PRIVATMEGLEREN
JÆREN

KIRSTEN BRYNES VEG 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Enerigattest

Meglers verdivurdering

Midlertidig brukstillatelse

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplankart

Informasjon fra forretningsfører

Vedtekter

Husordensregler

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kirsten Brynes veg 2
4344 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1999
BRA:	113 m^2
BRA-i:	108 m^2
Rapportdato:	25.8.2026 (Gyldig til 25.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	5	0	0

Sindre Serigstad
Bygningssakkyndig
Jærtakst AS

sindre@jaertakst.no
91848497

Kirsten Brynes veg 2
4344 Bryne

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	-skjevheter over referansenivået
Toalettrom	-Manglende lekkasjesikring
Våtrom: Bad/vaskerom - Overflate gulv	- riss/sprekk i flis
Våtrom: Bad/vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - flis på flis - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad/vaskerom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.8.2026

Rapportdato
25.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Tønnes Hallgrim Skrudland Hetland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Serigstad**
Firma: **Jærtakst AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **Norsk takst**

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



Informasjon om boligen

Adresse: **Kirsten Brynes veg 2, 4344 Bryne**

Kommunenr: **1121** Gårdsnr: **1** Bruksnr: **146** Festenr:
Seksjonsnr: **19** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1999**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**113**	**108** Romfordeling: Entré/gang, bod, toalettrom, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2 og stue/kjøkken.	**5** Romfordeling: Bod i garasjeanlegg.	**0**	**18**
Totalt m²	**113**	**108**	**5**	**0**	**18**

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ukjent**

Oppsummering — TG-1

Boligen har en balkong som ikke ligger over innvendige rom. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Hvorvidt balkongen er tekket, er ukjent.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer og dører i tre/aluminium med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Vinduer og dører er utført i tre/aluminium med isolerglass fra byggeåret. Bygningsdelen fremstår uten påviste avvik med hensyn til alder.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Rom 1 18mm (Stue)
Rom 2 10mm (Soverom)

Oppsummering **TG-2**

Det er gjennomført skjevhetsmålinger i to rom, som viser en høydeforskjell på 18 mm i stuen og 10 mm på soverommet. Målte skjevheter i stuen ligger over det som anses som normalt for byggeåret, og trekker tilstandsgraden ned. Avviket er hovedsakelig av estetisk/funksjonell karakter, og en utbedring av gulvet vil normalt innebære avretting for å oppnå plane flater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Elementpipe**
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Sotluke er plassert over 30cm fra brennbart materiale. Pipen er ikke i bruk, dersom denne tas i bruk anbefales det å innhente en vurdering fra brannvesen om luke er nødvendig.

Oppsummering **TG-1**

Pipe i stue som ikke er i bruk.

6.5 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2026 med slette fronter og laminert benkeplate.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning er byttet i 2026 og er i normal stand.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Kjøkkenventilator er byttet i 2026.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator, som ble byttet i 2026. Det er ikke registrert avvik på avtrekket.

6.6 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 på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

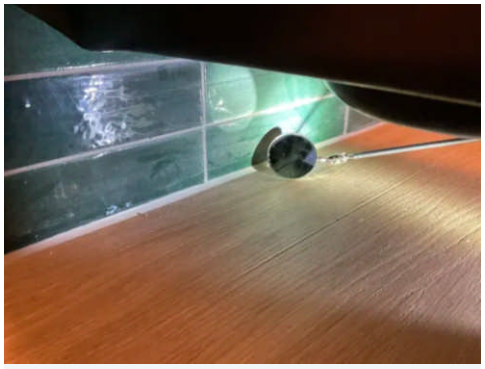
Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

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**

6.7 Toalettrom TG-2



Åpning mellom toalett og vegg

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Det er en åpning/spalte mellom toalettskål og vegg som antas å være til lekkasjevann. Det er derimot ikke montert lekkasjestopper for å stenge vann ved lekkasje.

Oppsummering **TG-2**

Klosettet har innebygd sisterne, og det er en åpning/spalte mellom toalettskål og vegg som antas å ivareta drenering av eventuelt lekkasjevann. Det er imidlertid ikke montert lekkasjestopper for å stenge vanntilførselen ved en eventuell lekkasje, noe som innebærer at en skjult lekkasje kan pågå over tid og medføre vannskader før den oppdages.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å montere lekkasjestopper i konstruksjonen og på gulv utenfor for å begrense eventuelle skader.

6.8 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Det er skiftet ut vannlåser på vasker i 2026.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter og lufting er ikke kontrollert.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Det er avløpsrør av plast i leiligheten. Ingen avvik påvist på befaring.

6.9 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Det er skiftet ut vannlåser, kraner og utstyr i leiligheten i 2026, konferer eier for mer informasjon.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Det er rør-i-rørsystem med fordelerskap. Det er ikke påvist avvik på befaring.

6.10 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Det foreligger dokumentasjon på arbeid utført i 2026.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
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

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av lokalt el-tilsyn eller ved utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Det foreligger dokumentasjon på arbeid utført i 2026, og det er registrert kursfortegnelse. Det ble ikke observert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Det gjøres oppmerksom på at det kun er en elkontroll fra elektriker som kan si noe om tilstanden på anlegget.

6.11 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2026**
Størrelse	**ca. 200 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Varmtvannsberederen er fra 2026 og har en kapasitet på ca. 200 liter.

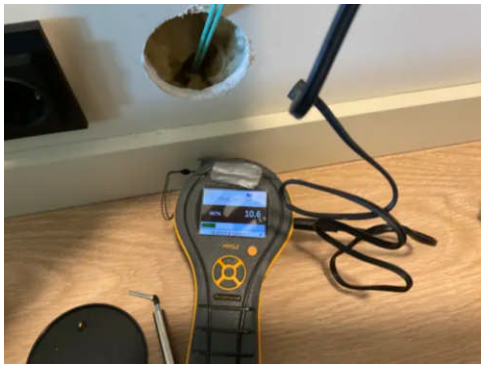
6.12 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon.

