det tillates i tillegg kjeller. Areal for kjeller skal ikke inngå i BRA.
Fasadebredden skal være lik for alle hus i rekken, maks 8,0 meter (utvendige mål). Første etasje kan utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Tak skal være saltak med møne i lengderetningen. Takvinkel maks 30 grader. Taktekking skal være rød tegl eller glatte teglfargete betongtakstein. Taket på utvidelse skal være flatt eller pulttak tekket med sort papp, eller taket kan nyttes som takterrasse med flatt tak og rekkverk som en del av bygningskroppen.
Maks tillatte gesimshøyde på hovedbygg er 6,4 meter målt fra gulv 1. etasje, på mellombygg er maks gesimshøyde/rekkverkshøyde 3,9 meter, målt fra gulv 1. etasje som angitt på plankart.
Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres i garasje /carport innenfor areal merket G i plankartet. Det tillates i tillegg oppsatt bod for hageredskaper på maks 5 m2 i hagen. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense, minimum 1 meter fra vei. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK8, maks høyde på hagebod er 2,6 meter.
Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.09 BB9 (1,1 daa) Lavblokk

Boligblokk med 16-20 leiligheter (3 etasjer+ inntrukket 4.etasje).
Maks BRA 1900 m2.
Kjeller og boder under bygg kan overskride viste bygningsplassering forutsatt utvidelsen opparbeides som en del av terreng. Nødvendige forstøtningsmurer skal bygges av naturstein.
Maksimal gesimshøyde 10,4 meter, målt fra gulv 1. etasje, som angitt på plankart.
Det tillates inntrukket 4. etasje innenfor område vist på plankart. Maks gesimshøyde for denne er 13,3 meter, målt fra gulv 1. etasje, som angitt på plankart.
Tak flatt eller pulttak.
Heis/ trappetårn tillates å bryte byggelinje og bygningshøyden med maksimum 2 meter.
Hver bolig skal ha balkong/terrasse på minimum 7 m2. Balkong tillates innglasset og utkraget inntil 2,9 meter.
På takterrasse tillates oppført innglasset uteplass på til sammen 80 m2 på den smale delen av takterrassen.
Det skal anlegges minimum 1 parkeringsplass pr bolig i sokkel /under terreng. Gjesteparkering for BB9 skal opparbeides på parkering f_PH1/f_PH2.
Bod plasseres sammen med parkering under bygg/terreng. Parkering og boder under bygg og terreng medregnes ikke i BRA.
Blokken skal males i jordfarger eller hvit. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.10 BB10 (1,1 daa) Lavblokk

Boligblokk med 16-20 leiligheter (4 etasjer).
Maks BRA 1700 m2.
Kjeller og boder under bygg kan overskride viste bygningsplassering forutsatt utvidelsen opparbeides som en del av terreng. Nødvendige forstøtningsmurer skal bygges av naturstein.
Maksimal gesimshøyde 13,3 meter, målt fra gulv 1. etasje, som angitt på plankart.
Tak flatt eller pulttak.
Heis/ trappetårn tillates å bryte byggelinje og bygningshøyden med maksimum 2 meter.
Hver bolig skal ha balkong/terrasse på minimum 7 m2. Balkong tillates innglasset og utkraget inntil 2,9 meter.
Det skal anlegges minimum 1 parkeringsplass pr bolig i sokkel /under terreng. Gjesteparkering for BB10 skal opparbeides på parkering f_PH1/f_PH2.

Bod plasseres sammen med parkering under bygg/terreng. Parkering og boder under bygg og terreng medregnes ikke i BRA.
Blokken skal males i jordfarger eller hvit. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.11 BF11 (1,7 daa) Eneboliger

4 eneboliger, hver med en boenhet (2 etasjer + loftsetasje).
Maks BRA 320 m2 for hver bolig.
Alle husene skal oppføres som tilgjengelige boliger.
Det tillates i tillegg kjeller. Areal for kjeller skal ikke inngå i BRA.
Boligene skal ha maksimal fasadebredde på 8,0 meter (utvendig mål). 1. etasje kan utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Deler av husene kan overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 1,0 meter såfremt utsiktsforhold fra naboeiendom ikke forringes. Utvidelser skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.
Fasade mot sørøst som er nærmere nabotomt enn 4 meter skal utføres med brannklasse i overensstemmelse med plan og bygningsloven krav.
Tak skal være saltak med møne i lengderetningen. Takvinkel maks 30 grader. Taktekking skal være rød tegl eller glatte teglfargete betongtakstein. Taket på utvidelse skal være saltak som på bolig, med møne vinkelrett på denne. Deler av taket på utvidelsen kan nyttes som takterrasse med flatt tak og rekkverk som en del av bygningskroppen.
Maks tillatte gesimshøyde på hovedbygg er 6,4 meter målt fra gulv 1. etasje, på mellombygg er maks gesimshøyde/rekkverkshøyde 3,9 meter, målt fra gulv 1. etasje som angitt på plankart.
Det tillates ark/kvist på takflate mot nord med maks samlet lengde på 3,0 meter og maks gesimshøyde kvist 7,0 meter
Hver bolig skal ha 3 parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres i garasje /carport innenfor areal merket G i plankartet. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppsatt 1 bod til hver bolig for hageredskaper på maks 6 m2 i hagen. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense, men minimum 1 meter fra friareal. Bodene skal tilpasses bebyggelsen, maks høyde på hagebod er 2,6 meter.
På hageside, mot sørvest, tillates oppført vinterhage i forlengelse av garasje, merket G på plankart, med maks dybde på 3,6 meter.
Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.12 BK12 (0,9 daa) Rekkehus

4 boenheter i rekke (2 etasjer).
Maks BRA 800 m2 for hele rekken.
Alle boliger skal utføres som tilgjengelige boliger.
Fasadebredden skal være maks 7,5 meter senter-senter vegg og største dybde er 10,0 meter (utvendig mål). Gavlhusene kan utvides i første etasje slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse.
Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst. Tak skal tekkes med sort papp eller sort folietekking. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,0 meter målt fra topp gulv 1. etasje, angitt på plankartet. Gesims mot sørvest kan heves til 7,1 meter ved pulttak.
Hver bolig skal ha to parkeringsplasser i forlengelsen av hverandre, der en skal plasseres i carport som er vist på plankartet. Tak på carport/garasje kan være pulttak eller brukes som takterrasse.
Sportsbod skal plasseres på inngangssiden, som inntegnet på plankartet. Denne skal ha pulttak med fall mot nordøst. Maksimal gesims mot sørvest er 2,3 meter. I tillegg kan det oppføres bod på nordøstsiden på maks 3 m^2. Bodene kan plasseres i

eiendomsgrensene. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus i BK12, maks høyde på bodene er 2,6 meter.
Bodene skal byggemeldes og oppføres samtidig med boligene.
Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.13 BK13 (0,9 daa) Rekkehus

4 boenheter i rekke (2 etasjer).
Maks BRA 800 m2 for hele rekken.
Alle boliger skal utføres som tilgjengelige boliger.
Fasadebredden skal være maks 7,5 meter senter-senter vegg og største dybde er 10,0 meter (utvendig mål). Gavlhusene kan utvides i første etasje slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse.
Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst. Tak skal tekkes med sort papp eller sort folietekking. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,0 meter målt fra topp gulv 1. etasje, angitt på plankartet. Gesims mot sørvest kan heves til 7,1 meter ved pulttak.
Hver bolig skal ha to parkeringsplasser i forlengelsen av hverandre, der en skal plasseres i carport som er vist på plankartet. Tak på carport/garasje kan være pulttak eller brukes som takterrasse.
Sportsbod skal plasseres på inngangssiden, som inntegnet på plankartet. Denne skal ha pulttak med fall mot nordøst. Maksimal gesims mot sørvest er 2,3 meter. I tillegg kan det oppføres bod på nordøstsiden på maks 3 m^2. Bodene kan plasseres i eiendomsgrensene. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus i BK13, maks høyde på bodene er 2,6 meter.
Bodene skal byggemeldes og oppføres samtidig med boligene.Det tillates takterrasse på tak av carport.
Bodene skal byggemeldes og oppføres samtidig med boligene.
Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.14 BK14 (0,7 daa) Rekkehus

4 boenheter i rekke (2 etasjer).
Maks BRA 570 m2 for hele rekken.
Fasadebredden skal være maks 6,5 meter senter-senter vegg. Største husdybde er 11,0 meter (utvendig mål).
Maks tillatte gesimshøyde mot nordøst er 5,7 meter og maks tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 7,1 meter målt fra gulv 1. etasje, som angitt på reguleringskart.
Tak skal være pulttak med fall mot nordøst. Taktekking skal være sort papp eller sort folietekking.
Sportsbod skal plasseres på nordøstside som vist på plankart. Det tillates i tillegg til sportsbod oppsatt hagebod for hver boenhet på maks 5 m2 i hagen på sørvestsiden av huset. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK14, maks høyde på hagebod er 2,6 meter.
Biloppstillingsplass skal plasseres som vist på plankartet i fellesanlegg f_PP1.
Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater. Hus i samme rekke skal ha samme farge eller en kombinasjon av to samstemte farger.

