PRIVATMEGLEREN
JÆREN

# BISKOP HOGNESTADS GATE 4

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Midlertidig brukstillatelse

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomsgrenser

Vegstatus

Vedtekter

Husordensregler

Årsmøte 2026

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Biskop Hognestads gate 4
# 4344 BRYNE

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1988 |
| BRA: | 84 $m^2$ |
| BRA-i: | 82 $m^2$ |
| Rapportdato: | 10.9.2026 (Gyldig til 10.9.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 19 | 0 | 0 | 0 |



Sindre Serigstad
Bygningssakkyndig
Jærtakst AS

sindre@jaertakst.no
91848497

Biskop Hognestads gate 4
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 etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

## 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

## Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for store åpninger mellom trinn og manglende håndløper.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å utbedre trapp slik at den tilfredsstiller dagens krav til åpninger og håndløper.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **10.9.2026** | **10.9.2026** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Åsmund Ekholdt Iversen** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |
| Navn: | **Kristin Ekholdt Iversen** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |

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

Egenerklæring er ikke fremlagt, denne må fremlegges før rapport kan ferdigstilles.

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Sindre Serigstad** | Telefon: | **91848497** |
| Firma: | **Jærtakst AS** | Epost: | **sindre@jaertakst.no** |
| Tittel: | **Bygningssakkyndig** | Adresse: | **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp Stasjon** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **Söderberg & Partners AS** | | |



## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Biskop Hognestads gate 4, 4344 Bryne** | | | | | | |
| Kommunenr: | **1121** | Gårdsnr: | **2** | Bruksnr: | **244** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **20** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **1988** - iht. Midlertidig brukstillatelse | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Bygning oppført med grunnmur.
Yttervegger i tre som utvendig er kledd med trepaneler.
Betongdekke mellom etasjer.
Saltak tekket med takstein.
Vinduer og dører i tre med isolerglass.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | **84** | **82**<br>Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, trapperom og stue/kjøkken. | **2**<br>Bod i garasje | **0** | **4** |
| **Totalt m²** | **84** | **82** | **2** | **0** | **4** |

## Kommentar til arealberegning

Loft har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

# 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? | **Ukjent** |
| Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt? | **Nei** |
| Er balkong / terrassen tekket? | **Ukjent** |

Ukjent om det er tekket under flis. Det er ikke registrert tekking i sluk. Det er noe tegn til en tekking/tetting under terskel på balkongdør.

**Oppsummering** — **TG-1**

Leiligheten har balkong. Det er ikke registrert synlige tegn til skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Det er usikkert om balkongen er tekket, da eventuell tekking ligger skjult under flis, og det er ikke registrert tekking i sluk. Under terskel ved balkongdør er det observert tegn til en form for tekking/tetting. Da tekkingens tilstand og utførelse ikke lar seg vurdere, foreligger det en usikkerhet knyttet til fuktsikringen.

## 6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer og dører i tre med isolerglass.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Alle vinduer og balkongdør er skiftet i 2021. Inngangsdør er skiftet i 2026.

| | |
|---|---|
| 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 balkongdør er skiftet i 2021, og inngangsdør er skiftet i 2026.
Vinduer og dører fremstår i god stand og innenfor forventet levetid.

## 6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-1

| | |
|---|---|
| Type konstruksjon | **Innredet loft** |
| Loft er i stor grad innredet eller består av en lukket konstruksjon. | |
| Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |
| Utvendig inspeksjon | **Fra bakken** |
| Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | **Nei** |
| Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker? | **Ikke kontrollert** |
| Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet er derfor ikke vurdert. | |
| Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens? | **Nei** |
| Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

Loftet er i stor grad innredet, og takkonstruksjonen fremstår som en lukket konstruksjon som ikke er tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Det er heller ikke observert fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens. Ettersom deler av konstruksjonen er skjult, kan det ikke utelukkes skjulte forhold som ikke lar seg avdekke ved den utførte befaringen.

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

| | |
|---|---|
| Type | **Betongdekke** |
| Resultat skjevhetsmåling | |

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

Stue – ca. 10 mm
Soverom – ca. 6 mm

**Oppsummering** — **TG-1**

Etasjeskillet er utført som betongdekke mellom etasjene. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i to utvalgte rom, som viser en høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt på ca. 10 mm i stuen og ca. 6 mm i soverommet. De registrerte avvikene er små og ligger innenfor det som må påregnes for byggeåret.

## 6.5 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

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

**Oppsummering overflater og innredning** TG-1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredningen fremstår i normal stand ut fra alder.

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

**Oppsummering avtrekk** TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

## 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** |

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

| | |
|---|---|
| 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? | **Ja** |

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for store åpninger mellom trinn og manglende håndløper.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å utbedre trapp slik at den tilfredsstiller dagens krav til åpninger og håndløper.

| | |
|---|---|
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | **Nei** |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | **Nei** |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | **Nei** |

## 6.7 Avløpsrør — TG-1

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Ja |
| Det er foretatt utskiftinger av rør/sluk på bad i forbindelse med renovering. | |
| Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak? | Nei |
| 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

Avløpsrørene er utført i plast. I forbindelse med renovering av bad er det foretatt utskiftinger av rør og sluk. Det er tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak, og det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene. Avløpsrørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert avvik.

## 6.8 Vannledninger — TG-1

| | |
|---|---|
| Type vannledninger | Plast (rør i rør) |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Ja |
| Det er byttet til rør-i-rørsystem på bad og kjøkken i forbindelse med renovering av badet i 2022. | |
| 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

Leiligheten har vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system, montert på bad og kjøkken i forbindelse med baderomsrenovering i 2022. Det er montert fordelerskap, og det er ikke registrert avvik ved dette.
Det er ikke registrert forhold som gir grunn til å forvente svikt i overskuelig fremtid.

Det er merket med tusj på enkelte vannledninger, dette har i enkelte tilfeller ført til svekkelser i materiale, uten å vite type tusj/rørmateriale kan ikke dette påvises, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

## 6.9 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | **Ja** |
| Det er foretatt utvidet elkontroll i 2026. | |
| Ble det registrert avvik ved tilsynet? | **Ja** |
| Det ble påvist 8 avvik. | |
| Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik? | **Nei** |
| Avvik ble utbedret/lukket. | |

**Oppsummering**

Det foreligger dokumentasjon på utvidet elkontroll utført i 2026. Ved kontrollen ble det påvist 8 avvik. Det foreligger dokumentasjon på at avvikene er utbedret og lukket.

## 6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

| | |
|---|---|
| Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Nei** |
| Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble ikke registrert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter ved befaringen. Det er ikke observert forhold som tilsier avvik for denne bygningsdelen.
Det er derimot registrert skjeggkre, det er vedtatt på årsmøte at det skal utføres kartlegging og tiltak.

## 6.11 Varmesentral — TG-1

| | |
|---|---|
| Type anlegg | **Varmepumpe** |
| Varmepumpe montert i stue i 2023. | |
| Er det manglende gjennomført service på anlegget? | **Ukjent** |
| Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Nei** |
| Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

Varmepumpe fra 2023.

## 6.12 Varmtvannsbereder TG-1



| | |
|---|---|
| Plassering bereder | **Loft** |
| Fundament | **Plassert på gulv** |
| Årstall | **prod. år 2020. Montert i 2021.** |
| 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 montert i 2021 og har en kapasitet på ca. 200 liter. Den er plassert på gulv på loft, stående i stålkar med avrenning ned til bad.

## 6.13 Ventilasjon TG-1

| | |
|---|---|
| Type ventilering | **Mekanisk avtrekksventilasjon** |

Det er kjøkkenventilator og elektrisk styrt vifte i bad.

| | |
|---|---|
| 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 har mekanisk avtrekksventilasjon med kjøkkenventilator og elektrisk styrt avtrekksvifte på bad. Det er ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen.

## 6.14 Våtrom: Bad/vaskerom TG-1



Generell beskrivelse

Bad/vaskerom som er renovert i 2022.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Bad er renovert i 2022 av fagfolk.

### 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 flisbelagt overflate.
Overflaten fremstår i normal og god stand.

## Overflate gulv

| | |
|---|---|
| Overflate gulv | **Flis** |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? | **Nei** |
| 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-1**

Gulvet på badet har overflate av flis.
Fallforholdene mot sluk i dusjsonen fremstår tilfredsstillende, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Gulv utenfor dusj er tilnærmet flatt, men det er opptrekk av membran på dørterskel slik at lekkasjevann vil ledes til sluk før det renner ut døren.
Overflaten fremstår i god og funksjonell stand uten registrerte avvik.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | **Plast** |
| Type tettesjikt | **Smøremembran under flis dokumentert 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? | **Nei** |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | **Nei** |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | **Nei** |

**Oppsummering membran, tettesjikt og sluk** **TG-1**

Det er plastsluk med smøremembran som tettesjikt.

## Sanitærutstyr

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

Speilskap og opplegg vaskemaskin.
Fordelerskap er også plassert i rommet.

| | |
|---|---|
| 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** |

Det er benyttet poseløsning som synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisterne.

**Oppsummering sanitærutstyr** **TG-1**

Baderommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, vegghengt klosett med innebygd sisterne, baderomsinnredning med servant, speilskap og opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap er også plassert i rommet. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilasjon | **Mekanisk avtrekk** |
| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | **Nei** |

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

Det er elektrisk styrt vifte som er hygrometerstyrt(starter selv ved en gitt luftfuktighet).

| | |
|---|---|
| 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. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.

## Dokumentasjon av vanntett sjikt

| | |
|---|---|
| Er det manglende framlagt dokumentasjon? | **Nei** |

Det er fremlagt en del dokumentasjon på arbeider utført i forbindelse med renovering. Beskrivelser, bilder og dokumenter.

**Oppsummering dokumentasjon** **TG-1**

Det er fremlagt dokumentasjon på arbeider utført i forbindelse med renovering av badet, herunder beskrivelser, bilder og dokumenter.

## 6.15 Innvendige overflater og dører

TG-1

Beskrivelse

Parkett og laminat på gulv. Strietapet på vegger. Malte overflater på tak.
Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater, loft er ikke målbart og ikke beskrevet.

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.

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Biskop Hognestads gate 4, 4344 BRYNE** | |
| Dato for energimerking<br>**11.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-349057** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**9244492** |
| Gårdsnummer<br>**2** | Bruksnummer<br>**244** |
| Seksjonsnummer<br>**20** | Bruksenhetsnummer<br>**H0306** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1988** | Bygningstype<br>**Annet småhus** |
| Bruksareal<br>**82,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**82,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**170,64** |

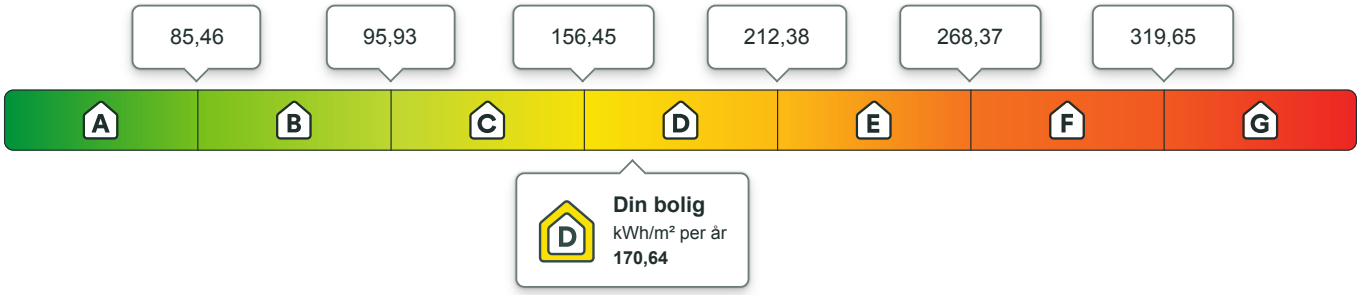
# Biskop Hognestads gate 4, 4344 BRYNE

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **12 860,92** | **156,84** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Biskop Hognestads gate 4, 4344 BRYNE

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Biskop Hognestads gate 4, 4344 BRYNE

## Tiltak

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: 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 2: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: 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 18: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Jæren | Oppdragsnr. | 310260214 |
| Addresse | Biskop Hognestads gate 4 | | |
| Postnr. | 4344 | Sted | BRYNE |
| Selgers navn | Åsmund Ekholdt Iversen | | |
| Selgers navn | Kristin Andresen | | |

### 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?**

02/21

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

5

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Fremtind Forsikring AS

**Polise/avtalenr.:**

2210167

### Våtrom

Initialer selger:
Å E
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Tilfeller med svertesopp i dusjsone. Fjernet og silikonfuget på nytt.