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom — TG-2



Generell beskrivelse
Fliser på gulv og vegger. Malte overflater på tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad/vaskerom er oppusset i 2026.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Veggene på badet har overflater av flis. Overflatene fremstår i tilfredsstillende stand uten registrerte avvik.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Ja

Observerte avvik:

- Riss/sprekker i flis

Beskrivelse:
Sprekk i flis ved skyvedør.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Det er registrert en sprekk i flis ved skyvedøren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Riss/sprekk er tettet med fugemasse, ingen tiltak nødvendig, men bør holdes under oppsyn.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Flis på flis

Beskrivelse:
Det er tilsynelatende montert fliser på eksisterende fliser. Ut ifra observasjoner er det opprinnelig tettesjikt som er klemt i sluk og utgjør tettingen.
Sluk er ikke byttet ved oppussing.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

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

Baderommet har plastsluk og et tettesjikt bestående av smøremembran under flis med ukjent utførelse(ikke dokumentert). Det er registrert at høydeforskjellen på vanntett sjikt ved dørterskel/skyvedør er mindre enn kravet på 25 mm fra topp sluk til topp membran. Videre er det tilsynelatende montert fliser på eksisterende fliser, og observasjonene tyder på at det er det opprinnelige tettesjiktet som er klemt i sluk og utgjør tettingen. Tettesjiktet/sluk har også nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

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

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant, Annet**

Opplegg vaskemaskin, fordelerskap, vannmåler og stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Annen godkjent løsning**

Lekkasjevann vil renne ut i toalettskål på denne type toalett.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ingen spesielle merknader.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon TG-1

Badet har mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik på ventilasjonens funksjon. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader. Konstruksjonen fremstår som tørr på de kontrollerte punktene.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon TG-2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeidene i badet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke lar seg verifisere hvordan tettesjikt og øvrige arbeider er utført, samt om arbeidene er utført av fagfolk i henhold til gjeldende krav. Dette medfører en usikkerhet knyttet til badets faktiske tilstand og utførelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.14 Innvendige overflater og dører TG-1

Beskrivelse

Laminat på gulv. Malte overflater på vegger og tak.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering TG-1

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

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Innvendig trapp
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260184
Addresse	Kirsten Brynes veg 2		
Postnr.	4344	Sted	BRYNE
Selgers navn	Tønnes S Hetland		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

12.06.2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

har ikke bodd i boligen

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF forsikring

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:

det er lagt nye fliser på gulv og vegger, samt nye baderomsmøbler

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:

Utført av murer Kim Ueland

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

nye el-uttak, samt kobling av ny varmtvannstank, utført av ASI elektro.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon står på sikringskapet

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

Kobling av ny vask på kjøkken, alt av vasskobling på bad og gjestetoalett

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Utført av Asi elektro, montering av ny kjøkkenvifte og ny ventilator til hele leiligheten (villavent)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på sikringsskapet

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

Hvilke endringer er gjort?:

Vi har helsparklet alle vegger, og malt etterpå. Lagt nytt gulv i hele leiligheten.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 25.08.2026

Signert av *Tønnes S Hetland*

Initialer selger:
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Kirsten Brynes veg 2, 4344 BRYNE	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339110**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **18452367**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **146**
Seksjonsnummer **19**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1999**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **108,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **108,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
134,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
123,55 kWh/m²	**13 344 kWh**



Kirsten Brynes veg 2, 4344 BRYNE

Detaljering

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

Kirsten Brynes veg 2, 4344 BRYNE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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.