§ 3.15 BK15 (0,3 daa) Rekkehus

3 boenheter i rekke (2 etasjer).
Maks BRA 260 m2 for hele rekken.
Fasadebredden skal være minimum 4,0 meter senter-senter vegg. Største husdybde er 11,0 meter (utvendig mål).

Maks tillatte gesimshøyde mot nordøst er 5,7 meter og maks tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 7,1 meter målt fra golv 1. etasje, som angitt på reguleringskart.
Tak skal være pulttak med fall mot nordøst. Taktekking skal være sort papp eller sort folietekking.
Sportsbod skal plasseres på nordøstside som vist på plankart.
Det tillates i tillegg til sportsbod oppsatt hagebod for hver boenhet på maks 5 m2 i hagen på sørvestsiden av huset. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK15 maks høyde på hagebod er 2,6 meter.
Biloppstillingsplass skal plasseres som vist på plankartet i fellesanlegg f_PP1.
Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater. Hus i samme rekke skal ha samme farge eller en kombinasjon av to samstemte farger.

§ 3.16 f_BK16 (0,5 daa) Rekkehus

4 boenheter i rekke (3 etasjer).
Maks BRA 640 m2 for hele rekken.
Fasadebredden skal være minimum 4,0 meter senter-senter vegg. Største husdybde er 11,0 meter (utvendig mål).
Maks tillatte gesimshøyde mot nordøst er 8,5 meter og maks tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 9,9 meter målt fra golv 1. etasje, som angitt på reguleringskart.
Tak skal være pulttak med fall mot nordøst. Taktekking skal være sort papp eller sort folietekking.
Sportsbod skal plasseres på nordøstside som vist på plankart.
Det tillates i tillegg til sportsbod oppsatt hagebod for hver boenhet på maks 5 m2 i hagen på sørvestsiden av huset. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK16 maks høyde på hagebod er 2,6 meter.
Biloppstillingsplass skal plasseres som vist på plankartet i fellesanlegg f_PP1.
Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater. Hus i samme rekke skal ha samme farge eller en kombinasjon av to samstemte farger.

§ 3.17 BK17 (0,7 daa) Rekkehus

4 boenheter i rekke (2 etasjer).
Maks BRA 570 m2 for hele rekken.
Fasadebredden skal være maks 6,5 meter senter-senter vegg. Største husdybde er 11,0 meter (utvendig mål).
Maks tillatte gesimshøyde mot nordøst er 5,7 meter og maks tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 7,1 meter målt fra gulv 1. etasje, som angitt på reguleringskart.
Tak skal være pulttak med fall mot nordøst. Taktekking skal være sort papp eller sort folietekking.
Sportsbod skal plasseres på nordøstside som vist på plankart. Det tillates i tillegg til sportsbod oppsatt hagebod for hver boenhet på maks 5 m2 i hagen på sørvestsiden av huset. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK17 maks høyde på hagebod er 2,6 meter.
Biloppstillingsplass skal plasseres som vist på plankartet i fellesanlegg f_PP1.
Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater. Hus i samme rekke skal ha samme farge eller en kombinasjon av to samstemte farger.

§ 3.18 BK18 (0,4 daa) Rekkehus

3 boenheter i rekke (2 etasjer).
Maks BRA 260 m2 for hele rekken.
Fasadebredden skal være minimum 4,0 meter senter-senter vegg. Største husdybde er 11,0 meter (utvendig mål).
Maks tillatte gesimshøyde mot nordøst er 5,7 meter og maks tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 7,1 meter målt fra golv 1. etasje, som angitt på reguleringskart.
Tak skal være pulttak med fall mot nordøst. Taktekking skal være sort papp eller sort folietekking.
Sportsbod skal plasseres på nordøstside som vist på plankart.
Det tillates i tillegg til sportsbod oppsatt hagebod for hver boenhet på maks 5 m2 i hagen på sørvestsiden av huset. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK15 maks høyde på hagebod er 2,6 meter.
Biloppstillingsplass skal plasseres som vist på plankartet i fellesanlegg f_PP1.
Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater. Hus i samme rekke skal ha samme farge eller en kombinasjon av to samstemte farger.

§ 3.19 BK19 (1,9 daa) Firemannsboliger

16 leiligheter fordelt i 4 bygg (2/3 etasjer).
Maks BRA 380 m2 for hvert bygg.
7 av boenhetene skal oppføres som tilgjengelige boliger.
Boligene kan bygges i to etasjer, samt en tredje etasje som kan utgjøre maksimum 50 % av boligens grunnflate. Resten av arealet oppå andre etasje kan benyttes som takterrasse. Hver enhet kan ha en grunnflate på maksimalt 12,2 x 12,2 meter.
Balkong tillates å overskride byggegrense med inntil 2,4 meter mot sør og sørvest. Trapper tillates plassert utenfor regulert omriss av planlagt bebyggelse, mellom og i endene av boligene, med en bredde på 1,5 meter.
Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst. Tak skal tekkes med sort papp eller sort folietekking. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nord er 6,7 meter målt fra topp gulv i 1. etasje, angitt på plankartet. Gesims mot sør kan heves til 8,2 meter ved pulttak. Bygges en tredje etasje er maksimalt tillatte gesimshøyde 9,7 meter. Rekkverk ved en takterrasse skal bygges som en del av fasaden.
Boder plasseres som vist på plankart, BK20/ BK21.
Det tillates i tillegg oppsatt hagebod for hver boenhet i 1. etasje på maks 2 m2. Boden skal plasseres i hagen på sørvestsiden. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK19. Maks høyde på hagebod er 2,4 meter.
Parkering på felles parkeringsanlegg f_PP2.

§ 4.00 Fellesområder for Felt E

§ 4.01 Renovasjonsanlegg

o_RA1og o_RA2 skal ha nedgravede renovasjonsbeholdere, felles for alle boligene i BK1 til og med BK18. Utforming og antall skal dimensjoneres etter Time kommune sine krav.

§ 4.02 Trafo

o_ØK1 er trafo innbygget i nedre plan parkeringsanlegg f_PH2.

§ 4.03 Lekeplass

f_LEK1 til og med f_LEK6 skal være skal være felles lekeplass for alle boliger fra BK1til og med BK18.
Lekeplassene skal opparbeides Time kommune sine normer.

§ 4.04 Annet uteoppholdsareal

Arealer for annet uteoppholdsareal er merket med f_AU på plankartet. Områdene skal være felles for alle boligene i felt E. Arealene skal opparbeides parkmessig etter grøntplan som utarbeides og godkjennes sammen med de tekniske planer. Det skal være innslag av høystammede trær.

§ 5.00 Samferdselsanlegg

§ 5.01 Kjørevei

Veier skal opparbeides som vist på plankartet.
Ved teknisk planlegging av veianlegg skal det vurderes fartsdempende tiltak, og trygge krysningspunkter der gangveier og grøntdrag krysser kjøreveier.
Felles veier f_GT1 - f_GT5 skal opparbeides som kjørbart gatetun med bredde 5,0 meter, skiltet gatetun ved innkjørsel, og opparbeidet med trafikksikkerhetstiltak.
Tunene skal opparbeides etter egne grøntplaner med variert dekke i form, betongstein og armert gress. Det skal foreligge opparbeidelsesplan for tunene sammen med søknad om byggetillatelse.

§ 5.02 Fortau og gangvei/gangareal

Gangarealer skal opparbeides som vist på plankartet, opparbeidet i henhold til kommunal veinorm. o_FT1 og o_FT2, samt o_G1 skal være offentlig, f_G2 - f_G7 skal være felles. Offentlige gangveier skal opparbeides etter Time kommune sine kommunale normer.