**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:**

Totalrenovert baderom fra 2022.

**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:**

DDV-instruks

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Ny membran på gulv og vegger.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Sluk har blitt flyttet og skiftet.

**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:**

Nytt skjult el-anlegg i vegger og tak. Nye varmekabler i gulv, montert spotter i tak, lagt opp til fuktstyrt vifte, samt tilkobling av utstyr.

**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:**

Samsvarserklæring

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rør-i-rør fra leilighetens hovedstoppekran. Flyttet bereder fra baderom til loft.

**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:**

Se vedlegg under "Våtrom, pkt. 2"

**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

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

Verandadør og alle vinduer ble byttet i 2021. Ny ytterdør i 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Verandadør og alle vinduer gjort av Plank Bygg AS/BR-Bygg AS. Ytterdør er byttet av Mesterbygg Bryne.

## 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

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☐ 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:**

Flyttet bereder fra baderom til loft. Ny ventilasjonskanal fra baderom til yttervegg (nordsiden)

**Beskriv hva som er utført av ufaglært**

Frittstående spilevegg rundt trappehull.

**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:**

Se vedlegg fra "Våtrom pkt. 2".

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Flyttet en stikkontakt bak kjøleskapet.To nye utenpåliggende stikkontakter på østvegg i stue.Utvendig stikkontakt til varmepumpenStikkontakt til stekeovn.Alt elektrisk arbeid på baderomUtbedring etter el-rapport

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Nesten alle stikkontakter/brytere (innsats og deksel) har blitt byttet av eier. Åpent avvik er endret fra TG2 til TG1 fordi alle aktuelle punkter har blitt kontrollert av EL-Team AS i etterkant.

**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:**

Samsvarserklæringer og kontrollrapport

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

EL-Team AS, 09-01-2026

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

EL-Team AS har i etterkant utbedret og lukket 10 av 11 avvik. Et åpent avvik er endret fra TG2 til TG1.

## 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:**

Montering av varmepumpe.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Skiftet viftehette på kjøkkenet.

**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:**

Ferdigmelding

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

**Oppgi type rapport:**

El-kontroll av leilighet

**Er forholdet utbedret?**

Se vedlegg fra "Elektrisk anlegg pkt. 22".

**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

**Beskrivelse:**

Steder på utvendig kledning med svertestopp og grønske.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Skjeggkre. Forslag om kartlegging og bekjempelse av skjeggkre ble vedtatt på sist årsmøte.

**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

**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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

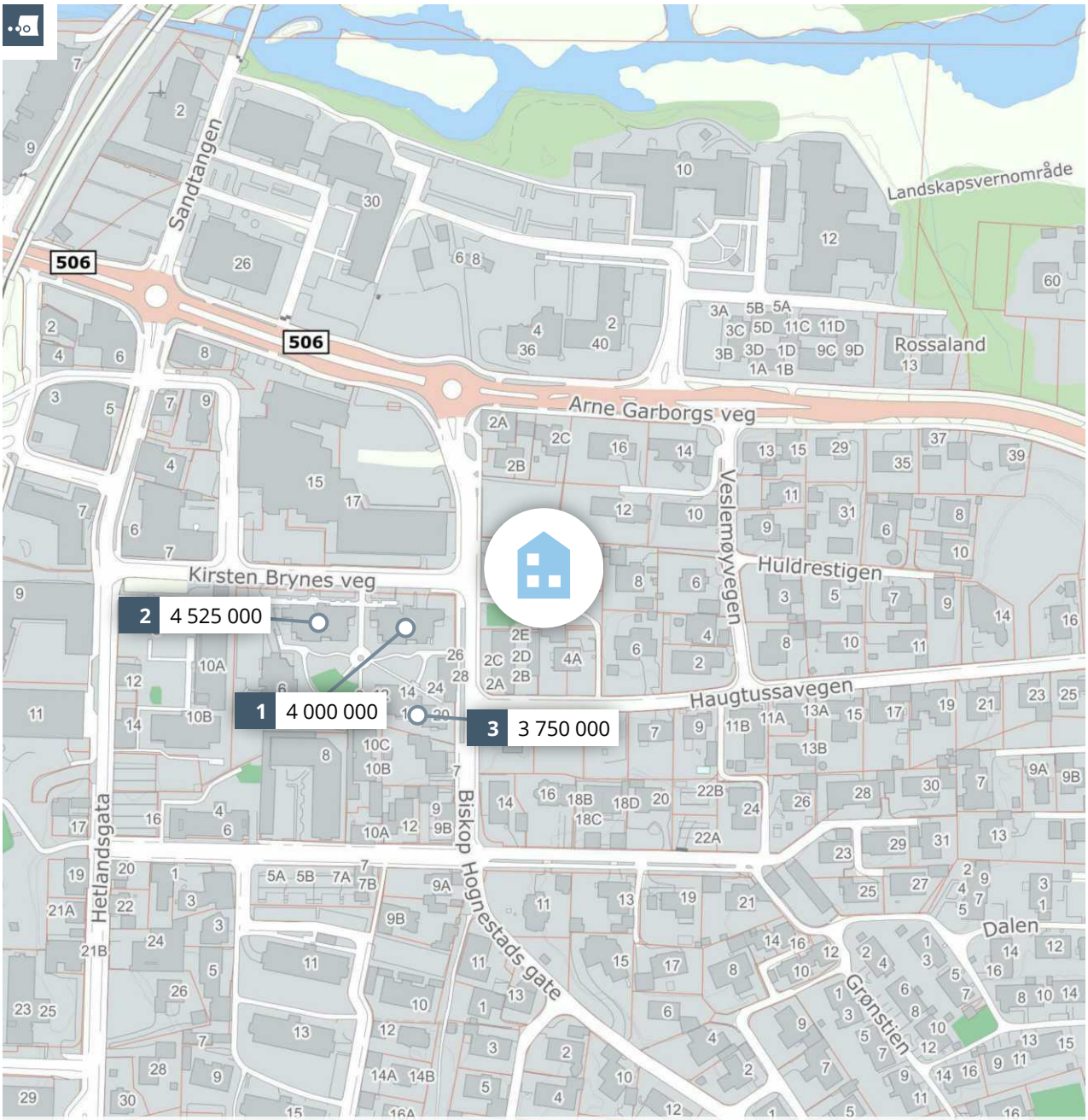
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

| | |
|---|---|
| Dato | 14.09.2026 |
| Signert av | *Åsmund Ekholdt Iversen* |
| Signert av | *Kristin Andresen* |

Initialer selger:
Å E
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):




# Meglers verdivurdering

# BISKOP HOGNESTADS GATE 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 18.09.2026

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: Stian Løge.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Biskop Hognestads gate 4, 4344 BRYNE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 2 BNR 244 FNR 0 SNR 20 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS BRYNE AUST

Verdivurdert til

**3 790 000**

| 124 525 | 3 914 525 | 47 738 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 82 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1988 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 800 |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 3 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Kirsten Brynes veg 2<br>74 m² 1999 1. etg 1 sov | 16.05.2025 | 3 990 000 | **4 000 000** | 0 | 4 000 000 | **54 054** |
| 2 Kirsten Brynes veg 4<br>98 m² 2000 2. etg 2 sov | 14.04.2025 | 4 790 000 | **4 525 000** | 0 | 4 525 000 | **46 173** |
| 3 Kirsten Brynes veg 18<br>87 m² 1999 2. etg 2 sov | 29.11.2024 | 3 790 000 | **3 750 000** | 0 | 3 750 000 | **43 103** |

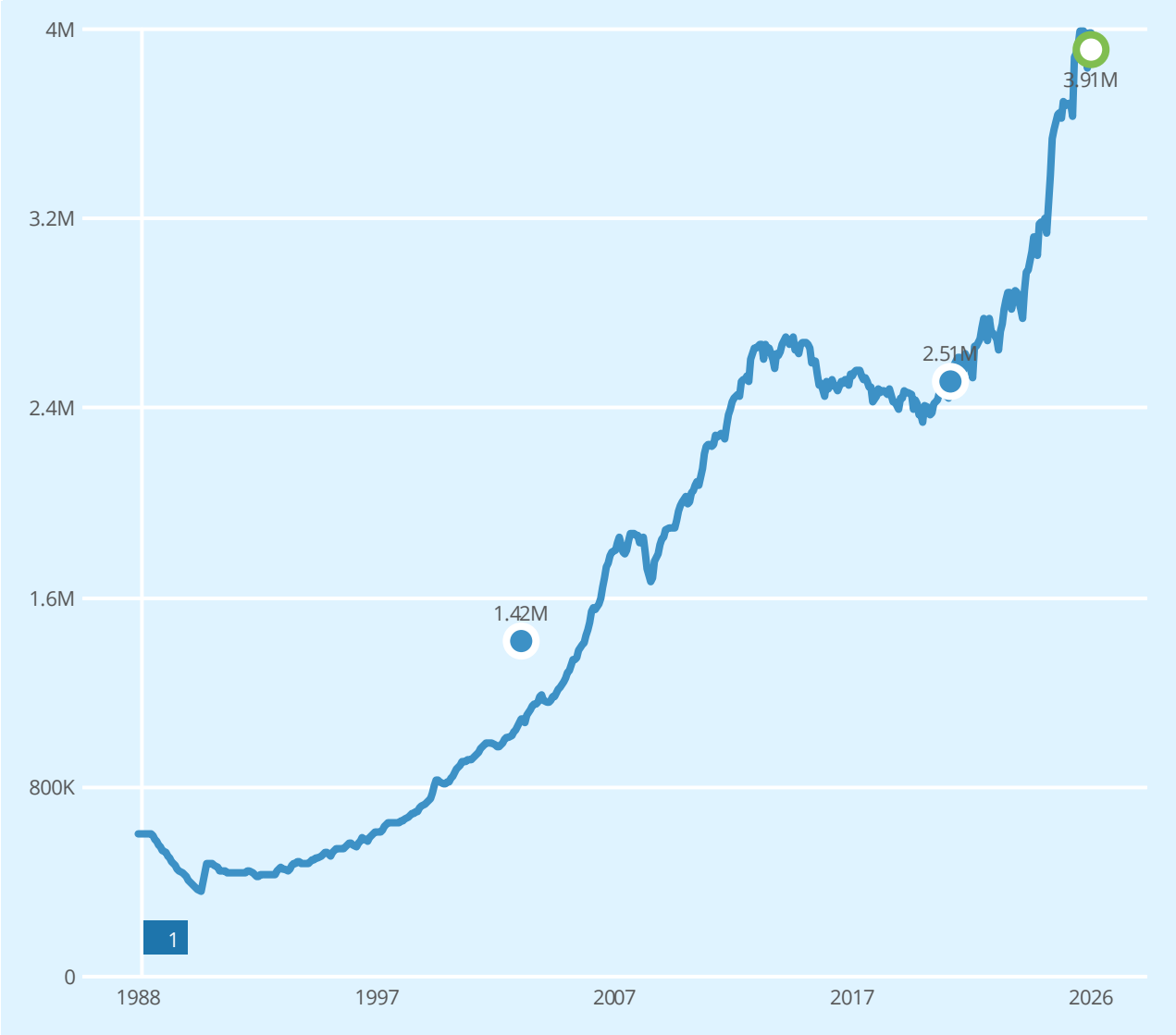
Kort fortalt:
- Flott toppleilighet med 2 soverom
- Store vindusflater og god takhøyde
- Ekstra oppbevaringsplass på loft
- Leilighetens bad/vaskerom er renovert i 2022
- Parkering i lukket anlegg og heis
- Svært sentral beliggenhet med kort gangavstand til legesenter, treningssenter, butikk, sentrum,bank, rekreasjonsområder og kollektivtransport.