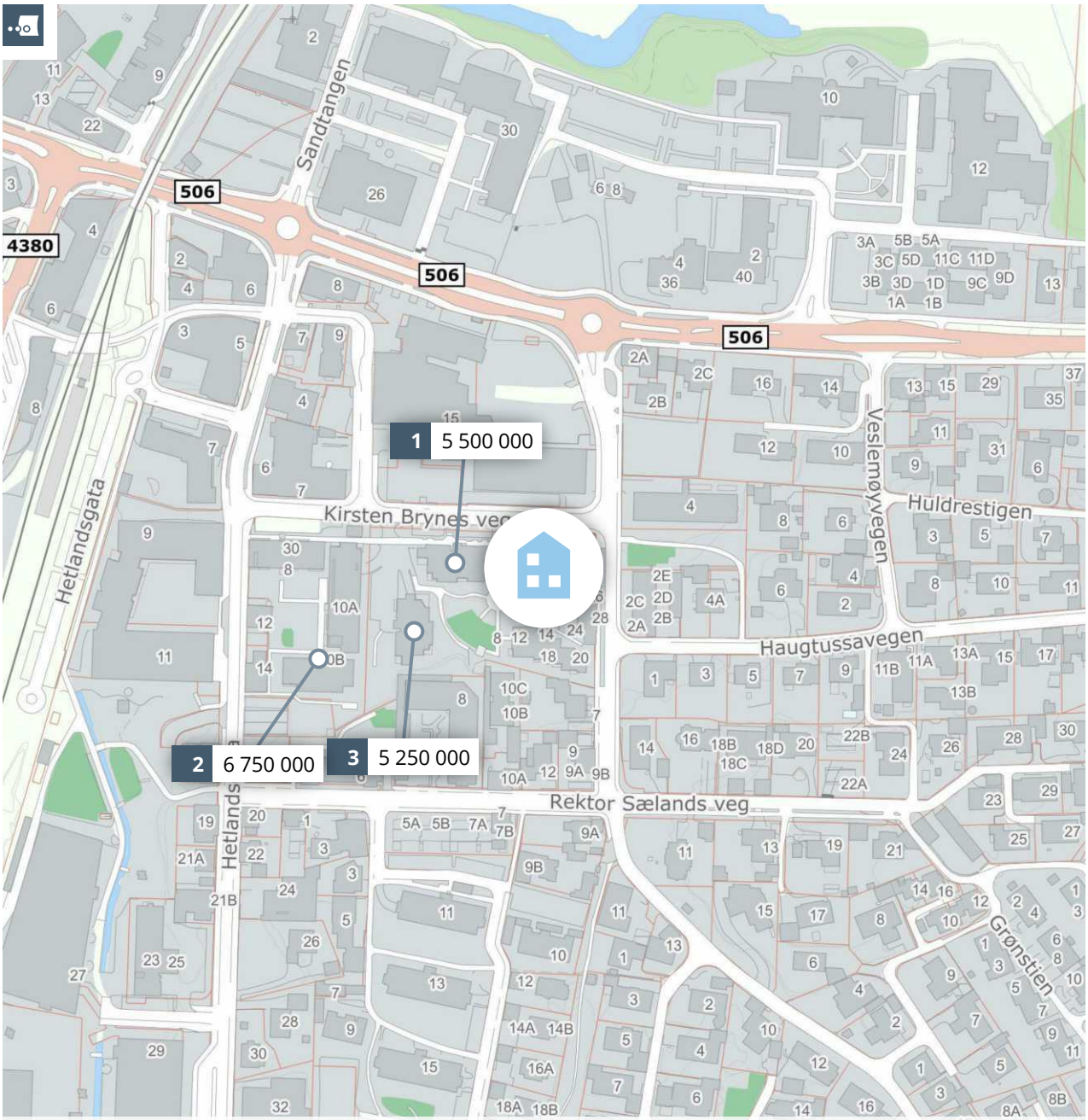
https://www.enova.no/energimerking

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



Meglers verdivurdering

KIRSTEN BRYNES VEG 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 27.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bjørn Rune Salte.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kirsten Brynes veg 2, 4344 BRYNE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1999

GNR 1 BNR 146 FNR 0 SNR 19 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS BRYNE AUST

Verdivurdert til

6 290 000

-	6 290 000	58 241
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	108 m²	5 m²	- m²	18 m²	- m²	- m²
Byggeår						1999

Fellesutgifter	4 297
Formue	27 184
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kirsten Brynes veg 4 104 m² 2000 3. etg 2 sov	05.09.2025	5 290 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**52 885**
2 Hetlandsgata 10 B 122 m² 2007 5. etg 2 sov	20.11.2025	6 750 000	**6 750 000**	0	6 750 000	**55 328**
3 Kirsten Brynes veg 6 110 m² 2000 2. etg 2 sov	14.10.2025	5 250 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**47 727**

Velkommen til Kirsten Brynes veg 2!

Leiligheten ligger tilbaketrukket, men likevel med umiddelbar nærhet til Bryne sentrum
Her vil du ha gåavstand til alt nærområdet har å tilby!
Betydelig oppgradert leilighet i 2026
Nytt gulv og helsparklede vegger malt i en lun og behagelig fargetone
Romslig stue med store vindusflater og gode møbleringsmuligheter
Utgang fra stuen til en romslig balkong på ca. 18 kvm
Nytt kjøkken fra Kvik med integrerte hvitevarer
Oppgradert bad med flis-på-flis og ny baderomsinnredning
Leiligheten har et praktisk, separat toalettrom
Leiligheten har to soverom av god størrelse
Gode lagringsmuligheter i en innvendig bod og en i kjeller
Parkering lukket garasjeanlegg

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

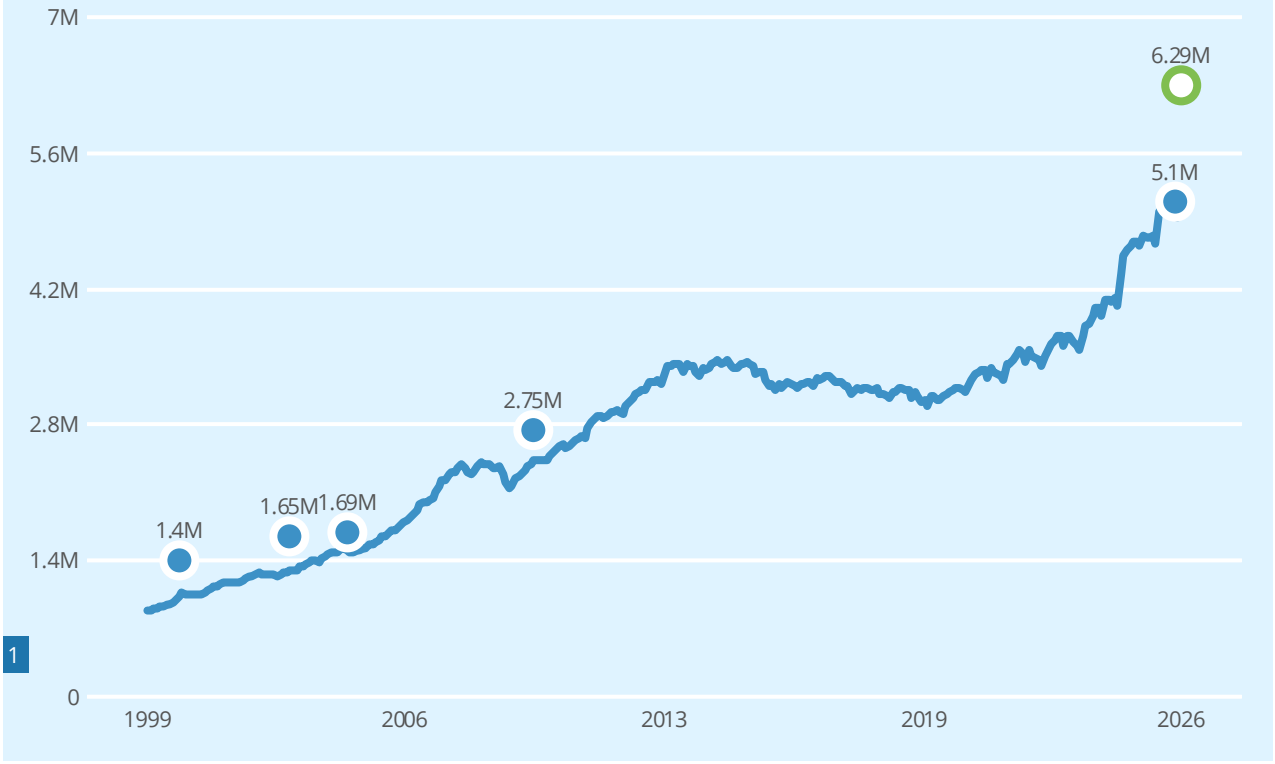
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.06.2026	03.06.2026	14.06.2026	5 100 000	5 100 000	-	5 100 000	2
19.08.2008	20.08.2009	09.09.2009	2 890 000	2 750 000	0	2 750 000	
27.04.2004	20.09.2004	22.03.2005	1 690 000	1 690 000	0	1 690 000	
28.03.2003		28.03.2003	-	1 650 000	-	1 650 000	
11.04.2000		11.04.2000	-	1 398 000	-	1 398 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er betydelig oppgradert med bla. nytt gulv og overflater, ny kjøkkeninnredning, oppgradert bad med flis-på-flis og ny innredning.