§ 5.03 Parkeringsplasser

f_PP1: Plassene skal være skal være felles for boligene i på BK14, BK15, BK16, BK17 og BK18. Det tillates tak over disse plasser (carport). Takene skal bygges som et samlet bygg i en engang.
f_PP2: Plassene skal være skal være felles for boligene i på BK19. Det tillates tak over disse plasser (carport). Takene skal bygges som et samlet bygg i en engang.
F_PH1/f_PH2: Parkering på to plan. Gjesteplasser for alle boliger, BF1 til og med BK19.

§ 6.00 Hensynsoner

§ 6.01 Frisiktsone ved veg

I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 7.00 Faresone

§ 7.01 I områder vist som faresone høyspent skal opparbeides som friområde uten tre beplantning. Det tillates ikke leke eller oppholdsarealer i sonen. Høyspentmaster i området skal sikres mot klatring.

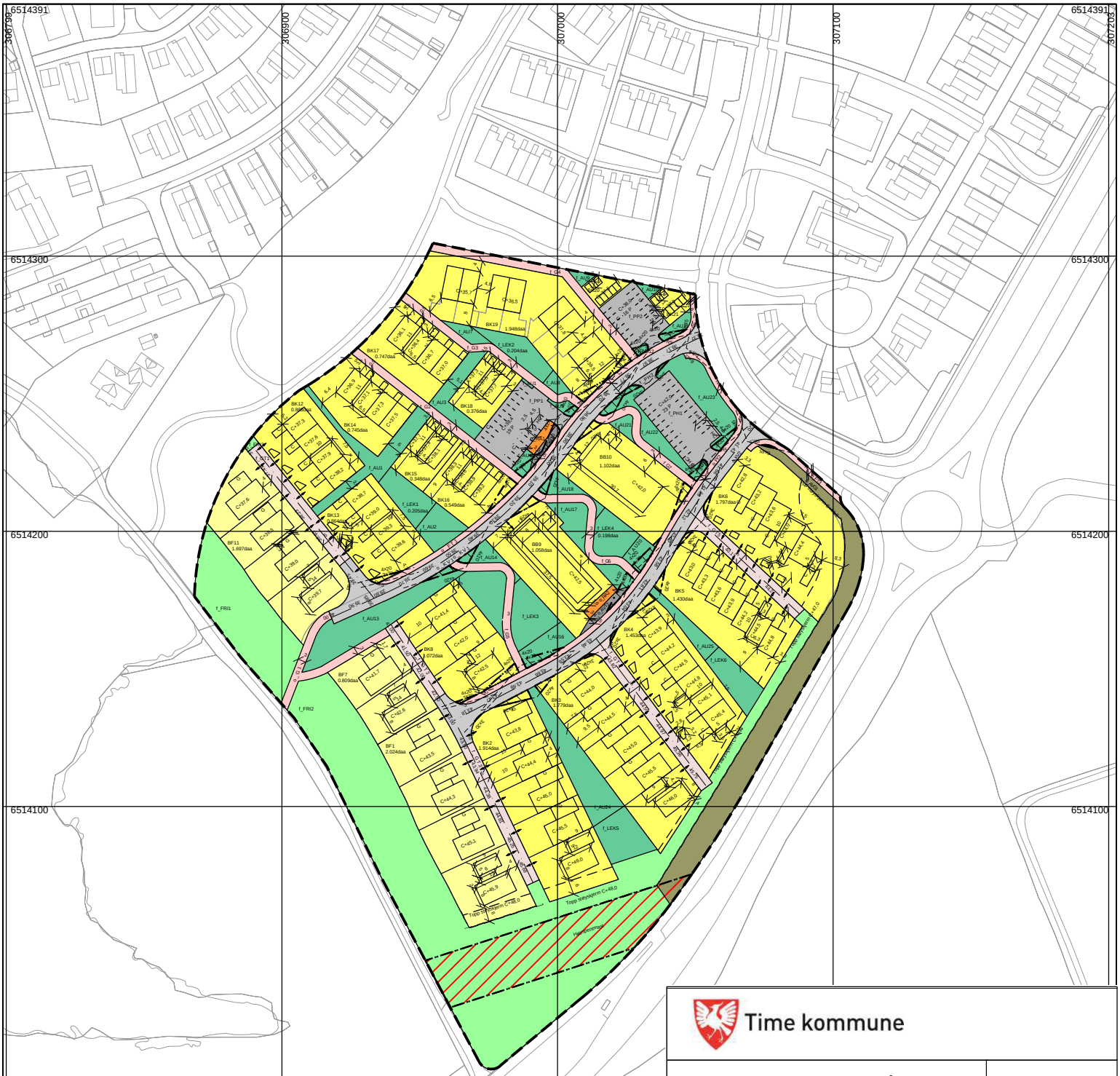
§ 8.00 Rekkefølgekrav

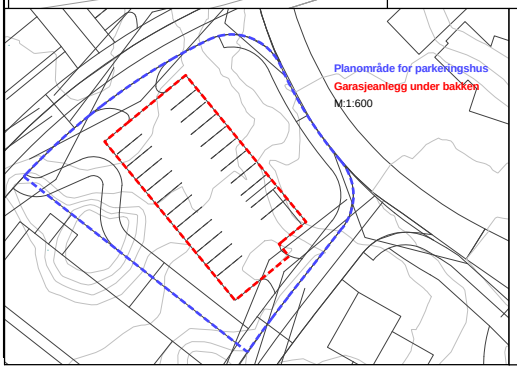
Høyspentmaster inn til planområdet skal sikres mot klatring før utbygging av boligene på feltet.
Støyskjerming langs fv 223 og adkomstvei skal være opparbeidet før innflytting i boligene BK1 til og med BK6.
Felles grøntarealer, lekeplasser, adkomstvei og parkeringsplasser skal være opparbeidet i takt med utbyggingen og ferdigstilt før boligene tas i bruk.
I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse av delfelter innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres et forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.

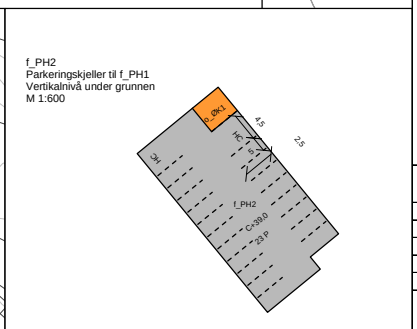
§ 8.01 Høyspenningsanlegg

Høyspentmast skal sikres mot klatring før utbygging av felt E.

Datert: 28.09.12
Revidert: 25.03.13, 12.08.13, 08.12.14.08.04.15







Time kommune

Detaljregulering for boligområdet Eivindsholen delfelt E, Bryne

PLAN NR: **0434.00**

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Bolig-frittliggende småhus (BF)
- Bolig-konsentrert småhus (BK)
- Bolig-blokk (BB)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal (AU)

2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRA.

- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- gangareal
- Annen veggrunn - tekn.anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Parkeringshus/-anlegg

3. GRØNNSTRUKTUR

- Friområde

4. HENSYNSSONER, PBL § 12-6

- Høyspenningsanlegg
- Frisikt

LINJER, PUNKT, TEKST

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Grense hensynssone
- Avkjørsel
- A Tekst, f=felles o=offentlig

N W E S

0 5 10 15 20 25 meter

1:1000_A2

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	DATO	SIGN
Varsel om regulering:	15.11.11	UB
Lokal utvikling, vedtak 1. gang	04.12.12	UB
Offentlig ettersyn i tidsrommet: 19.12.12 – 08.02.13		UB
Lokal utvikling, vedtak 2. gang	16.04.13	UB
Kommunestyrets vedtak	30.04.13	UB
Planen er utarbeidet av Norconsult AS	12.09.12	
Planen er revidert: 14.12.12, 04.03.13, 21.03.13, 08.12.14, 12.08.15		