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 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 09.06.2023 | | 09.06.2023 | - | 1 500 000 | - | 1 500 000 | 2 |
| 08.01.2021 | 19.01.2021 | 10.02.2021 | 2 390 000 | 2 500 000 | 8 964 | 2 508 964 | |
| 01.10.2003 | | 01.10.2003 | - | 1 420 000 | - | 1 420 000 | |
| 27.02.1989 | | 27.02.1989 | - | 850 000 | - | 850 000 | 3 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i BRYNE AUST grunnkrets nå

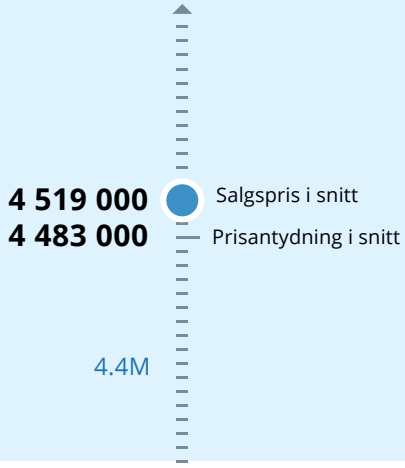
4
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
35
dager

## Leiligheter solgt i BRYNE AUST grunnkrets siste 6 mnd

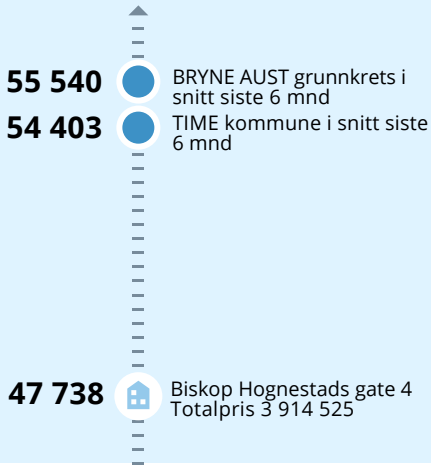
13
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 1% over prisantydning

# Analyse m²-priser



13 MM GIPS
0,10 MM PLASTFOLIE
18X148MM REISVERK / 150 MM ROCKWOOL
9 MM GIPS
23X48 MM UTLEKTING
19X148 MM DOBBELT FALSET KLEDNING

19X148 MM DEKKEBORD (EVT 22X198)
23X73 MM LEKTE
LEKTER FORDELT C/C 23X48

48X148 MM STENDER KLEMMES MOT BETONG MED EKSP. BOLTER

DYTT ROCKWOOL

FUGETETTING

200 MM BETONG SKILLEVEGG

250 MM BETONGDEKKE

SJAKT ISTØPES ETTER MONTERING AV KANALER OG RØR

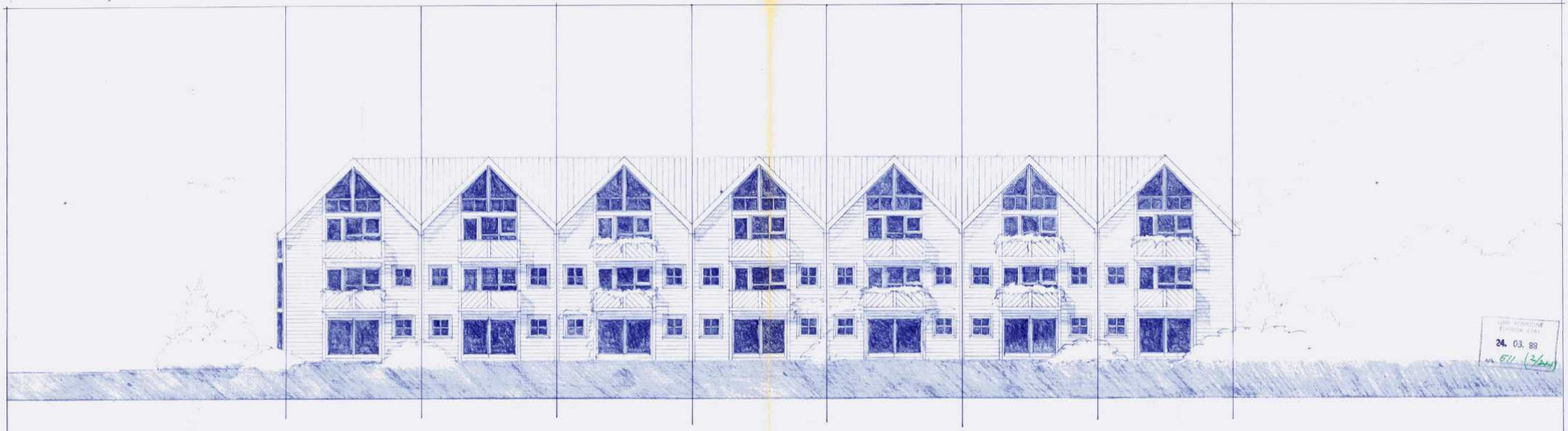
200 MM BETONG SKILLEVEGG

13 MM GIPS

70 MM ROCKWOOL
48X73 MM STENDER V.

11. 12. 87
511 (2/244)

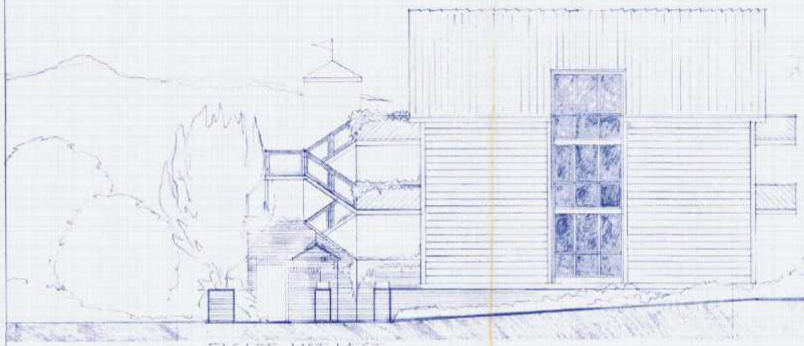
| Rev. | Ant. | Revisjonen gjelder: | Sign. | Dato |
|---|---|---|---|---|
| | | "KASTANJEHAGEN" BYGGHERRE: TORE LIE, BRYNE BISKOP HOGNESTADSVEG 2/244 | Målest. | 1:5 |
| | | DETALJ 502 TILSLUTNING YTTERV./LEIL. SKILLE SJAKTVEGG B 60 | Dato | 091287 |
| | | | Sign. | |
| | | | Sak nr. | 330.01 |
| | | Sivilingeniør Ole Helmer Sjo<br>Rådgivende arkitekter og ingeniører MNAL/MRIF/MNIF<br>Tlf. (04) 48 15 68 - 48 15 69 - Meierigata 4, 4341 Bryne | Tegn.nr. | 122 |
| Medarbeidere: | | INGVILD SJO FASTING ~ DAG BRANTENBERG FASTING ~ SIVILARKITEKTER MNAL | Rev. | |



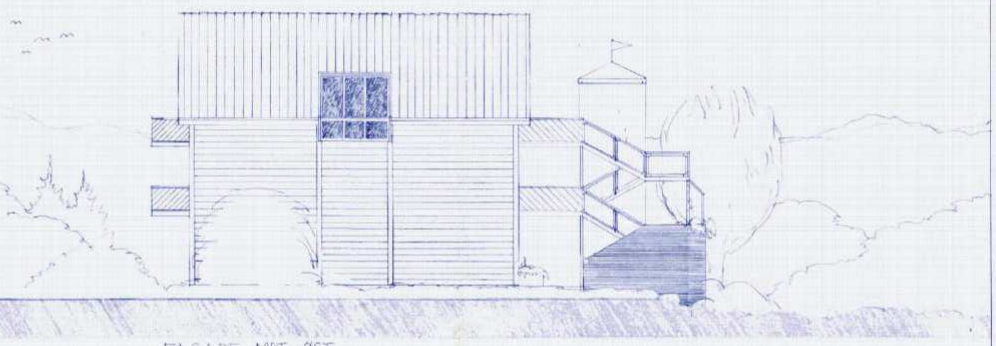
24. 03. 88

| Rev. | Ant. | Revisjonen gjelder: | Sign. | Dato |
|---|---|---|---|---|
| | | KASTANJEHAGEN BYGGEBLOKK TOLFLÅT - BRYNE NYGÅRDSMESTADVEG 21/244 | Målest. | 1:100 |
| | | | Dato | 25/04/88 |
| | | FASADE MOT SØR | Sign. | |
| | | | Sak nr. | 330.02 |
| | | Sivilingeniør Ole Helmer Sjo<br>Rådgivende arkitekter og ingeniører MNAL/MRIF/MNIF<br>Tlf. (04) 48 15 68 - 48 15 69 - Meierigata 4, 4341 Bryne | Tegn.nr. | 103 |
| Medarbeidere: | | REVIDERT ETTER MØTE MED BRANNVESEN - SVARAVSTEDSUR. MNAL | Rev. | |

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



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

24. 03 88

nr. 571 (3/244)

"KASTANJEHAGEN"

| Rev. | Ant. | Revisjonen gjelder: | Sign. | Dato |
|---|---|---|---|---|
| C | | ENDRET "FARGESETTING" | | |
| | | BOLIGBYGG TYPE VE (DEL 2 – BEHE. 224 | Målest. | 1:100 |
| | | LEILIGHETSKOMPLEKS - BRYNE | Dato | 020367 |
| | | FASADER MOT VEST OG ØST | Sign. | |
| | | | Tegn. nr. | 331.01 |

Sivilingeniør Ole Helmer Sjo
Rådgivende arkitekter og ingeniører MNAL/MRIF/MNIF
Tlf. (04) 48 15 68 - 48 15 09 - Meierigata 4, 4341 Bryne

Medarbeidere: INNKJØP OG FASTING – TAK, KRAFTFORSYNING, FARGING – PAGAR ARKITEKTER MNAL

Rev. C

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

Dansk Scanning A/S

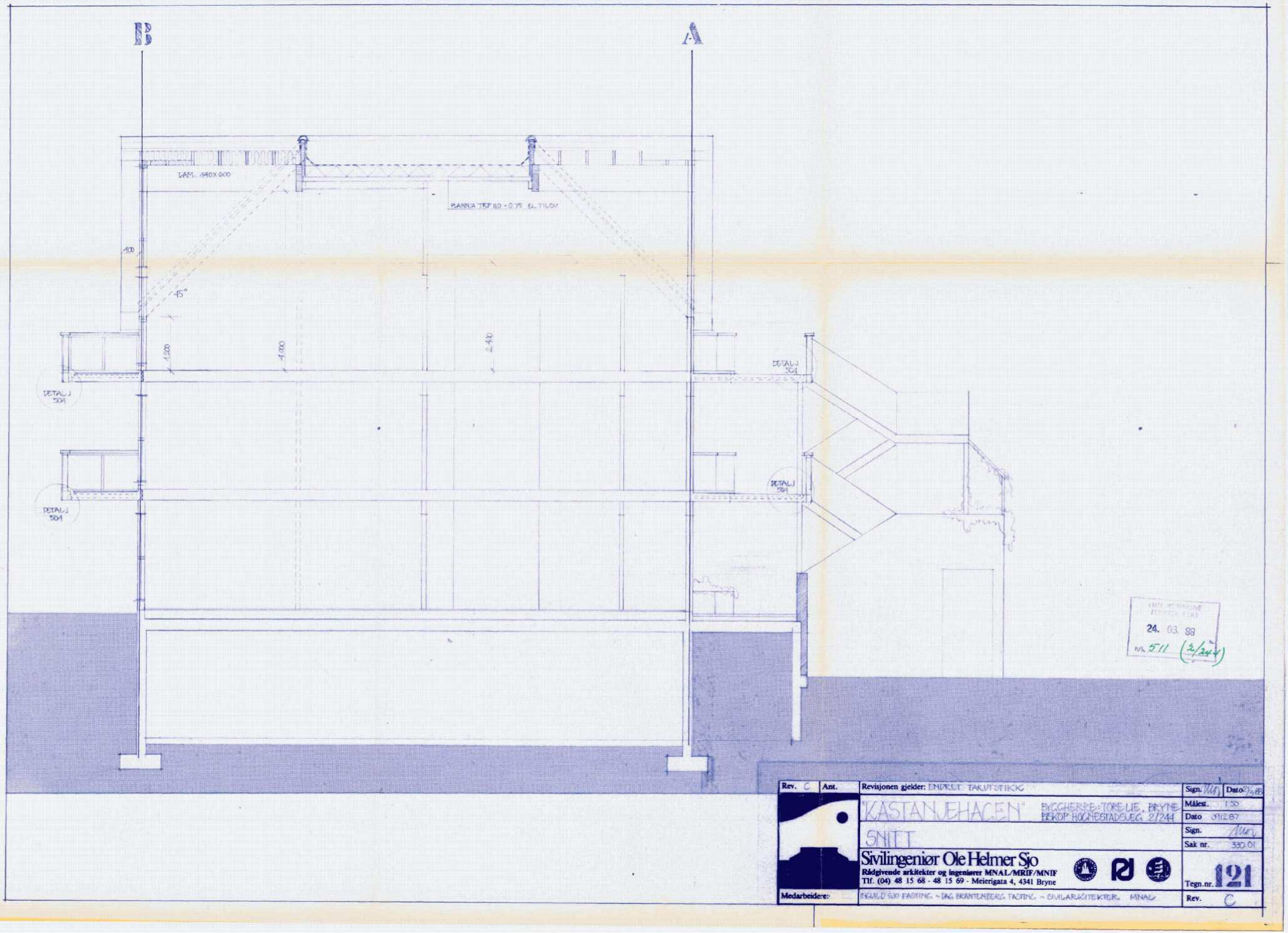


"KASTANJEHAGEN"