Leiligheter til salgs i BRYNE AUST grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 990 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
48
dager

Leiligheter solgt i BRYNE AUST grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

4 314 000 Salgspris i snitt
4 301 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

58 241 Kirsten Brynes veg 2
Totalpris 6 290 000

54 839 TIME kommune i snitt siste 6 mnd
54 332 BRYNE AUST grunnkrets i snitt siste 6 mnd

TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Saksbehandlar
Mari Bryne

Dato:
23.12.99

Vår ref
14502/99

Arkiv:
1/146 L42

Dykkar ref.:

A/S Line
postboks 98

4340 BRYNE

GNR.1, BNR.146, BISKOP HOGNESTADSGT. 5. LINE A/S: MELLOMBELS BRUKSLØYVE FOR BLOKK C

Vi viser til byggemelding for bustadblokker datert 30.12.97 på gnr. 1, bnr. 146. Byggemeldinga er mottatt hos oss den 31.12.97 og godkjent den 29.05.98 i sak D052/98.

I medhald av § 99 nr. 2 og 3 i plan- og bygningslova blir det etter synfaring på eigedommen den 16.12.99 gitt mellombels bruksløyve for blokk C.

Følgjande arbeid står att før ferdigattest kan gjevast:

Leilegheitene:

- På terrassar skal det monterast pleksiglas på innsida av rekkverka.
- Montere automatisk opning av røykluke i trapperom.

(I Leilegheit C42 og C33 er det montert innsatspeis. Alle leilegheitene har montert røykvarslar og brannslange i kjøkkenskap.)

Parkeringsanlegg:

- Sluse mellom garasje og trapperom skal ventilerast.
- Dør i sluse skal monterast.
- Ferdigstille sluse og trapperom opp til 1. etasje.
- Montere ledelys. Montere markeringslys over rømmingsvegar.
- Markere brannslange.
- Den delen av garasjeanlegget som ikkje skal takast i bruk før blokk B er ferdig skal sperrast av slik at personar ikkje kan ta seg inn der.
- Sende inn dokumentasjon på brannvarslingsanlegget og ventilasjonsanlegget for garasjeanlegget.

Utearealet skal ferdigstillast. (Parkanlegget i midten vil ikkje bli ferdigstilt før byggearbeidet er ferdig.)

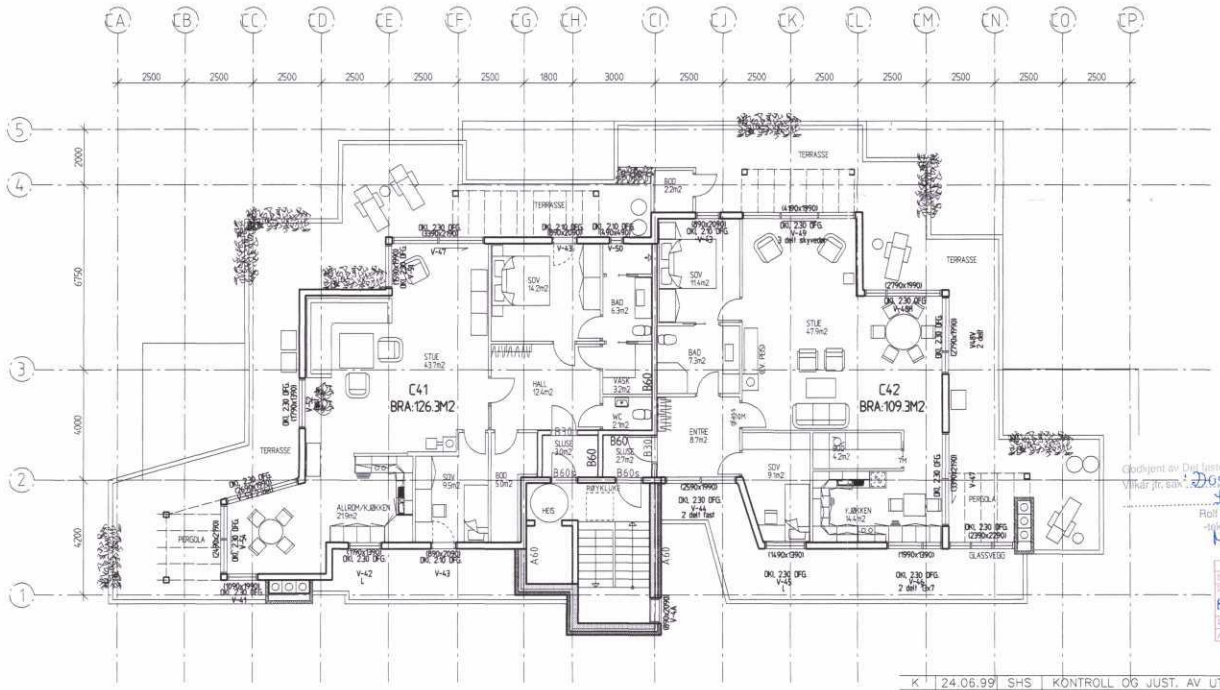
Frist for ferdigstilling av innvendig arbeid og utearealet er sett til 17.januar 2000.