ambita

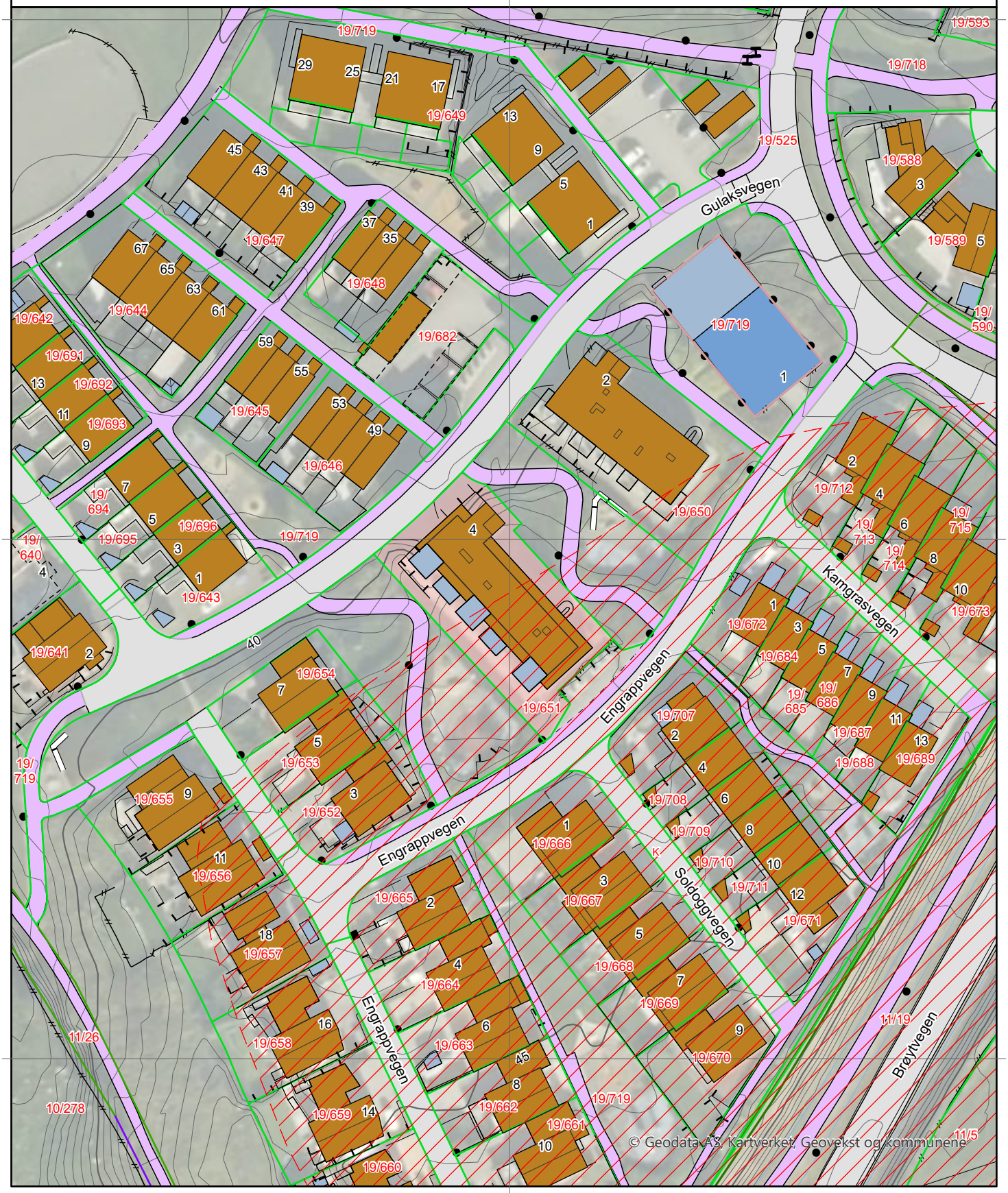
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/19/651/0/5

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: 15.5.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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: 1121/19/651/0/5

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: 15.5.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak

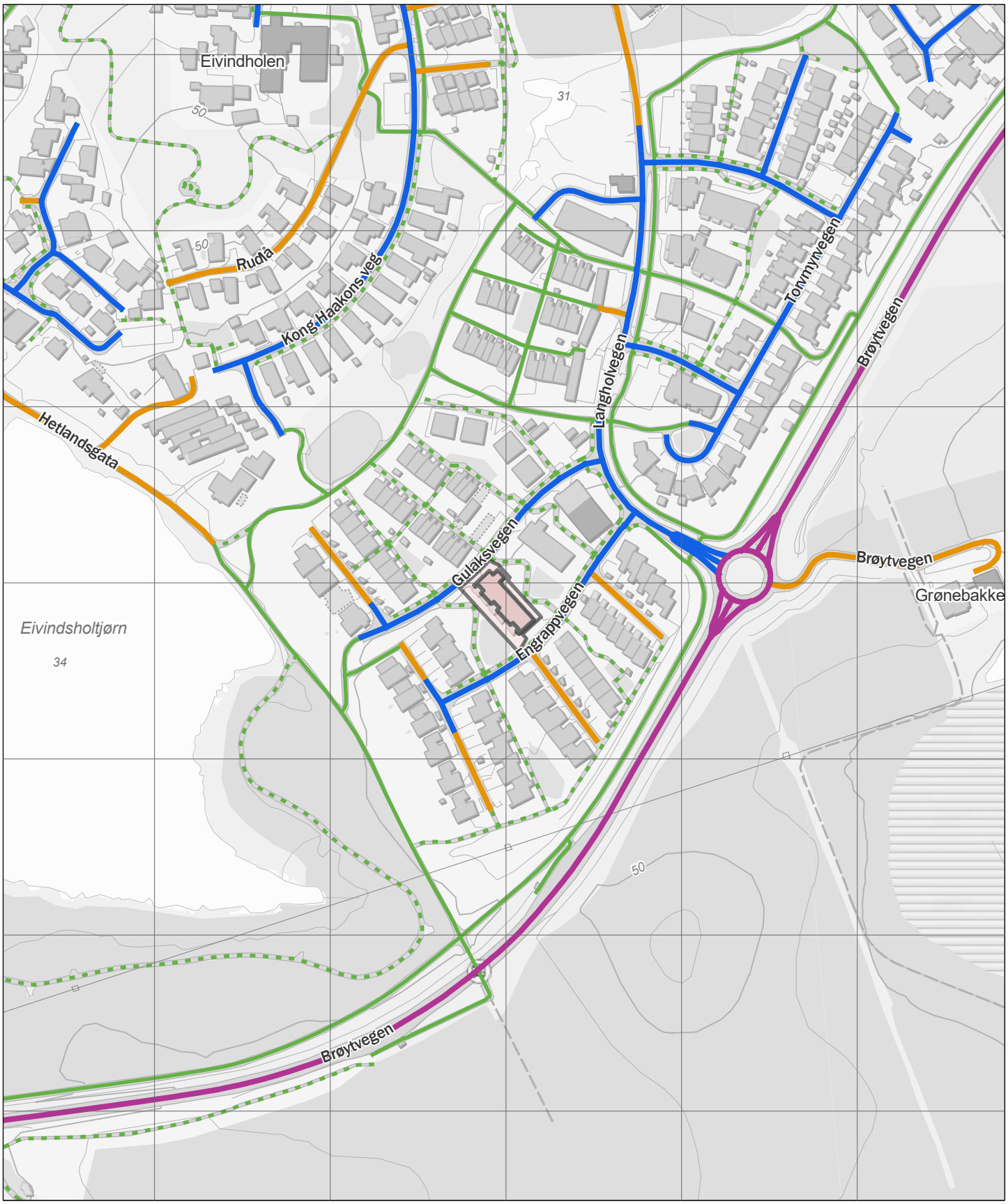

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Time
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 19/651/0/5
Adresse: Gulaksvegen 4, 4345 BRYNE