| Rev. | Ant. | Revisjonen gjelder: | Sign. | Dato |
|---|---|---|---|---|
| B | | TRAPPEROM/ADGANG FOR BOLIGCONTAINERE/INNGANGER | | |
| | | BYGHERRE: TOKELIE EIENDOM BERGEN AS | Målest. | 1:100 |
| | | LEILIGHETSKOMPLEKS - ERSTAD BORETTSLAG | Dato | 100287 |
| | | FASADE MOT NORD ENDRINGER FASADE PÅ DELEN MOT VEST | Sign. | |
| | | | Sak nr. | 3004 |
| | | Sivilingeniør Ole Helmer Sjo | Tegn.nr. | 113 |
| | | Rådgivende arkitekter og ingeniører MNAL/MRIF/MNIF | Rev. | B |
| | | Tlf. (04) 48 15 68 - 48 15 69 - Meierigata 4, 4341 Bryne | | |
| Medarbeidere: | | PROSJ. SJØ FASTING - SIV. BYGNINGSING. FASTING - SIVILARKITEKTER MNAL | | |

24. 03. 88
nr. 511 (2/24)

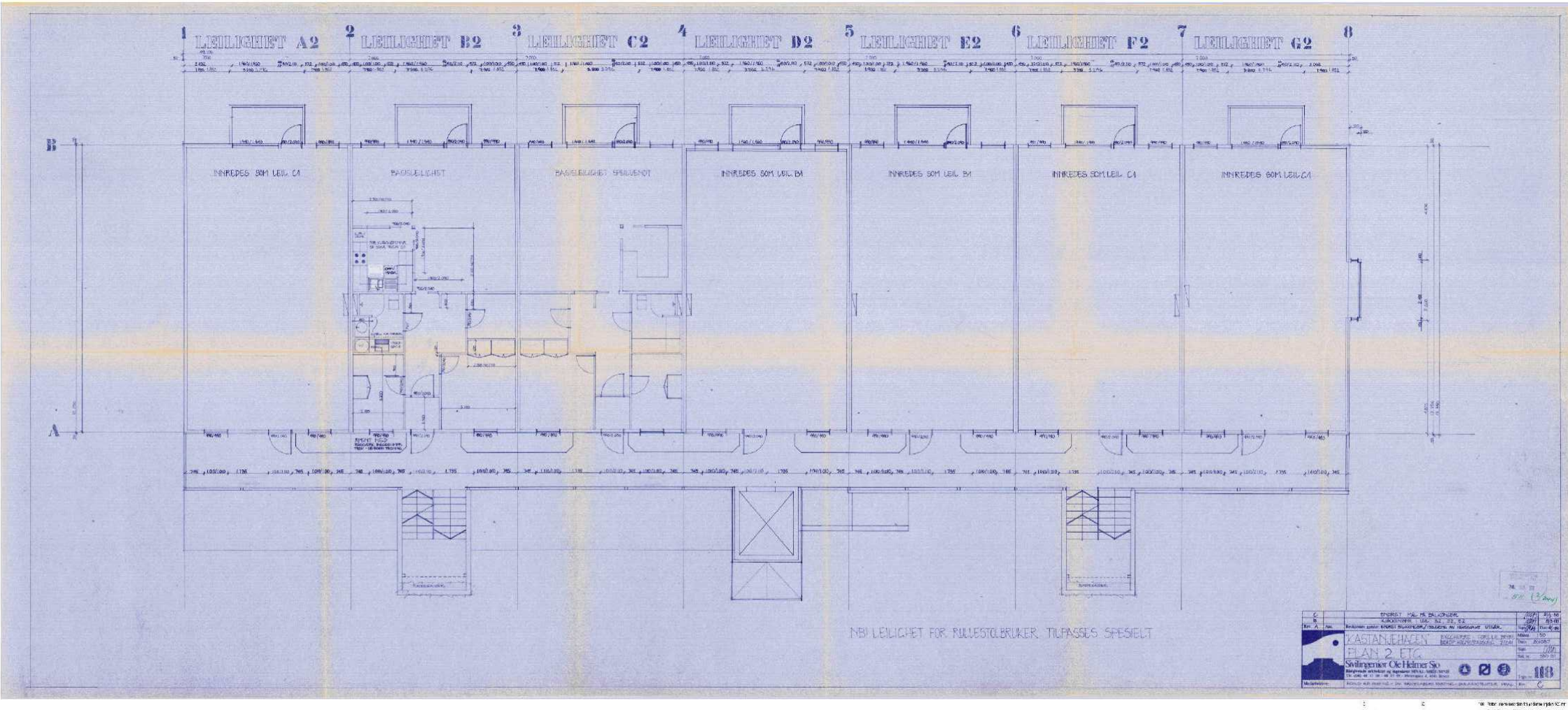
0 50 100. Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

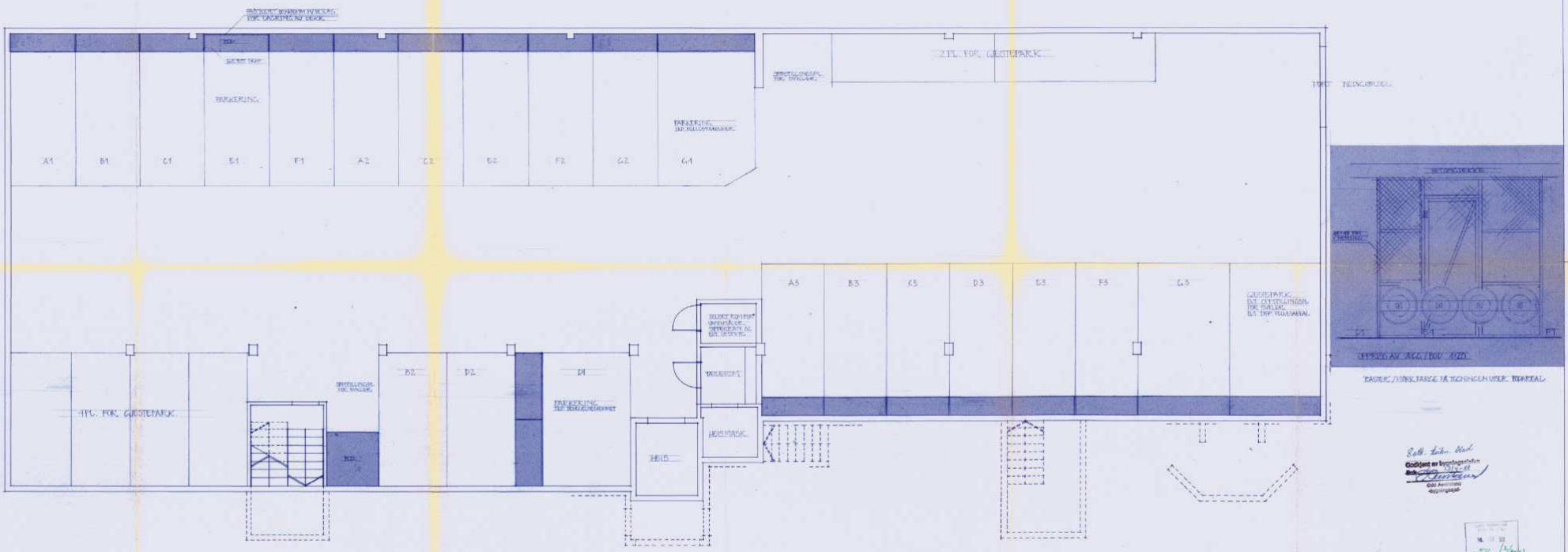



24. 03. 88
nr. 511 (3/244)

| Rev. | Ant. | Revisjonen gjelder: ENDRET TAKUTSTIKK | Sign. | Dato |
|---|---|---|---|---|
| C | | "KASTANJEHAGEN" BYGGHERRE: TORE LIE, BRYNE BEKOP HOGNESTADSVEG. 2/244 | Målest. | 1:50 |
| | | | Dato | 01.12.87 |
| | | SNITT | Sign. | |
| | | | Sak nr. | 330.01 |
| | | Sivilingeniør Ole Helmer Sjo<br>Rådgivende arkitekter og ingeniører MNAL/MRIF/MNIF<br>Tlf. (04) 48 15 68 - 48 15 69 - Meierigata 4, 4341 Bryne | Tegn.nr. | 121 |
| Medarbeidere: | | INGVILD SJO FASTING - ING. BRANTENBERG FASTING - SIVILARKITEKTER MNAL | Rev. | C |

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


1 LEILIGHET A2
2 LEILIGHET B2
3 LEILIGHET C2
4 LEILIGHET D2
5 LEILIGHET E2
6 LEILIGHET F2
7 LEILIGHET G2
8
B
A
INNREDES SOM LEIL. C1
BASISLEILIGHET
BASISLEILIGHET SPEILVENDT
INNREDES SOM LEIL. B1
INNREDES SOM LEIL. B1
INNREDES SOM LEIL. C1
INNREDES SOM LEIL. C1
NB! LEILIGHET FOR RULLESTOLBRUKER, TILPASSES SPESIELT
KASTANJEHAGEN
PLAN 2. ETG.
Sivilingeniør Ole Helmer Sø
119