Med helsing

Rolf Einar Ree
Teknisk sjef

Mari Bryne
Saksbehandlar

Kopi til: Sandnes Brannvesen postb. 583, 4305 Sandnes
Jærmegleren A/S, postboks 334, 4341 Bryne
Jærentreprenør A/S, Dublandsvn. 37, 4360 Varhaug



Godkjent av Det faste utvalg for plansaker
Vilkår jfr. sak: 2052/98 dato: 29.05.97
for
Rolf Einar Ree
-teknisk sjef-
MB

TIME KOMMUNE
Sak-dok-nr. 97/6386 -23
Saksnr. Grad
HBR 08 JULI 1999
Løpenr. 8323/99 Dok
Arkivnr. 1/146 L42

REV	DATO	SIGN.	KORREKSJON
K	24.06.99	SHS	KONTROLL OG JUST. AV UTSPARINGER
J	25.05.99	SHS	DIV. JUST.
I	21.05.99	SHS	DIV. JUST.
H	08.04.99	SHS	MÅL PÅ VINDUER + JUST. AV VINDU PÅ LEIL.C41
G	18.03.99	SHS	JUST. KJØKKEN, DIV OG MÅLSETTING
F	09.03.99	SHS	JUST. TRAPP
E	09.02.99	SHS	JUST. HEISEN OG DIV.
D	20.01.99	SHS	DIV. JUST.

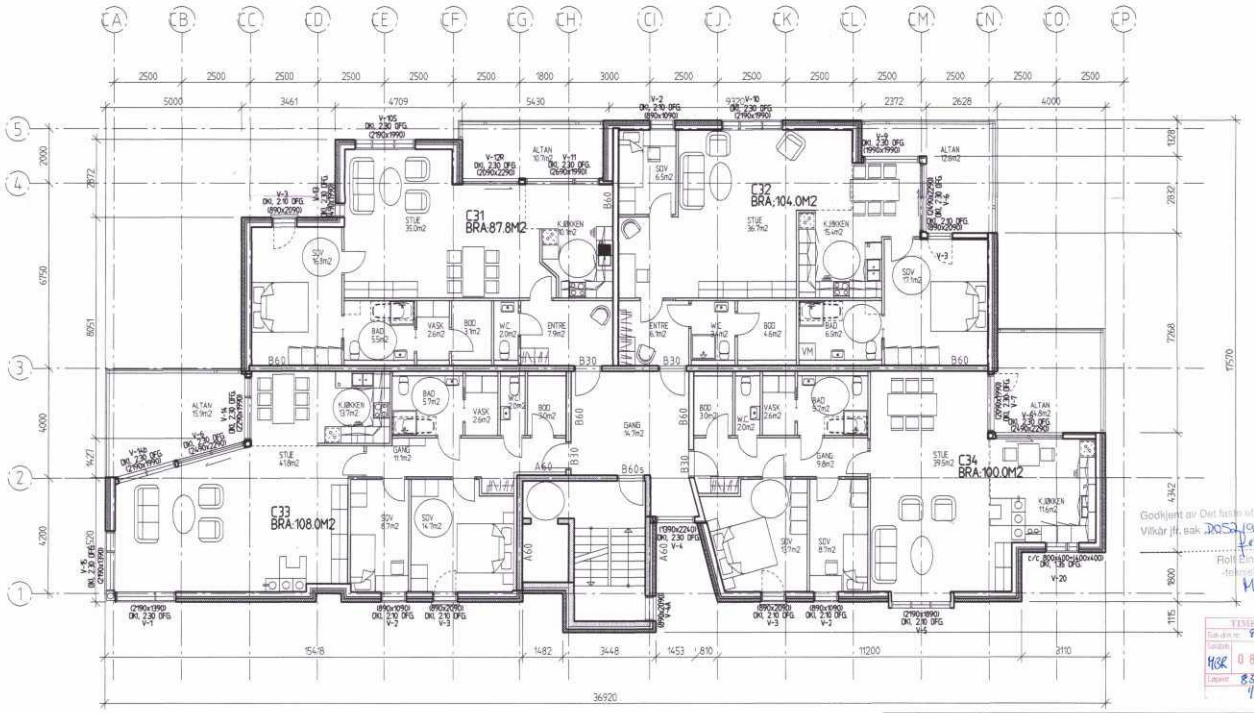
A/S LINE
LINEHAGEN , BRYNE
BLOKK C
ALTERNATIV PLAN 4.ETG.

AROS

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

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:100	10.08.98	9695	C 40A	K

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



Godkjent av Det faste utvalg for plansaker
Vilkår jfr. sak 205/98 ..... dato 29.05.99
Rolf Einar Ree
-teknisk sjef-

TIME KOMMUNE
Saksbeh. nr. 97/6160 -23
Saksbeh. 438 Dato 08 JULI 1999
Løpenr. 8323/99 Init. 9146 L42