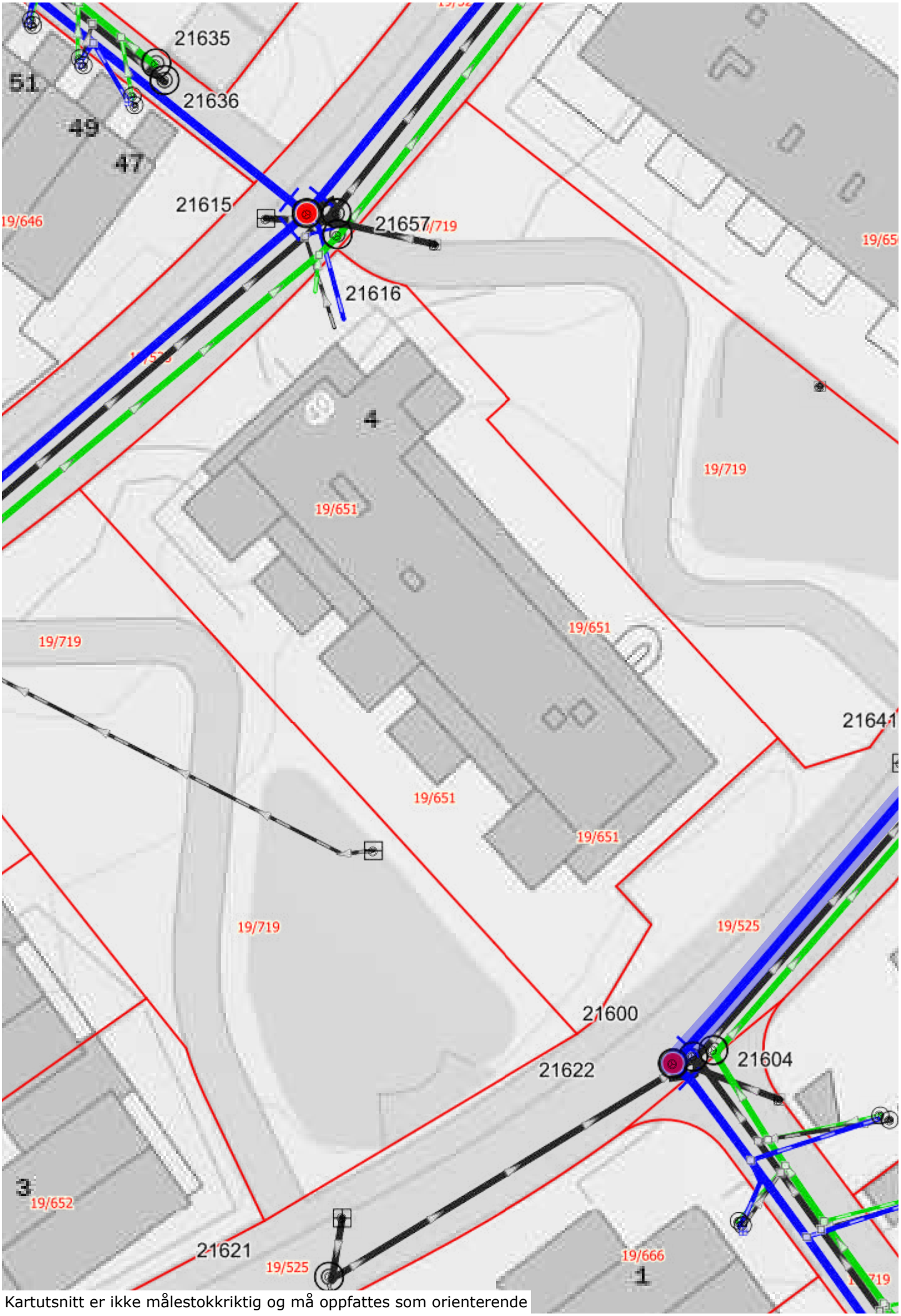
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15/05/2026



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



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

***

VEDTEKTER

for

Sameiet Gulaksvegen 4 org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Gulaksvegen 4. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 15.4.19.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 1, bnr. 651 i Time kommune.

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

- bod
- parkeringsplass i parkeringskjeller
- privat uteareal på noen av seksjonene

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske

personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets

4-1 Organisering

Seksjonseierne disponerer en plass hver som tilleggsareal, totalt 18 plasser. Gjesteparkering for Gulaksvegen 4 er på parkering f_PH1/f_PH2 i henhold til detaljreguleringsplan for Eivindsholen felt E, plan nr: 0434.

4-2 Rettslig disposisjonsrett til de 18 plassene som er tilleggareal.

(1) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

(2) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger
11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

12 Råderett/kostnadsfordeling i byggeperioden

Felleskostnader for solgte boliger belastes seksjonseier fra overtakelse. Felleskostnader for ferdigstilte usolgte boliger belastes Block Watne AS frem til ny eier overtar boligen.

Nærværende punkt 12 bortfaller, uten vedtak på sameiermøte, når siste bolig i prosjektet er overtatt.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1779
SAMEIET GULAKSVEGEN 4

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GULAKSVEGEN 4

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:

9. juni 2026 kl. 18:00, Garasje.

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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Maling av bygget
9. Justering av felles utgifter
10. Rot og privat innglassing av balkong

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GULAKSVEGEN 4

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.

Forslag til vedtak

Francesco Montemesola er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Miriam Rosland og Bjarne Undheim er valgt.

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 1779 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [33.000].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [33.000]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Francesco Montemesola

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

- Bjarne Undheim
- Miriam Rosland

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

- Trond Vagle

Sak 8
Maling av bygget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Tilbudet fra: Mario Maleservice AS.

Jeg vil vaske hele bygningen, det vil si alt treverket og alle de keramiske flisene. Jeg vil bruke kjemikalier for rengjøring og vask av treverket. I tillegg vil jeg bruke kjemiske produkter for å fjerne og ødelegge mose, og de grønne flekkene på bygningen.

Den totale prisen for arbeidet vil være mellom 500.000 og 530.000 NOK, inkludert MVA. Alt er inkludert i denne prisen: heis, olje, pensler og alt annet nødvendig utstyr for å utføre arbeidet.
Jeg kan ikke estimere nøyaktig hvor mye olje som trengs for dette arbeidet, men dette er inkludert i den totale prisen.
Jeg kan heller ikke si nøyaktig hvor mange timer som vil være nødvendige for å fullføre arbeidet, men disse timene er også inkludert i den totale prisen.

Jeg kan tilby en rabatt på 10 prosent.

Jeg håper at mitt svar er i tråd med deres forventninger.

Forslag til vedtak
Styret skal innhente en fornuftig pris tilbud

Sak 9

Justering av felles utgifter

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Justering av felles utgifter med tanke på nedbetaling av lånet for maling jobb.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Justering av felles utgifter
- Mot Justering av felles utgifter

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ta opp felles lånet og øke felles utgiftene
2. Ikke ta opp lånet, alle betaler sin del ca 25.000

Sak 10

Rot og privat innglassing av balkong

Forslag fremmet av:
Rune Christian Aamodt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Helt enig, parkering, fellesarealer skal være ryddig- dette må også forventes i de innglassede områdene som er synlige, dette gjelde og bruk av gass, på disse

Forslag til vedtak
At solskjerming skal være normal duk, og ikke brannfarlig, samt at årsmøtet ser på bruken av gassgrill- så innglassingen stå som ryddig og ren, og ikke se ut som et ekstra lagerrom- eg er for ryddig og rent

---

SAMEIET GULAKSVEGEN 4
ORG.NR. 923314229, KLIENTNR. 1779

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	536 793	498 468	605 376	493 428
Andre inntekter	3	49 950	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**586 743**	**498 468**	**605 376**	**493 428**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-2 820	-3 000	-4 500
Styrehonorar	5	-30 000	-20 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar		0	-7 250	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-50 760	-48 440	-51 000	-25 000
Konsulenthonorar		-1 448	-1 091	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	6	-102 182	-88 295	-77 000	-103 000
Forsikringer		-32 276	-51 032	-31 000	-37 000
Kommunale avgifter	7	-20 623	-16 854	-27 000	-25 000
Energi/fyring	8	-78 881	-168 011	-170 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-136 188	-120 301	-125 000	-140 000
Andre driftskostnader	9	-43 303	-76 353	-72 000	-72 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-499 891**	**-600 447**	**-596 000**	**-448 000**
DRIFTSRESULTAT		**86 852**	**-101 979**	**9 376**	**45 428**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	152	181	0	0
Finanskostnader	11	-1 784	-2 685	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 632**	**-2 504**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**85 220**	**-104 483**	**9 376**	**45 428**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-72 010
Udekket tap:	0	-32 473
Reduksjon udekket tap:	32 473	0
Til opptjent egenkapital:	52 747	0

SAMEIET GULAKSVEGEN 4
ORG.NR. 923314229, KLIENTNR. 1779

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 249	4 039
Forskuddsbetalte kostnader		41 277	64 305
Driftskonto OBOS-banken		35 007	0
Sparekonto OBOS-banken		1 048	1 013
SUM OMLØPSMIDLER		**79 581**	**69 357**
SUM EIENDELER		**79 581**	**69 357**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		52 747	0
Udekket tap		0	-32 473
SUM EGENKAPITAL		**52 747**	**-32 473**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 601	14 395
Leverandørgjeld		14 233	69 876
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000)		0	17 559
SUM KORTSIKTIG GJELD		**26 834**	**101 830**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**79 581**	**69 357**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, __.__.2026
Styret i Sameiet Gulaksvegen 4

Francesco Montemesola Bjarne Undheim Miriam Rosland

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

Kabel-Ventilasjonsan	6 480
Avregning fjernvarme	41 415
Bad/Varmtv. bereder	41 850
Felleskostnader	292 608
Kabel-tv	131 112
Kontingent	23 328
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**536 793**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	49 950
SUM ANDRE INNTEKTER	**49 950**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-30 000
SUM STYREHONORAR	**-30 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 865

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-20 113
Drift/vedlikehold elektro	-12 154
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 283
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 824
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 413
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 131
Kostnader dugnader	-2 264
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-102 182**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-20 623
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-20 623**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-29 856
Fjernvarme	-49 025
SUM ENERGI / FYRING	**-78 881**

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-38 637
Andre driftskostnader	-488
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 865
Bank- og kortgebyr	-2 313
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-43 303**

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	66
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35
Andre renteinntekter	51
SUM FINANSINNTEKTER	**152**

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Renter og provisjon kassekreditt	-1 784
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 784**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.06.26
Selskapsnummer: 1779 **Selskapsnavn:** SAMEIET GULAKSVEGEN 4

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

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET GULAKSVEGEN 4

Organisasjonsnummer: 923314229
Møtet ble avholdt 9. juni kl. 18:00, Garasje.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Francesco Montemesola er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Miriam Rosland og Bjarne Undheim er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [33.000].