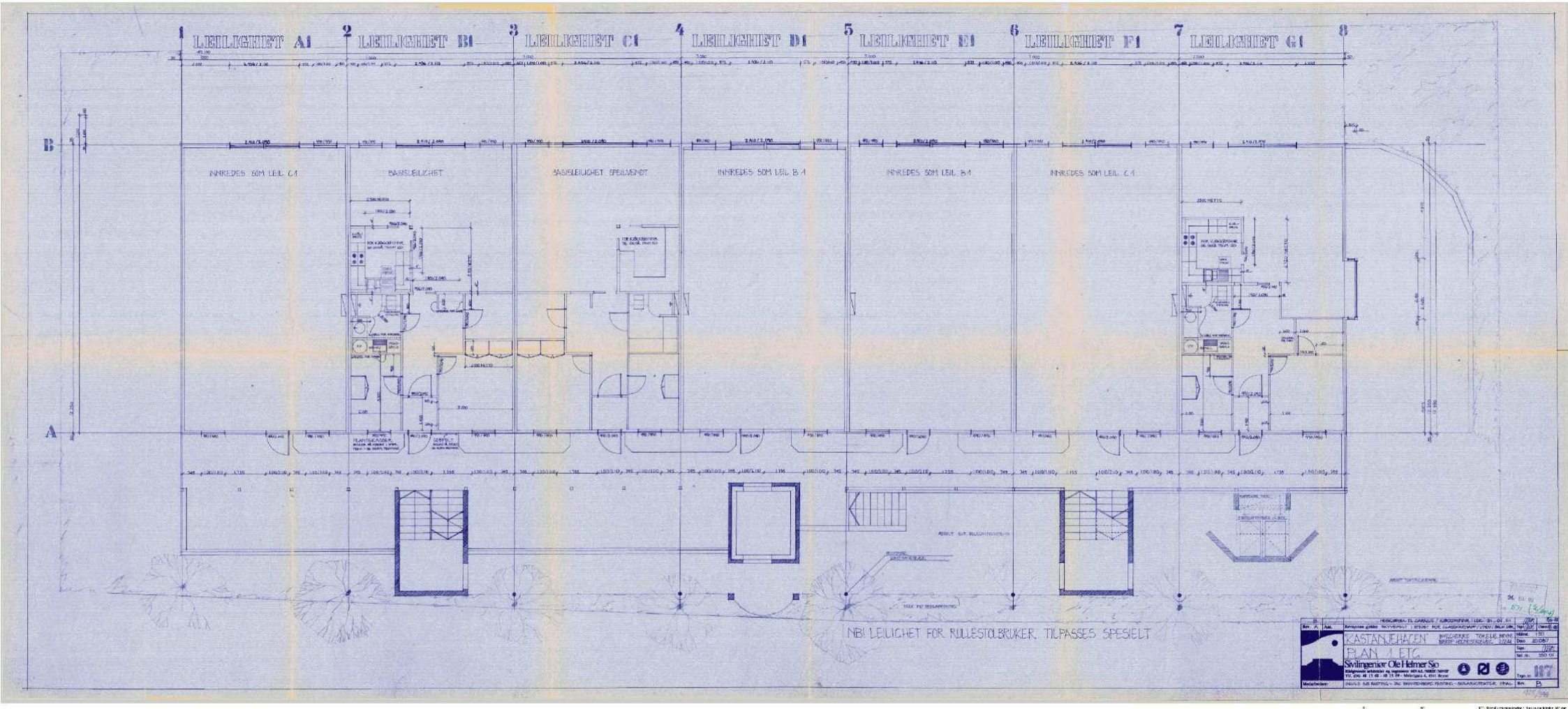


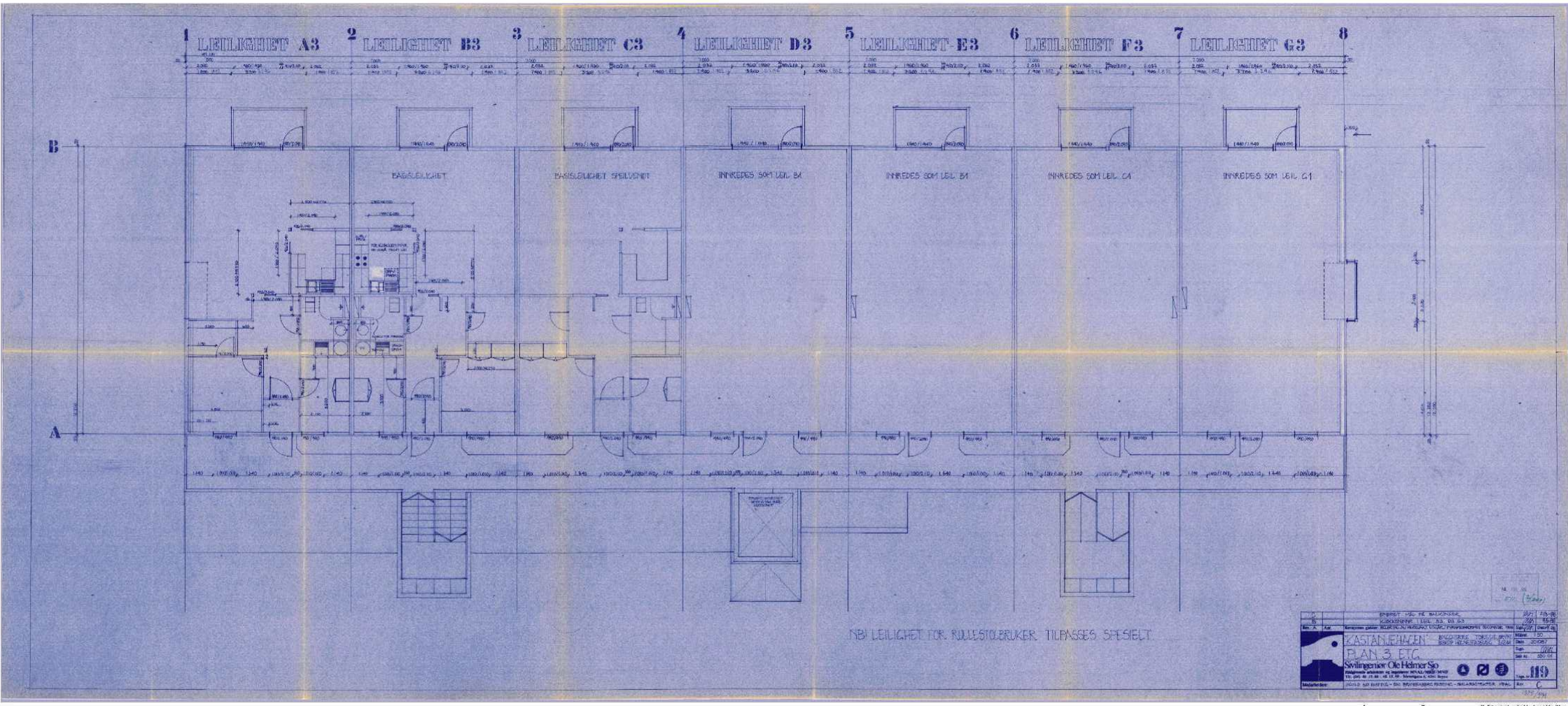



Godkjent av byggingsetaten
Dato 10.11.88
Sign. [illegible]

| Rev. | Ant. | Revisjoner gjelder: | Sign. | Dato |
|---|---|---|---|---|
| | | | Målest. | 1:50 |
| | | KASTANJEHAGEN | Dato | 26/09-88 |
| | | PLAN U.ETG./PARKERINGSHALL | Sign. | [illegible] |
| | | | Sak nr. | 5503.01 |
| | | Sivilingeniør Ole Helmer Sjo | Tegn nr. | 130 |
| Medarbeidere: | | | Rev. | |

0 50 100 Plottet størrelsesorden 1:1 for denne linjelengden 100 mm
Dansk Standard A3


1 LEILIGHET A1
2 LEILIGHET B1
3 LEILIGHET C1
4 LEILIGHET D1
5 LEILIGHET E1
6 LEILIGHET F1
7 LEILIGHET G1
8
B
A
INNREDES SOM LEIL. C1
BASISLEILIGHET
BASISLEILIGHET SPEILVENDT
INNREDES SOM LEIL. B1
INNREDES SOM LEIL. B1
INNREDES SOM LEIL. C1
NB! LEILIGHET FOR RULLESTOLBRUKER, TILPASSES SPESIELT
KASTANJEHAGEN
PLAN 1 ETG.
Sivilingeniør Ole Helmer Sø
Dato 20.08.87
Tegn. nr. 117
Målestokk:
B


1 LEILIGHET A3
2 LEILIGHET B3
3 LEILIGHET C3
4 LEILIGHET D3
5 LEILIGHET E3
6 LEILIGHET F3
7 LEILIGHET G3
8
B
A
BASISLEILIGHET
BASISLEILIGHET SPEILVENDT
INNREDES SOM LEIL. B4
INNREDES SOM LEIL. B1
INNREDES SOM LEIL. C4
INNREDES SOM LEIL. C1
NB! LEILIGHET FOR RULLESTOLBRUKER TILPASSES SPESIELT.
KASTANJEHAUGEN
PLAN 3. ETG.
Sivilingeniør Ole Helmer Sjo
119

TIME BYGNINGSRÅD

Tore Lie A/S
Postboks 310

4341 BRYNE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, JFR. § 99 I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Etter å ha foretatt befaring den 01.11. 1988 gir en Dem med dette tillatelse til å ta i bruk nybygget på gnr. 2 bnr. 244.

Før ferdigattest kan gis, må følgende gjenstående arbeid utføres:

Merknader som fremgår av tilstandsrapport etter sikkerhetskontroll av heisanlegg, må etterkommes.

Gjenstående arbeid må være ferdig utført innen 1 mnd. fra dato. Ansvarshavende må da sørge for at bygningskontrollen blir varslet. Ferdigattest kan så gis.

Fullstendig byggemelding kom inn: 15.09.87.

Husnummerskilt nr. 4 kan hentes på teknisk etat.

Gjenpart til ansvarshavende: Trond Skjelbred, Askvegen 15
4300 Sandnes

Bryne, den 04.11. 1988

For bygningssjefen

Liv Oftedal

Liv Oftedal
- avd.ing.-

Time kommune

Revisjonsdato: 18-06-2026
Vedtatt dato: 18-04-1989
Dato for siste mindre endring: 30.07.2026

# Plannummer 0098.00

# REGULERINGSPLAN FOR ARNE GARBORGS VEG FRÅ JERNBANEN TIL KONG HAAKONS VEG

REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERINGSPLAN, vedtatt etter pbl 1965 og endring av plan vedtatt etter pbl 2008

PlanID 1121.0098.00

Saksnummer 26/2051

## BESTEMMELSER ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN AV 1965

### 1. BOLIGBEBYGGELSE

§ 1. Tomtene skal benyttes til boligformål. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller, og dersom det ikke medfører vesentlige ulemper for omkringliggende boliger, godkjenne mindre virksomheter knyttet til boligene.

§2. Der annet ikke fremgår av plankartet, kan bygninger oppføres i 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 4 m for 1 etasjers og 6 m for 2 etasjers bygning. Gesimshøyden skal måles fra planert terreng til skjæring mellom takflate og veggflate.

§ 3. Den enkelte tomt kan bygges ut med inntil 1/4 av sitt nettoareal. Garasje kommer i tillegg.

§ 4. Det kan i området oppføres enebolig, tomannsbolig eller opptil 4 mindre boenheter i samme bygg.

§ 5. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller fastsette egne byggehøyder, takformer og møneretning for enkeltbygninger eller husgrupper som naturlig hører sammen.

§ 6. Det skal tilrettelegges for 2 biloppstillingsplasser per boenhet på egen tomt. Utkjøring fra garasje og biloppstillingsplass skal utformes slik at det gir tilfredsstillende oversikt. Felles garasjeanlegg og biloppstillingsplasser for flere tomter kan tillates etter plan godkjent av bygningsrådet.

§ 7. Bygningsrådet skal ved deling av boligeiendom kreve at det blir avsatt trafikksikker felles lekeplass for to eller flere eiendommer. Lekeplassen skal opparbeides samtidig med boligene.

## 2. OMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL

§ 8. Bygningene kan oppføres i inntil 4 etasjer.

§ 9. Før bygningsrådet godkjenner bygging av enkeltbygg skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for området som viser hvordan bygget inngår i en samlet utbygging.

§ 10. Som del av byggemelding for enkeltprosjekter kan bygningsrådet kreve fremlagt opparbeidingsplan for uteareralene. Rådet kan også kreve at opparbeiding skal gjennomføres som del av byggeprosjektet og ferdigstilles samtidig.

§ 11. Utearealene skal gis en tiltalende utforming. Materialbruk og utforming av støttemur o.l. skal godkjennes av bygningsrådet. Utendørs lagring er ikke tillatt.

## 3. FRIOMRÅDER

§ 12. Friområdene kan benyttes til rekreasjon, lek, idrett, turveger o.l. Bygningsrådet kan godkjenne bygninger i friområdene dersom de har direkte tilknytning til disse formålene.

## 4. SPESIALOMRÅDET: LANDSKAPSVERN MED FUGLELIVSFREDNING

§ 13. For området gjelder «Vernereglar for søndre Frøylandsvatn landskapsvern- og fuglefredingsområde i Time kommune, Rogaland fylke». Vernereglene følger som vedlegg til reguleringsplan med bestemmelser. Tiltak innenfor spesialområdet må ikke stride mot reglene.