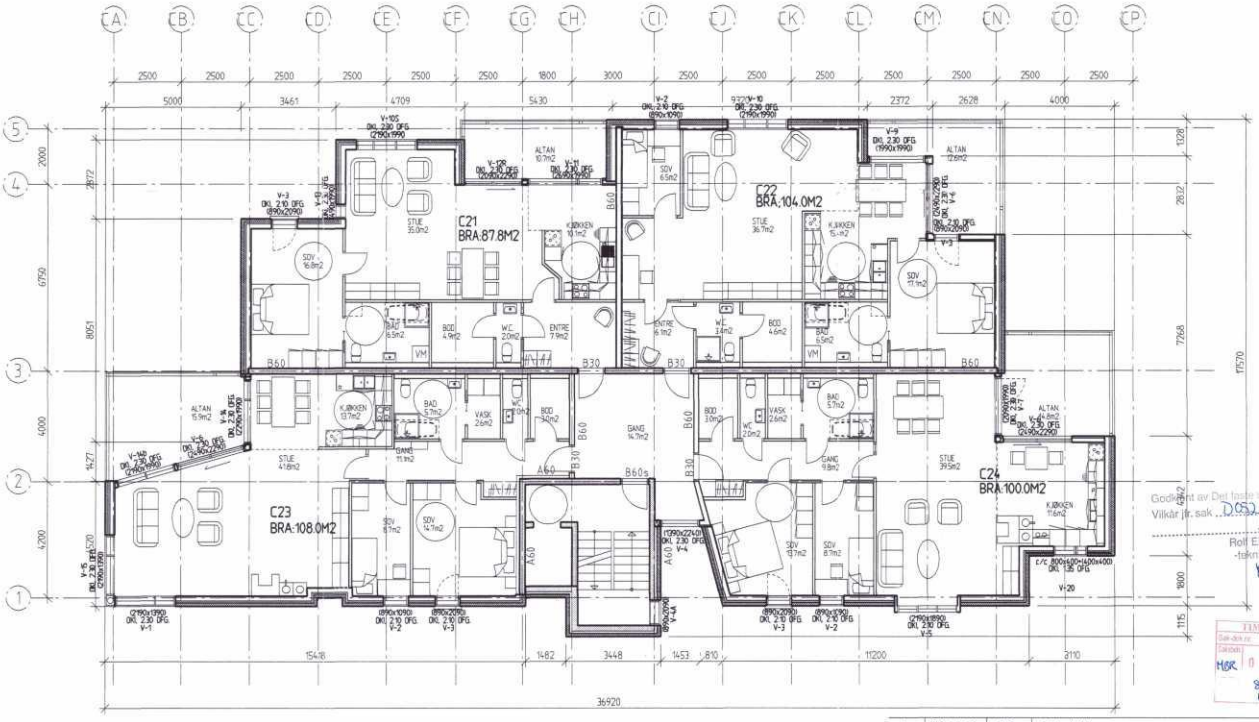
REV	DATO	SIGN.	KORREKSJON
J	30.06.99	SHS	DIV. JUST.
I	25.06.99	SHS	JUST. VINDUMÅL
H	24.06.99	SHS	KONTROLL OG JUST. AV UTSPARINGER
G	21.05.99	SHS	DIV. JUST.

A/S LINE
LINEHAGEN , BRYNE
BLOKK C
3. ETG.

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

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:100	24.12.97	9695	C 30	J

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



Godkjent av Det faste utvalg for plansaker
Vilkår jfr. sak D052/98 den 29.05.99
for
Rolf Einar Ree
-teknisk sjef-
MB

LINE KOMMUNE
Saks-dok nr. 97/6360 -23
Saksbeh. MBR
Godk. 10 8 1999
8323/99
4146 042

REV	DATO	SIGN.	KORREKSJON
I	30.06.99	SHS	DIV. JUST.
H	25.06.99	SHS	JUST. VINDUMÅL
G	24.06.99	SHS	KONTROLL OG JUST. AV UTSPARINGER
F	19.05.99	SHS	DIV. JUST.

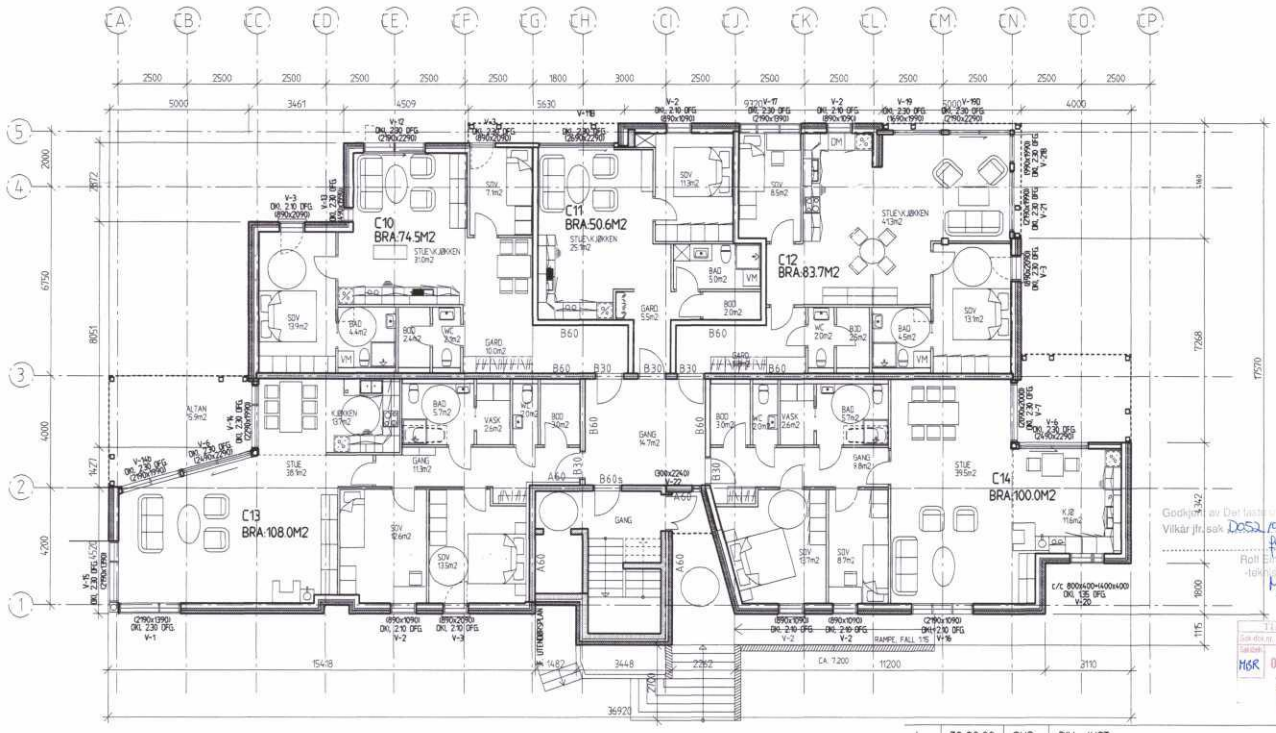
A/S LINE
LINEHAGEN , BRYNE
BLOKK C
2. ETG.