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til [33.000]

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Francesco Montemesola

Følgende stilte til valg:
Francesco Montemesola

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Miriam Rosland
Bjarne Undheim

Følgende stilte til valg:
Miriam Rosland
Bjarne Undheim

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Trond Vagle

Følgende stilte til valg:
Trond Vagle

8. Maling av bygget

Styrets innstilling
Tilbudet fra: Mario Maleservice AS.

Jeg vil vaske hele bygningen, det vil si alt treverket og alle de keramiske flisene. Jeg vil bruke kjemikalier for rengjøring og vask av treverket. I tillegg vil jeg bruke kjemiske produkter for å fjerne og ødelegge mose, og de

grønne flekkene på bygningen.

Den totale prisen for arbeidet vil være mellom 500.000 og 530.000 NOK, inkludert MVA. Alt er inkludert i denne prisen: heis, olje, pensler og alt annet nødvendig utstyr for å utføre arbeidet.
Jeg kan ikke estimere nøyaktig hvor mye olje som trengs for dette arbeidet, men dette er inkludert i den totale prisen.
Jeg kan heller ikke si nøyaktig hvor mange timer som vil være nødvendige for å fullføre arbeidet, men disse timene er også inkludert i den totale prisen.

Jeg kan tilby en rabatt på 10 prosent.

Jeg håper at mitt svar er i tråd med deres forventninger.

✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Styret skal innhente en fornuftig pris tilbud
>
> Forslag til vedtak 2:
> Ta opp felles lånet og øke felles utgiftene
>
> Forslag til vedtak 3:
> Ikke ta opp lånet, alle betaler sin del ca 25.000
>
> Forslag til vedtak 4:
> Dele på eier brøk
>
> Forslag til vedtak 5:
> Øke fellesutgiftene ifra 01.07 mtp spare opp egen kapital til malejobben

9. Fellesutgifter

Justering av fellesutgifter

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
øke med 231 kr mnd for å spare 50.000 mer i året

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
øke et annet beløp

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Rot og privat innglassing av balkong

Fremmet av: Rune Christian Aamodt

Helt enig, parkering, fellesarealer skal være ryddig- dette må også forventes i de innglassede områdene som er synlige, dette gjelde og bruk av gass, på disse

Styrets innstilling

Hovedregelen
Det finnes ingen generell lovregel som sier hvor mange møbler, planter eller andre gjenstander man kan ha på balkongen. Hovedregelen er at bruken ikke skal være til urimelig skade eller ulempe for andre beboere.

Så lenge balkongen brukes på en forsvarlig måte, uten å skape støy, fare eller vesentlig sjenanse for naboene, kan den normalt brukes fritt innenfor rammene av sameiets vedtekter og husordensregler.

Dette er normalt tillatt:

- Møbler som bord, stoler og andre utemøbler.
- Planter og blomsterkasser, så lenge de ikke skaper fare eller skader bygningen.
- Tørking av klær, dersom dette ikke er regulert i husordensreglene.
- Vanlig privat bruk av balkongen.

Dette kan være begrenset eller regulert:

- Grilling, spesielt med kullgrill eller åpen flamme.
- Montering av markiser, levegger, antenner eller andre faste installasjoner.
- Oppheng av gjenstander på utsiden av rekkverket.
- Oppbevaring av større gjenstander eller brannfarlige materialer.
- Bruk som medfører støy, røyk eller lukt som kan være til sjenanse for naboene.

> **Forslag til vedtak:**
> At solskjerming skal være normal duk, og ikke brannfarlig, samt at årsmøtet ser på bruken av gassgrill- så innglassingen stå som ryddig og ren, og ikke se ut som et ekstra lagerrom- eg er for ryddig og rent
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Forslag til husordensregler

Tema: Forslag til husordensregler i sameiet Gulaksvegen 4 (2026)

For å bidra til et trygt, trivelig og hygienisk bomiljø foreslås følgende tillegg til sameiets husordensregler:

§ 1. Orden og hygiene i fellesarealer

Beboere, leietakere og besøkende skal opptre på en måte som ivaretar orden, hygiene og trivsel i sameiets fellesarealer.

Det er ikke tillatt å urinere, kaste opp, etterlate kroppsvæsker eller på annen måte tilgrise fellesarealer, parkeringsanlegg, trapperom, inngangspartier eller øvrige fellesområder.

Den som forårsaker slik tilgrising kan holdes økonomisk ansvarlig for nødvendige kostnader til rengjøring, desinfisering og skadeutbedring.

§ 2. Hensynsfull opptreden og trygghet for beboerne

Beboere, leietakere og besøkende skal opptre hensynsfullt og på en måte som ikke skaper utrygghet eller vesentlig sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å oppholde seg ved, oppsøke eller forsøke å få adgang til andre beboeres inngangsdører, boliger eller private områder på en måte som kan oppfattes som truende, skremmende eller sjenerende.

Beruselse eller annen selvforskyldt påvirkning fritar ikke for ansvar etter denne bestemmelsen.

§ 3. Anstendig opptreden på balkonger og utearealer

Balkonger, terrasser og øvrige uteområder som er synlige fra fellesarealer, naboeiendommer eller offentlig område skal benyttes på en måte som tar rimelig hensyn til naboer og forbipasserende.

Atferd som er egnet til å virke støtende, krenkende eller sjenerende for andre beboere eller allmennheten skal unngås.

§ 4. Beruselse og ordensforstyrrelser

Beboere, leietakere og besøkende skal ikke gjennom beruselse eller annen selvforskyldt påvirkning opptre på en måte som medfører ordensforstyrrelser, utrygghet, skade, tilgrising eller vesentlig sjenanse for andre beboere.

Gjentatte hendelser som følge av beruselse eller annen påvirkning anses som brudd på husordensreglene og kan medføre skriftlig advarsel og videre oppfølging i henhold til eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og husordensregler.

§ 5. Seksjonseiers ansvar for leietakere og besøkende

Seksjonseier er ansvarlig for at leietakere, husstandsmedlemmer, besøkende og andre som gis adgang til eiendommen overholder sameiets vedtekter og husordensregler.

Brudd på husordensreglene begått av leietakere eller besøkende anses som seksjonseierens ansvar overfor sameiet.

Begrunnelse

Forslagene skal bidra til å sikre et trygt, hygienisk og trivelig bomiljø for alle beboere. De tydeliggjør forventninger til opptreden i fellesarealer, forebygger utrygghet og gir styret et klarere grunnlag for oppfølging av gjentatte ordensforstyrrelser.

Styrets innstilling
Styret ser positivt på de foreslåtte husordensreglene.

Styret vurderer det som at de foreslåtte endringene vil bidra til økt trygghet, bedre orden og et mer trivelig bomiljø i sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar de foreslåtte tilleggene til sameiets husordensregler slik de er fremlagt i saksdokumentene. De nye bestemmelsene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets vedtak.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557580519940

Dokument

Protokoll fra sameiemøte i SAMEIET GULAKSVEGEN 4
Hoveddokument
5 sider
Initiert 2026-06-09 20:05:08 CEST (+0200) av Styrerommet (S)
Ferdigstilt 2026-06-10 10:24:48 CEST (+0200)

Initiativtaker

Styrerommet (S)
OBOS
noreply@styrerommet.no

Underskriverne

Francesco Montemesola (FM)
+4799320501
Signert 2026-06-09 20:06:27 CEST (+0200)

Miriam Rosland (MR)
+4745298369
Signert 2026-06-10 10:24:48 CEST (+0200)

Bjarne Undheim (BU)
+4748141911
Signert 2026-06-09 20:06:19 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1779
SAMEIET GULAKSVEGEN 4

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GULAKSVEGEN 4

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

Dato for årsmøtet:

10. juni 2025 kl. 17:30, Garasje.