## 5. FELLESBESTEMMELSER

§ 14. Verdifulle steingarder og vegetasjon skal vernes.
Særlig verdifulle trær er merket på plankartet. Disse kan ikke fjernes uten godkjenning av bygningsrådet. Rådet kan stille vilkår for slik godkjenning, f.eks. nyplanting.

§ 15. Der annet ikke fremgår av plankartet er byggegrense mot kommunal veg 4 m. Bygningsrådet kan etter nærmere vurdering fastsette andre grenser.

§ 16. Det er ikke tillatt med andre avkjørsler til Arne Garborgs veg enn de som fremgår av planen.

§ 17. Fradeling og nybygg kan bare godkjennes med utkjøring på riksvegen i samsvar med planen. Bygningsrådet kan sette som krav for fradeling/byggemelding at også eksisterende bygninger/virksomheter blir tilknyttet godkjent avkjørsel. Ved større byggearbeider kan bygningsrådet

kreve at enkeltutkjøringer til Arne Garborgs veg stenges, og at en eller flere eiendommer får felles avkjørsel til tilgrensende boliggater.

§ 18. I området mellom frisiktlinjer og vegkant skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilgrensende vegers plan.

§ 19. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.

§ 20. Unntak fra disse bestemmelsene kan, der særlige grunner tilsier det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Time kommune.

## BSTEMMELSER ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

### 6. FELLESBESTEMMELSER, § 12-5

Rene overskuddsmasser skal i utgangspunktet gjenbrukes. Mellomlagring av jord/masser innenfor friområde skal skje på egnet måte. Innføring og spredning av fremmede plantearter i forbindelse med massehåndtering skal unngås.

### 7. BEBYGGELSE OG ANLEGG, § 12-5 nr.1

Innenfor område avsatt til o_VA tillates etablering av pumpestasjon med tilhørende tekniske installasjoner. Pumpestasjonen skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet, og toppgulv skal ligge på kote +26,35. Maks byggehøyde = 3,5 m målt fra toppgulv, og maks grunnflate = 16 m². Overbygget skal være i tre. Det skal brukes jordfarger som harmonerer med omgivelsene.

### 8. SAMFERDSESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, § 12-5 nr.2

Områder regulert til KV skal asfalteres fra vegkanten Arne Garborgs veg og 2 meter forbi kanten på gang – og sykkelveg i avkjørselen.

Felt o_AVG1 og o_AVG2 skal beplantes med arter som kan finnes i verneområdet eller som er så nært verneområdet at de naturlig kan spre seg til verneområdet.

. Innenfor felt o_AVG3 og o_AVG4 skal eksisterende gatetrær reetableres, ev. erstattes med stedegne løvtrearter.

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

Flomfare – H320
Alle tiltak må utføres slik at de i nødvendig grad tåler høy vannstand. Toppgulv på pumpestsjonen skal ikke ligge lavere enn +26,35.

Krav vedrørende infrastruktur – H410
Innenfor hensynssone H410 tillates vannledning.

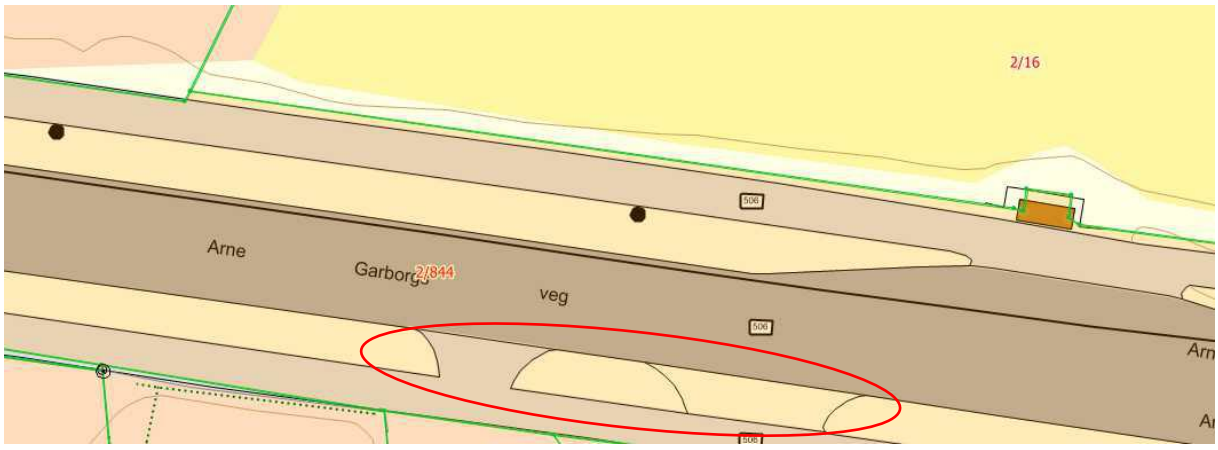
Areal innenfor hensynssonen kan benyttes til angitt arealformål, men med følgende begrensninger:

- Innenfor de viste sonene tillates det ikke tiltak som kan være til skade for, eller hindre fremføring og vedlikehold av infrastruktur under bakken.
- Trær og busker med høyde over 4 meter eller med rotsystem som kan skade ledningsanlegg er ikke tillatt.

Båndlegging etter lov om naturvern – H720
Område H720 er angitt sikringssone for å bevare arealene i landskaps- og fugle fredningsområdet etter naturmangfoldloven. Arbeid i hensynssonen er kun tillatt i tidsrommet august til desember når det ikke er hekkende fugler.

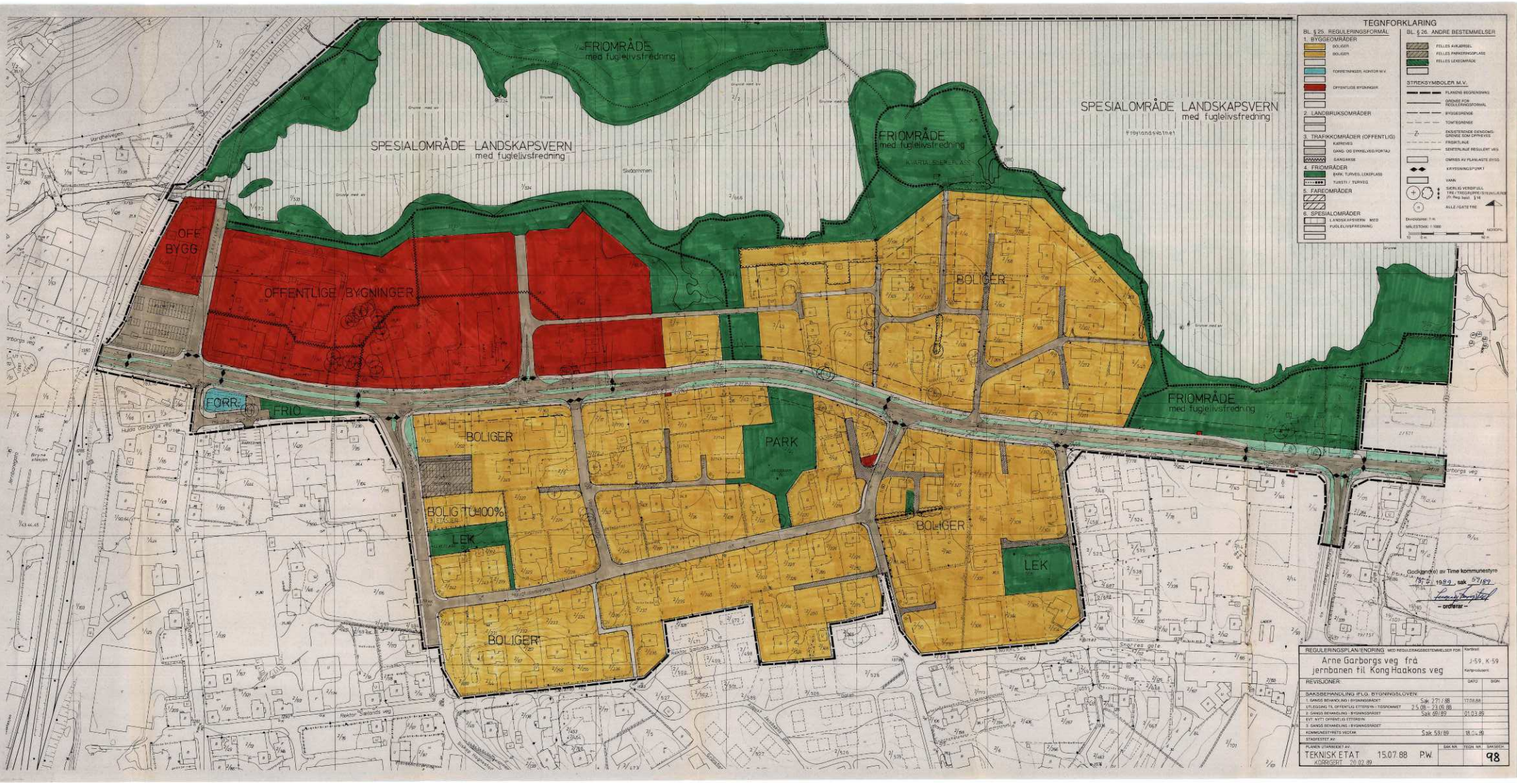
## 10. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Før pumpestasjonen tas i bruk, skal to eksisterende avkjørsler til fv. 506 være stengt.




*Figur 1 Oversikt viser hvilke to avkjørsler skal være stengt.*

10.2 Trær som berøres av tiltaket skal settes tilbake eller erstattes innenfor felt o_AVG3 og o_AVG4 senest i påfølgende vekstsesong.


FRIOMRÅDE
med fugleli vsfredning
SPESIALOMRÅDE LANDSKAPSVERN
med fugleli vsfredning
FRIOMRÅDE
med fugleli vsfredning
SPESIALOMRÅDE LANDSKAPSVERN
med fugleli vsfredning
OFF. BYGG
OFFENTLIGE BYGNINGER
FØRR.
FRIO
BOLIGER
PARK
BOLIG TU 100%
3 ETG.
LEK
BOLIGER
BOLIGER
LEK
FRIOMRÅDE
med fugleli vsfredning
Arne Garborgs veg
Kong Haakons veg
Snorres gate
Hjalmar Bergmans veg
Hulda Garborgs veg
Rektor Sellands veg
Frøylandsvatnet
Svidammen
TEGNFORKLARING
BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
BOLIGER
TORVEHANDEL, KONTOR M.V.
OFFENTLIGE BYGNINGER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
KJØREVEG
GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
GANGAVSE
4. FRIOMRÅDER
PARK, TURVEG, LEKEPLASS
TURSTI / TURVEG
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
LANDSKAPSVERN MED FUGLELIVSFREDNING
BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER
FELLES AVKJØRSEL
FELLES PARKERINGSPLASS
FELLES LEKEOMRÅDE
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
FRISIKTLINJE
SENTERLINJE REGULERT VEG
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
KRYSSNINGSPUNKT
VANN
SÆRLIG VERDIFULL TRE-/TREGRUPPE/STEINGJERDE (Jfr. Reg. best. § 14)
ALLE/GATETRE
Ekvidistanse: 1 m
MÅLESTOKK: 1:1000
NORDPIL
Godkjent(e) av Time kommunestyre
15/ 2 1989 sak 57/89
– ordførar –
REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
Arne Garborgs veg frå jernbanen til Kong Haakons veg
Kartblad: J-59, K-59
Kamprotokoll:
REVISJONER:
DATO
SIGN
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
Sak 271/88
17.08.88
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET
25.08 - 23.09.88
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
Sak 69/89
01.03.89
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
Sak 531/89
18.12.89
KOMMUNESTYRETS VEDTAK
STADFESTET AV:
PLANEN UTARBEIDET AV:
TEKNISK ETAT 15.07.88 P.W.
KORRIGERT 20.02.89
SAK NR.
TEGN. NR.
SAKSBEH.
98