AROS

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

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:100	24.12.97	9695	C 20	I

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



Godkjent av Det lokale kontor
Vilkår jfr. sak D052/98 av 29.05.99
for
Rolf Einar Reie
-teknisk sjef-
MB

TOLL- AVGIFTSUNE
Gnr./Bnr. nr. 97/6360 - 23
Saksnr. MGR
0 8 JULI 1999
Godkj.
8323/99
1/146 L42

REV	DATO	SIGN.	KORREKSJON
I	30.06.99	SHS	DIV. JUST.
H	24.06.99	SHS	KONTROLL OG JUST. AV UTSPARINGER
G	07.06.99	SHS	JUST. MÅL PÅ VINDU, KJØKKENSKAP OG VEGGDETALJE.

A/S LINE
LINEHAGEN , BRYNE
BLOKK C
1.ETG.

AROS

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

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:100	04.11.98	9695	C 10	I

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



TEIKNFORKLARING:

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDE (PBL § 25 1.ledd nr.1)

B1/B2/B3 SMÅBLOKKER

B4 REKKEHUS OG BUSTAD

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

GATE

FORTAU MED GRØNTRABATT

FELLESOMRÅDE (PBL § 25 1.ledd nr.7)

FELLES PARKLEIK

FELLES GANGAREAL

FELLES AVKJØRSEL OG PARKERING

STREKSYMBOL:

PLANEN SI AVGRENSING

FORMÅLSGRENSE

BYGGEGRENSE

FRISIKTLINJE

SENTERLINJE VEG

OMRISS AV EKS. BYGG

LAUVTRE

NORD

BUSETNADSPLAN FOR:

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

MÅL = 1:500

0 5 10 15 20 25 50

PLAN NR 182

ARKIV NR

SAKSBEHANDLING:				
1.GONGSBEHANDLING:			30.09.97	
UTLAGT TIL OFFENTLEG ETTERSYN:			10.10.97 – 10.11.97	
2.GONGSBEHANDLING/STADFESTING			13.01.98	
KORREKSJONAR	DATO	SIGN	KORREKSJONAR	DATO SIGN
DIV. ENDRINGAR	050798	SSO		

PLANEN ER UTARBEIDA AV

AROS A/S arkitekter mnal

DATO

12.09.97

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

§1 Generelt

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

§2 Byggeområde B1, B2 og B3

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

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

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

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

§3 Byggeområde B4

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

§4 Parkering/adkomst

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

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

§5 Fellesområde

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

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

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

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

§6 Anna

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

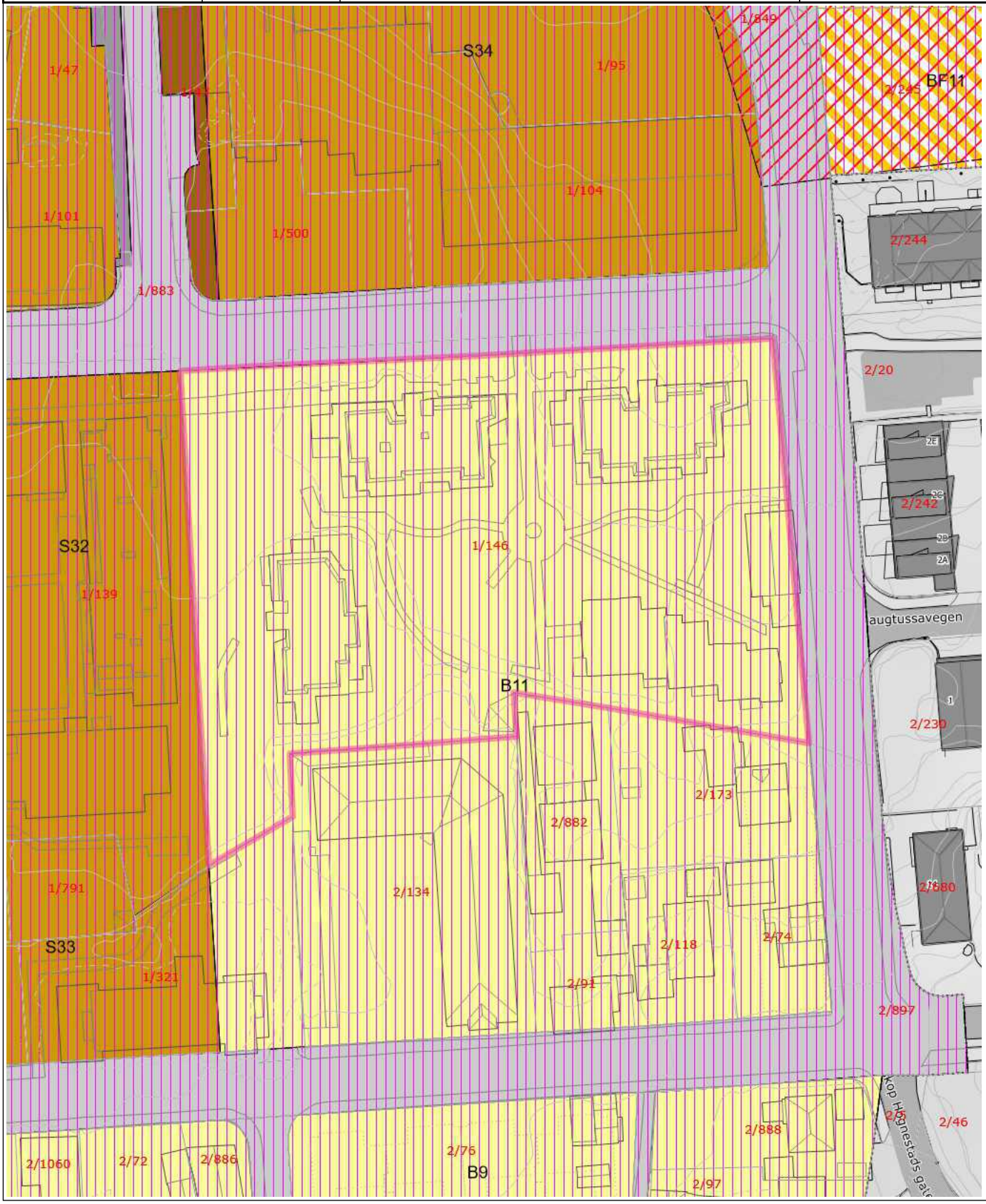
Sandnes den 12.09.97
revidert 05.01.98

Time kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 146	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kirsten Brynes veg 2 4344 BRYNE, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Forsenkningskurve
- Plangrense
- Flomfare
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Veg
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Byggetiltak
- Gang- og sykkelveg
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Veg
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Grense for faresoner
- Sentrumsformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- KpOmråde