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 møte. 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
8. Valg av tilligsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GULAKSVEGEN 4

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.

Forslag til vedtak

Francesco 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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bjarne Undheim foreslått. Som protokollvitner ble Bjarne og Miriam 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 1779.pdf
2. 1779 Sameiet Gulaksvegen 4.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [30.000].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [30.000]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Trond Vagle

  Trond er en viktig resurs for styret, alltid positiv, tilstedeværende og klar til å bidra når det trengs. Hans fleksibilitet og engasjement er uvurderlig og han er en trygg støtte for styret. Han stiller opp med klokskap og godt humør og det setter vi stør pris på.

Sak 8
Valg av tilligsvalgte

Roller og kandidater

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

- Francesco Montemesola

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

- Bjarne Undheim
- Miriam Rosland

SAMEIET GULAKSVEGEN 4
ORG.NR. 923 314 229, KUNDENR. 1779

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	498 468	404 724	405 538	605 376
SUM DRIFTSINNTEKTER		**498 468**	**404 724**	**405 538**	**605 376**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-3 000	-3 000
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-7 250	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-48 440	-46 068	-47 000	-51 000
Konsulenthonorar	6	-1 091	-688	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-88 295	-87 632	-76 000	-77 000
Forsikringer		-51 032	-43 027	-45 000	-31 000
Kommunale avgifter	8	-16 854	-20 609	-23 000	-27 000
Energi/fyring	9	-168 011	-37 338	-50 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 301	-113 645	-120 000	-125 000
Andre driftskostnader	10	-76 353	-71 388	-68 500	-72 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-600 447**	**-450 464**	**-461 500**	**-596 000**
DRIFTSRESULTAT		**-101 979**	**-45 740**	**-55 962**	**9 376**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	181	704	0	0
Finanskostnader	12	-2 685	-60	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 504**	**644**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-104 483**	**-45 096**	**-55 962**	**9 376**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-72 010	-45 096		
Udekket tap		-32 473	0		

SAMEIET GULAKSVEGEN 4
ORG.NR. 923 314 229, KUNDENR. 1779

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 144	2 248
Kundefordringer		1 895	0
Forskuddsbetalte kostnader		64 305	32 991
Andre kortsiktige fordringer		0	70
Energiavregning		0	54 741
Driftskonto OBOS-banken		0	40 743
Sparekonto OBOS-banken		1 013	978
SUM OMLØPSMIDLER		**69 357**	**131 771**
SUM EIENDELER		**69 357**	**131 771**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	72 010
Udekket tap	13	-32 473	0
SUM EGENKAPITAL		**-32 473**	**72 010**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 395	9 406
Leverandørgjeld		69 876	50 355
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000)		17 559	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**101 830**	**59 761**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**69 357**	**131 771**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Time, __.__.2025
Styret i Sameiet Gulaksvegen 4

Francesco Montemesola Bjarne Undheim Miriam Rosland

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	280 248
Kabel-TV	101 796
A-konto fjernvarme	93 744
Kontingent	16 200
Kabel-tv,ventilasjonsanlegg	6 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**498 468**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

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 2023/2024, og er på kr 20 000.
I tillegg har styret fått dekket servering på styremøte for kr 640, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 091
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 091**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-250
Drift/vedlikehold VVS	-8 625
Drift/vedlikehold elektro	-5 332
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 822
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 045
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 850
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 764
Kostnader dugnader	-1 607
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-88 295**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-7 611
Avløpsavgift	-9 243
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-16 854**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-32 855
Fjernvarme	-135 156
SUM ENERGI / FYRING	**-168 011**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-2 708
Renhold ved firmaer	-46 934
Andre fremmede tjenester	-280
Andre kostnader tillitsvalgte	-640
Andre kontorkostnader	-70
Kontingenter	-23 400
Bank- og kortgebyr	-2 320
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-76 353**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	96
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50

SUM FINANSINNTEKTER	181

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-685
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 685**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Til årsmøtet i Sameiet Gulaksvegen 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Gulaksvegen 4 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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-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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 27. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.06.25
Selskapsnummer: 1779 **Selskapsnavn:** SAMEIET GULAKSVEGEN 4

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 Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET GULAKSVEGEN 4

Organisasjonsnummer: 923314229
Møtet ble avholdt 10. juni kl. 17:30, Garasje.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Francesco er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Miriam Rosland foreslått. Som protokollvitner ble Bjarne og Miriam foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [30.000].

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til [30.000]
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Trond Vagle

Følgende stilte til valg:
Trond Vagle

8. Valg av tilligsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Francesco Montemesola

Følgende stilte til valg:
Francesco Montemesola

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Miriam Rosland
Bjarne Undheim

Følgende stilte til valg:
Miriam Rosland
Bjarne Undheim

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Gulaksvegen 4

Organisasjonsnummer: 923314229
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. juni kl. 09:00 til 17. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Francesci Montemesola er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Trond Vagle og Heidi Aamodt er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Grunnet for lav forskuddsinnbetaling på varmtvann og vannbåren er sameiet in underskudd og styret har derfor opprettet en kreditt på Kr 50.000,-. Budsjett for 2024 vil av samme grunn gi ett underskudd.

Styrets innstilling
Budsjett for 2024 godkjennes. Styret vil vurdere økte forskuddsinnbetaling og faste kostnader for 2025, slik at sameiet unngår bruk av kortsiktig gjeld.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 20000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Francesco Montomesola

Følgende stilte til valg:
Francesco Montomesola

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Bjarne Undheim
Mirian Rosland

Følgende stilte til valg:
Miriam Rosland
Bjarne Undheim

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:

Trond Vagle

Følgende stilte til valg:

Trond Vagle

Gulaksvegen 4

Nabolaget Rosseland sør - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	8 min 3.2 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	10 min 3.9 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 138 elever, 7 klasser	9 min 6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	13 min 8.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hognestadvegen Linje 54	12 min 1.1 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	22 min 1.9 km
Stavanger Sola	37 min

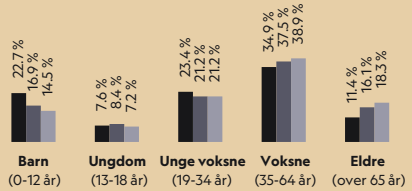
BARNEHAGER

Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	6 min 0.5 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 94 barn	11 min 0.9 km
Maurtuå barnehage (1-5 år) 54 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Håland	14 min
Kiwi Rosseland	16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rosseland sør	1 812	726
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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
- Sykkel

SPORT

Eivindsholen - ballbane	2 min
Jærtun lutherske friskole ballbinge	9 min
Club Athletic	10 min
SATS Bryne	17 min

«Nær butikker, tog, buss osv. :)»