ambita

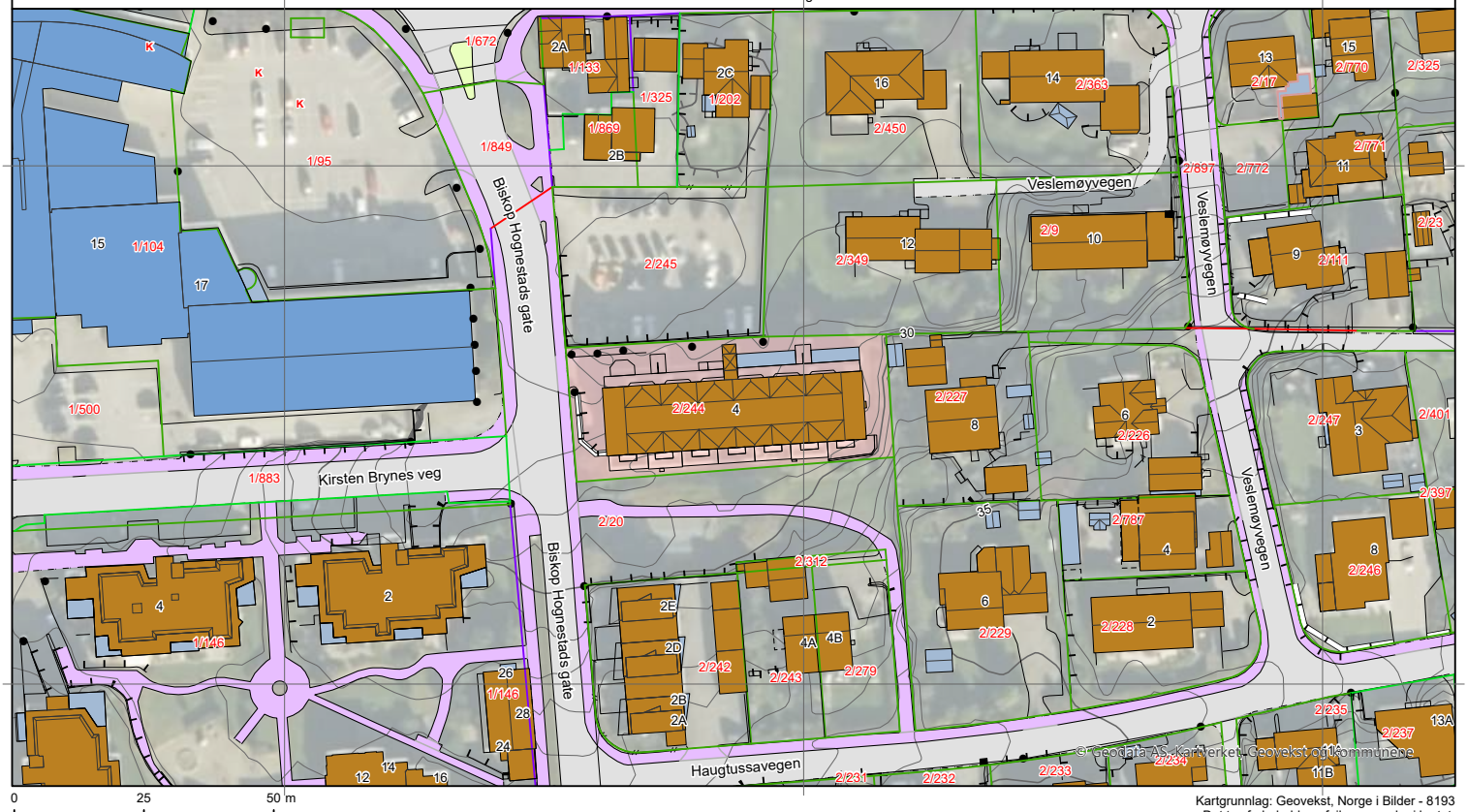
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/2/244/0/20

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 31.8.2026




0 25 50 m

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

ambita

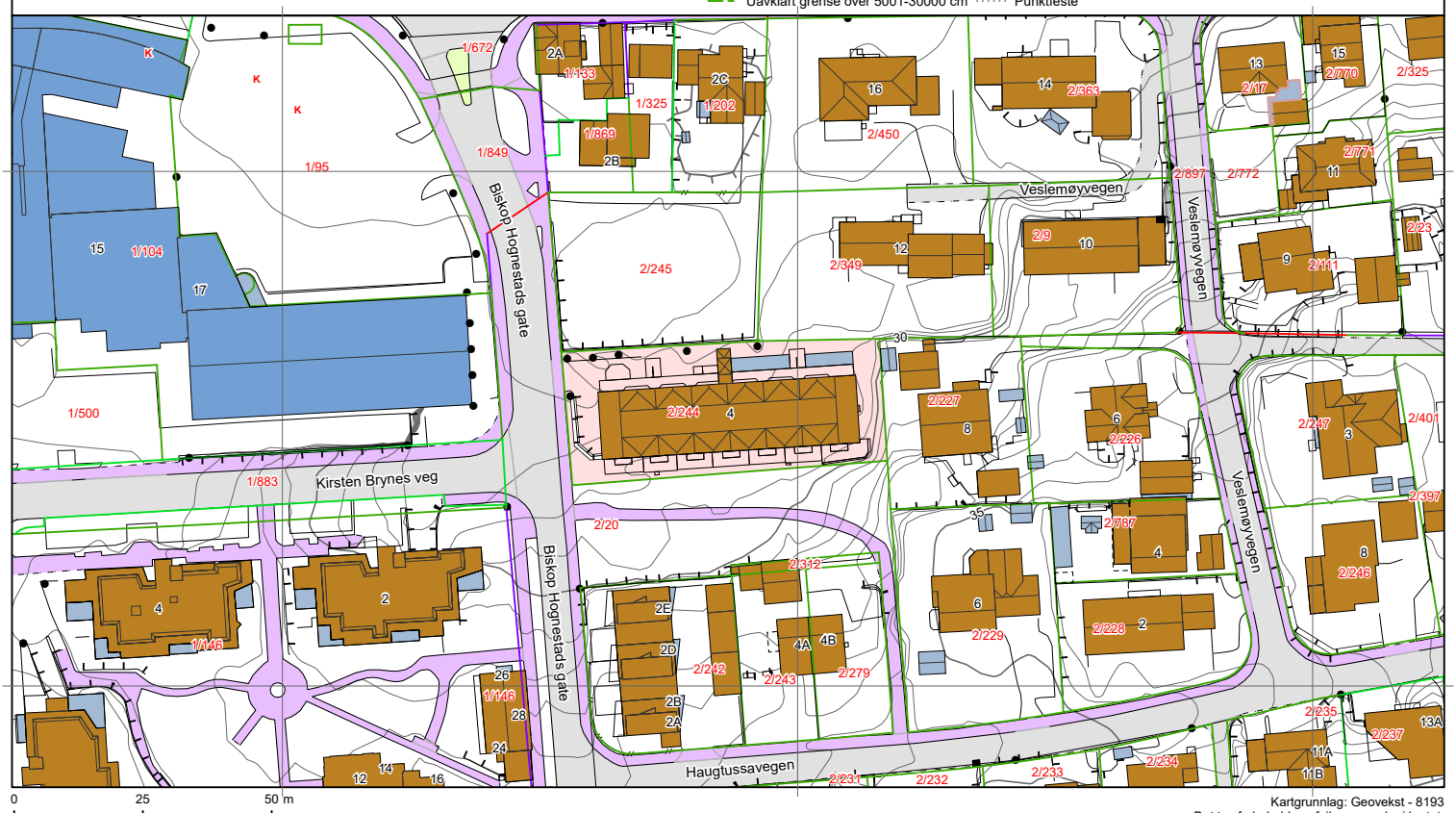
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/2/244/0/20

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 31.8.2026




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

## Tegnforklaring


Adressepunkt


Kulturminne - punkt


Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate


Bygningslinjer


Tiltaklinje

**Eiendomsgrenser**


Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm


Mindre nøyaktig, 31-199 cm


Lite nøyaktig, 200-499 cm


Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm


Stolpe


Anlegg


Veglinje


Sti


Traktorveg


Bekk/kanal/grøft

**Høydekurver**


Metersnivå


5-metersnivå


25-metersnivå


Forsenkning terreng


Hjelpekurve


Dybdekurve


Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon


Parkeringsområde


VegGåendeOgSyklende


Trafikkøy


VegKjørende


Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

ambita

# Vegstatuskart

**Kommune:** Time

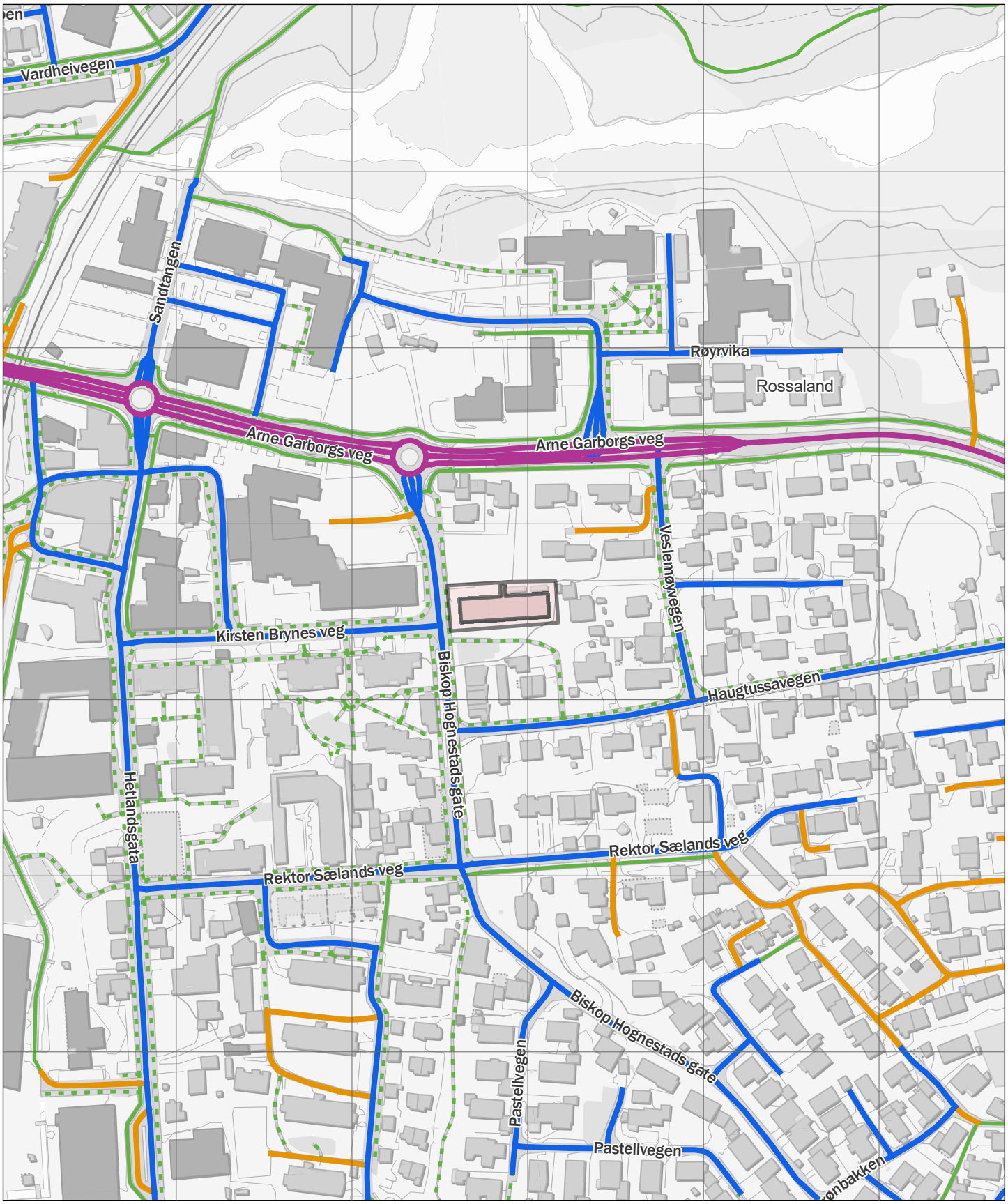
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 2/244/0/20

**Adresse:** Biskop Hognestads gate 4, 4344 BRYNE

N

**Målestokk v/A4:** 1:3000

**Dato:** 31/08/2026




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

# V E D T E K T E R

**for**

Kastanjegården
org. nr. 912 157 342

*Vedtektene er oppdatert og vedtatt på ordinært årsmøte 13.03.2024 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter de opprinnelige vedtektene.*

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er SAMEIET KASTANJEGÅRDEN. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.11.1988.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2, bnr. 244 i Time kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.