Supertakst AS
Integrasjon v/Supertakst
Industriveien 21, 7072 HEIMDAL
E-post: sigurd.sivertsen@supertakst.no

Deres ref.: supertakst . Vår ref.: 4697-1-19 Dato: 06.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Linehagen
Organisasjonsnr:	881917602
Seksjonseier:	Hetland, Tønnes Hallgrim Skrudland
Medeier:	
Leilighetsnummer:	19
Adresse:	Kirsten Brynes Veg 2, 4344 BRYNE
Seksjonsnummer:	19
Gnr.	1
Bnr.	146

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 562405.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felles avtale med Lyse Altibox .
Avregning strøm ved eierskifter, overtakelsesprotokoll med avlest målerstand sendes på e-post til: forvaltningrogaland@obos.no Avregnig blir foretatt ved kommende årsskifte.
Kjøper og selger må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 297,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A'konto strøm	700,00	
Vedlikeholdsfond	273,00	
Felleskostnader BL	2 825,00	
Kabel-TV	499,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

VEDLEGG 2- ENDRING AV VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET "LINEHAGEN".

SIST ENDRET PÅ ÅRSMØTET 29.03.2023.

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL.

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

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

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT.

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

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

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

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

§ 3
FELLESUTGIFTER.

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

§ 4
VEDLIKEHOLD.

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

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

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

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND.

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

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

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERER.

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

§ 7
STYRET.

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

§ 8
STYRETS KOMPETANSE.

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

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

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

§ 9
OM STYREMØTET.

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

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

§ 10
OM SAMEIERMØTET.

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

Hver seksjon har én stemme.

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

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

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

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

§ 11
INNKALLING TIL SAMEIERMØTET.

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

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

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

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

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

§ 12
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 13
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV.

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

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

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

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

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

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP.

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

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

§ 15
FORRETNINGSFØRER.

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

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

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

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

§ 16
MISLIGHOLD.

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

§ 17
FRAVIKELSE.

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

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.

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

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

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE.

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

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE.

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

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

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER.

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

Bryne 19.april 2012.

Husordensregler for Sameiet Linehagen.

Innledning

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

Husorden

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

Alminnelige ordensregler

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

Regler om ro i leiligheten

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

Dyrehold

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

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

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

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

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

Ordensregler for garasjene

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

Uteareal

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

Avfall og sortering.

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

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

Kirsten Brynes veg 2

Nabolaget Bryne aust - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	11 min 0.8 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	7 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Time rådhus Linje 50, 53, 56, N94	4 min 0.3 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	6 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.3 km
Stavanger Sola	31 min

BARNEHAGER

Trollongane barnehage (1-5 år) 94 barn	12 min 0.9 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 81 barn	15 min 1.2 km
Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år... 86 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Spar Bryne	2 min
Kiwi Bryne Torg	7 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
Apotek 1 Viben	2 min
Bryne Vinmonopol	7 min

SPORT

Timehallen	7 min
Rosseland skule	10 min
EVO Bryne	4 min
Robust Trening Bryne	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

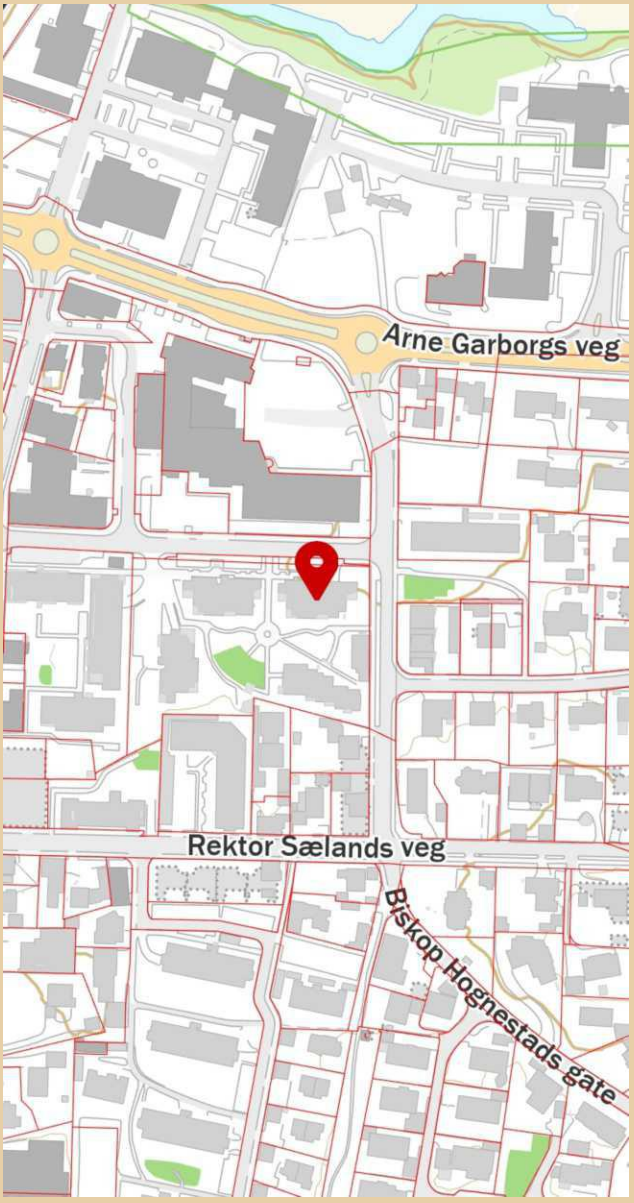
Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kirsten Brynes veg 2, 4344 Bryne
Gnr. 1, Bnr. 146, Snr. 19, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260184

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Bjørn Rune Salte

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 416 07 781

E-post: bjorn.salte@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.