— Sitat fra en lokalkjent

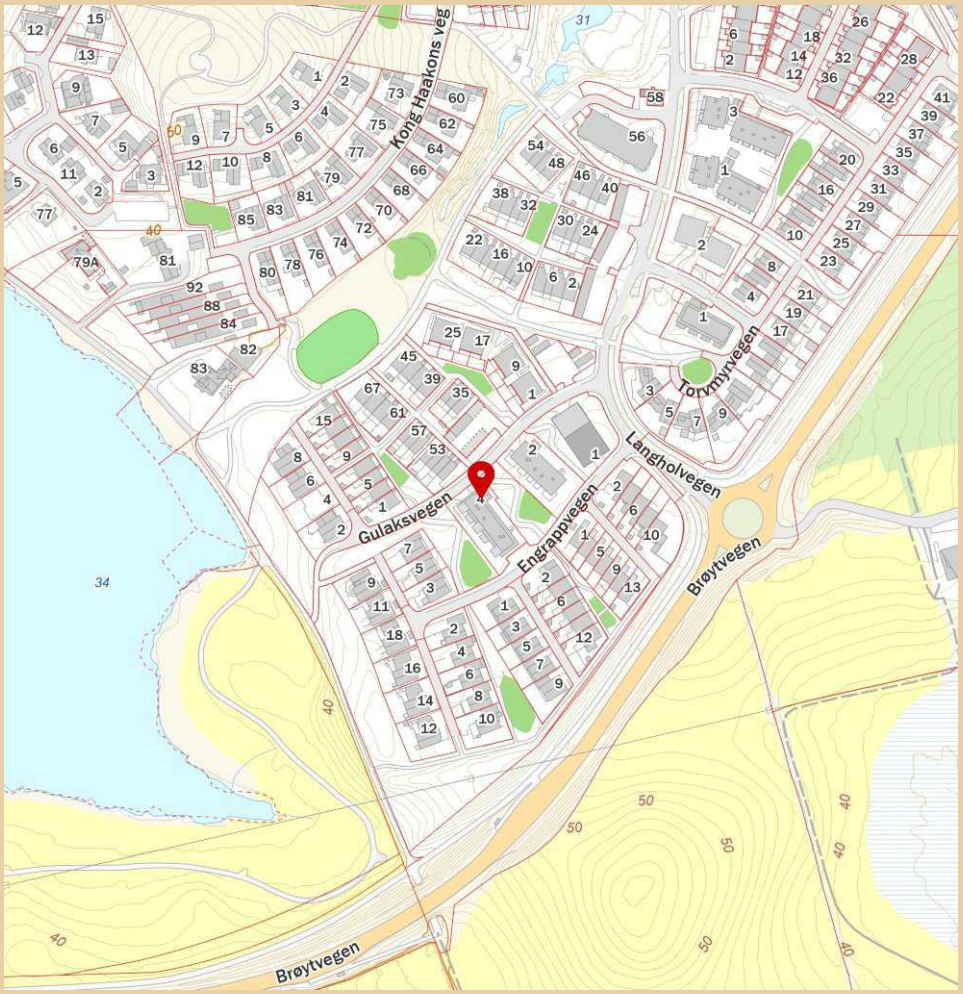
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

—

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

Gulaksvegen 4

Nabolaget Rosseland sør - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	8 min 3.2 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	10 min 3.9 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 138 elever, 7 klasser	9 min 6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	13 min 8.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hognestadvegen Linje 54	12 min 1.1 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	22 min 1.9 km
Stavanger Sola	37 min

BARNEHAGER

Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år... 86 barn	6 min 0.5 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 94 barn	11 min 0.9 km
Maurtuå barnehage (1-5 år) 54 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Håland	14 min
Kiwi Rosseland	16 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	7 min
Håland Apotek	14 min
Bryne Vinmonopol	7 min

SPORT

Eivindsholen - ballbane	2 min
Jærtun lutherske friskole ballbing...	9 min
Club Athletic	10 min
SATS Bryne	17 min

«Nær butikker, tog, buss osv. :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

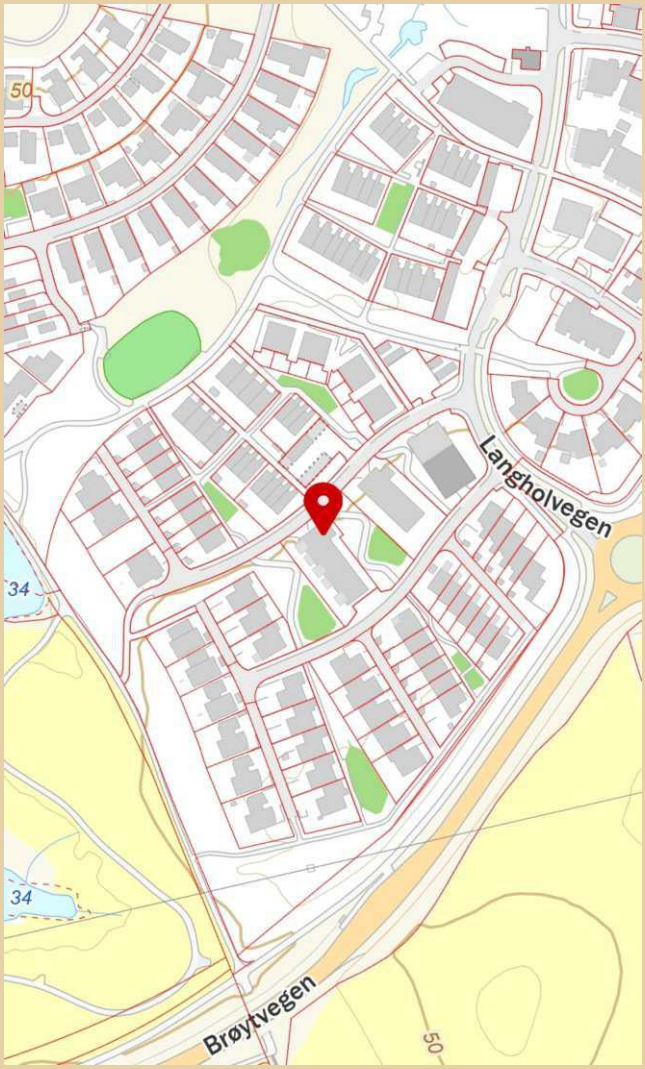
Gateparkering
Lett 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Gulaksvegen 4

Nabolaget Rosseland sør - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	12 min 1 km	
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km	
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	8 min 3.2 km	
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	10 min 3.9 km	
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 138 elever, 7 klasser	9 min 6 km	
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km	
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	13 min 8.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Hognestadvegen Linje 54	12 min 1.1 km	
Bryne stasjon Linje F5, L5	22 min 1.9 km	
Stavanger Sola	37 min	

BARNEHAGER

Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år... 86 barn	6 min 0.5 km	
Trollongane barnehage (1-5 år) 94 barn	11 min 0.9 km	
Maurtuå barnehage (1-5 år) 54 barn	14 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Håland	14 min
Kiwi Rosseland	16 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

Blå på Bryne	7 min
Håland Apotek	14 min
Bryne Vinmonopol	7 min

SPORT

Eivindsholen - ballbane	2 min
Jærtun lutherske friskole ballbing...	9 min
Club Athletic	10 min
SATS Bryne	17 min

«Nær butikker, tog, buss osv. :)»

— Sitat fra en lokalkjent

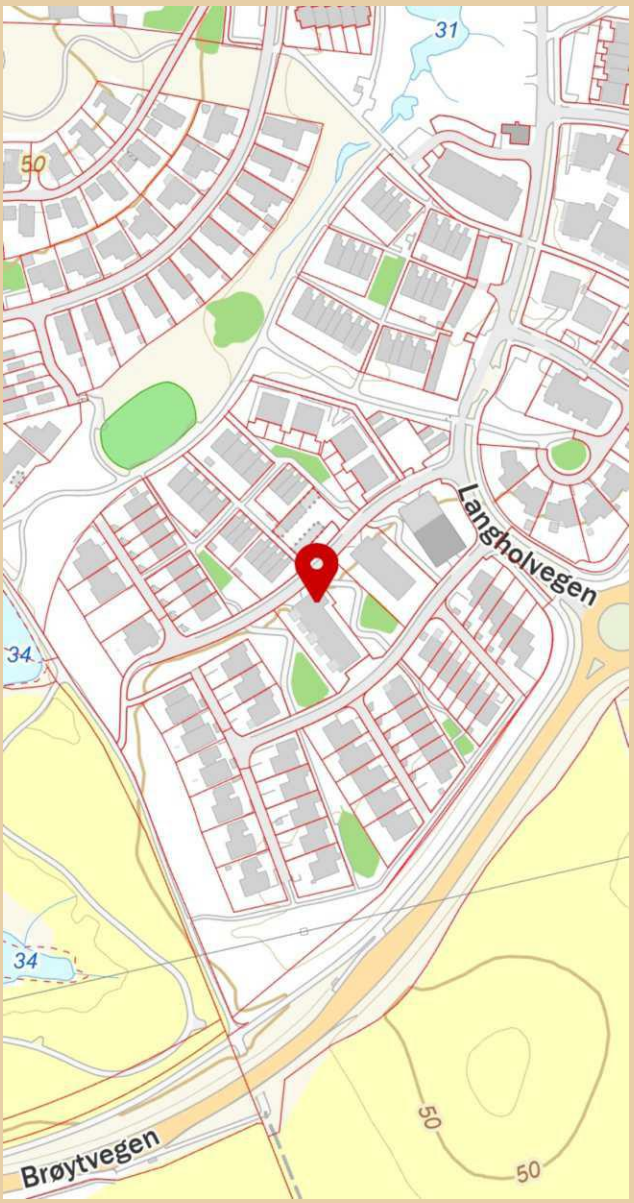
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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:
Gulaksvegen 4, 4345 Bryne
Gnr. 19, Bnr. 651, Snr. 5, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260158

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.