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

### 1-3 Sameiebrøk

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

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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



BESKYTTET

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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



BESKYTTET

## 4. Sameiets parkeringsplasser på fellesareal

### 4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 27 parkeringsplasser. Av disse ligger
· 27 i fellesareal, definert garasjeanlegg.
· samt en korttidsparkering på fellesareal på utsiden.

### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Alle seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal i garasjeanlegg.

(2) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

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

### 4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

### 4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

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

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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



BESKYTTET

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene



BESKYTTET

skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

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

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

**7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
**7-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

**7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

**8. Styret og dets vedtak**
**8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.



BESKYTTET

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

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

**8-2 Styremøter**
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

**8-3 Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

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

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



BESKYTTET

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

### 9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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



BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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



BESKYTTET

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

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

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

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

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

**9-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

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

### 10-2 Regnskap og revisjon

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

### 10-3 Forsikring

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

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

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.



BESKYTTET

g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

**11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

**11-3 Endringer i vedtektene**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**11-4 Generelle plikter**
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

**HUSORDENSREGLER**

**for**

**Sameiet Kastanjegården**

**Vedtatt på ordinært årsmøte 13.03.2024**

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

## §1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

## §2. Aktiviteter og støynivå

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Vinduer og dører skal holdes lukket under

en slik anledning. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager mellom kl. 07.00 – 20.00
- Lørdager mellom kl. 10.00 – 18.00

På søndager og helligdager skal støyende arbeid unngås.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Røyking skal ikke forårsake sjenanse for andre beboere. Røyk, snus og annet søppel skal ikke kastes fra terrassen/balkong eller på fellesområdet.

## §3. Orden i fellesområdene

Gjenstander må ikke hensettes i gangeområder, trapper eller avsatser. Private gjenstander kan oppbevares på parkeringsplass/i bod som seksjonseier disponerer. Sykler skal hensettes på områder avsatt til sykkelparkering.

Farlige materialer samt giftige, eksplosive, eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

## §4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For alles trivsel oppfordrer vi den enkelte beboer til å holde en generell orden på egen balkong/terrasse.

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

## §5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, svalganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Mat- og husholdningsavfall skal kastes i respektive dunker. Myk/tynn papp/kartong, aviser, ukeblad, skrivepapir ect. skal også kastes i respektive dunker. Følg Time kommunes retningslinjer og sorteringsguide. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall skal ikke lenger kastes sammen med matavfall. Dette skal enten i egen dunk, ev. leveres til gjenvinningsstasjon. Store gjenstander og bygningsavfall skal også leveres til gjenvinningsstasjon.

Avfall som ikke kommer inn under overnevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Dersom det ikke er plass til avfallet i dunkene, skal det oppbevares i husstanden til dunkene er tømt, eventuelt leveres til annet sted.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

## §6. Arbeid som krever autorisert personell

Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

## §7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

## §8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i den seksjonen hen rår over.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Det er seksjonseiers ansvar å påse at røykvarslere vedlikeholdes ved at batteriet skiftes en gang pr. år. Røykvarsleren må funksjonstestes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverommet. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, må dette utbedres umiddelbart.

## §9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkongen/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

## § 10. Varmepumpe

Installasjon av varmepumpe regnes som en fasadeendring. Godkjenning av styret må innhentes før installasjon. Styret har følgende rammebeskrivelse med krav til kvalitet, leverandør, plassering, montering, lydnivå og ansvar:

- Varmepumpen skal være fra anerkjent produsent og av høy kvalitet. Tilpasset norske forhold.
- Installasjon skal utføres av seriøse fagfolk med f-gass-sertifisering.
- Utedelen skal plasseres frittstående på seksjonseiers balkong eller terrasse. Det skal være tilstrekkelig avrenning av kondensvann. Rør og ledninger som synes for allmennheten skal legges i rørkanal og samsvare med bygningsmassen utseende og tidligere installasjoner.
- Utedelen skal ikke overstige 35 dB støynivå om natten.
- Seksjonseier er erstatningsansvarlig ved eventuelle skader/vedlikeholdsbehov på bygning og inventar som kan oppstå ved montering og/eller daglig bruk av varmepumpen.
- Seksjonseier har det fulle vedlikeholdsansvaret for varmepumpen, og står ansvarlig for å utbedre eventuelle inngrep på bygningen dersom varmepumpen fjernes. Det

skal tilbakeføres til sin opprinnelige stand dersom det ikke monteres ny varmepumpe.

- Hvis seksjonseier selger sin bolig, må selger gjøre kjøper kjent med styrets rammebeskrivelse om varmepumpe.

Det gjøres oppmerksom på at varmepumper som monteres i strid med rammebeskrivelsene, kan måtte demontere varmepumpen på seksjonseiers bekostning.

## §11. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

## §12. Parkering

Hver boenhet har tilgang til én parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Dører og port til garasjeanlegget skal alltid holdes lukket og låst når de ikke er aktivt i bruk. Ved midlertidig

behov for åpen dør/port, f.eks. ved flytting, skal dørene lukkes og låses når de ikke er under direkte oppsyn.

Flere av parkeringsplassene er trange, parker derfor hensynsmessig og kun på oppmerkede plasser.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier, beboere eller leietakere i sameiet.

Bilen skal ikke plasseres unødvendig ovenfor nedkjørsel til garasjeanlegg.

## §13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

## §14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

# Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET KASTANJEGÅRDEN

**Organisasjonsnummer:** 912157342
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mai kl. 12:00 til 21. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi Skretting er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Inger Tjørve er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 30 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Skjeggkre i sameiet

Fremmet av: Åsmund Ekholdt Iversen

Registrert skjeggkre i leilighet.

Skjeggkre sprer seg fort mellom boligseksjoner via rørgjennomføringer og sprekker. Dette er trolig et problem flere seksjonseier har. Selv om det ikke er direkte helsefarlig, så oppleves dette som sjenerende.

Effektiv bekjempelse krever ofte en helheltlig tilnærming der flere eller alle leiligheter behandles samtidig

> **Forslag til vedtak:**
> Det igangsettes kartlegging, og styret innhenter tilbud fra profesjonelle skadedyrfirmaer. Styret kan iverksette nødvendig tiltak basert på faglige anbefalinger.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Andreas Aarrestad Time (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Andreas Aarrestad Time

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1698
SAMEIET KASTANJEGÅRDEN

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET KASTANJEGÅRDEN

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

**Digital avstemning:**

Avstemningen åpner 18. mai kl. 12:00 og lukker 21. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1698

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Skjeggkre i sameiet
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i SAMEIET KASTANJEGÅRDEN**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Heidi Skretting er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Inger Tjørve er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Vedlegg**

1. 1698 Sameiet Kastanjegården - Revisjonsberetning.pdf
2. 1698 Årsregnskap 2025.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 30 000,-

---

Sak 6

## Skjeggkre i sameiet

**Forslag fremmet av:**
Åsmund Ekholdt Iversen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Registrert skjeggkre i leilighet.

Skjeggkre sprer seg fort mellom boligseksjoner via rørgjennomføringer og sprekker. Dette er trolig et problem flere seksjonseier har. Selv om det ikke er direkte helsefarlig, så oppleves dette som sjenerende.

Effektiv bekjempelse krever ofte en helheltlig tilnærming der flere eller alle leiligheter behandles samtidig

**Forslag til vedtak**

Det igangsettes kartlegging, og styret innhenter tilbud fra profesjonelle skadedyrfirmaer. Styret kan iverksette nødvendig tiltak basert på faglige anbefalinger.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

## Roller og kandidater

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

- Andreas Aarrestad Time

Til årsmøtet i Sameiet Kastanjegården

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet Sameiet Kastanjegården som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Øvrig informasjon**

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

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

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 5. mai 2026
**Tell Norge AS**

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

## SAMEIET KASTANJEGÅRDEN
## ORG.NR. 912157342, KLIENTNR. 1698

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 209 638 | 1 134 000 | 1 210 000 | 1 210 000 |
| Ladeinntekter elbil | | 5 083 | 4 282 | 5 000 | 5 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 49 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 214 720** | **1 138 331** | **1 215 000** | **1 215 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -2 115 | -2 115 | -2 115 | -2 115 |
| Styrehonorar | 4 | -15 000 | -15 000 | -15 000 | -15 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -8 125 | -7 375 | -8 000 | -8 240 |
| Forretningsførerhonorar | | -62 035 | -59 203 | -62 000 | -64 790 |
| Konsulenthonorar | | -37 843 | -74 197 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -378 203 | -200 926 | -307 000 | -298 000 |
| Forsikringer | | -91 718 | -90 234 | -105 000 | -92 000 |
| Kommunale avgifter | 7 | -254 825 | -239 430 | -263 000 | -286 633 |
| Energi/fyring | 8 | -54 741 | -53 001 | -65 000 | -45 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -66 690 | -86 673 | -100 000 | -71 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-971 294** | **-828 153** | **-932 115** | **-887 778** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **243 426** | **310 178** | **282 885** | **327 222** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 505 | 819 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -188 805 | -195 012 | -188 000 | -179 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-188 300** | **-194 193** | **-188 000** | **-179 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **55 127** | **115 985** | **94 885** | **148 222** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap: | | 55 127 | 115 985 | | |

# SAMEIET KASTANJEGÅRDEN
# ORG.NR. 912157342, KLIENTNR. 1698

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 4 800 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 13 154 | 4 260 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 289 696 | 146 119 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **307 650** | **150 379** |
| **SUM EIENDELER** | | **307 650** | **150 379** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 12 | -2 428 753 | -2 483 880 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-2 428 753** | **-2 483 880** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 2 691 461 | 2 586 293 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **2 691 461** | **2 586 293** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 4 825 | 9 325 |
| Leverandørgjeld | | 39 114 | 37 603 |
| Påløpte renter | | 1 003 | 1 037 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **44 942** | **47 965** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **307 650** | **150 379** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Stavanger, 15.04.2026
Styret i Sameiet Kastanjegården

Heidi Skretting /s/ Andreas Aarrestad Time /s/ Tormod Tjåland /s/

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 209 638 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 209 638** |

**NOTE 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -2 115 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-2 115** |

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

**NOTE 4**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -15 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-15 000** |

**NOTE 5**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -8 125 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-8 125** |

**NOTE 6**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -243 139 |
| Drift/vedlikehold VVS | -48 142 |
| Drift/vedlikehold elektro | -8 462 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -27 070 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -32 244 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -6 616 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -2 530 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-378 203** |

**NOTE 7**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -168 130 |
| Renovasjonsgebyr | -86 696 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-254 825** |

**NOTE 8**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -54 741 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-54 741** |

**NOTE 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lyspærer og sikringer | -4 086 |
| Vaktmestertjenester | -44 755 |
| Snørydding | -10 185 |
| Andre driftskostnader | -314 |
| Andre kontorkostnader | -1 844 |
| Telefon, annet | -1 049 |
| Bank- og kortgebyr | -2 729 |
| Øreavrunding | -38 |
| Velferdskostnader | -1 690 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-66 690** |

**NOTE 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 505 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **505** |

**NOTE 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -120 174 |
| Pantegjeldsrenter | -19 710 |
| Pantegjeldsrenter | -48 530 |
| Renter på leverandørgjeld | -391 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-188 805** |

**NOTE 12**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE 13**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS-banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 7 år. | | |
| Opprinnelig 2022 | -400 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 108 216 | |
| Nedbetalt i år | 53 482 | |
| | | -238 302 |
| OBOS-banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 21 år. | | |
| Opprinnelig 2025 | -2 467 154 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 13 995 | |
| | | -2 453 159 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-2 691 461** |

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.05.26
**Selskapsnummer:** 1698 **Selskapsnavn:** SAMEIET KASTANJEGÅRDEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Heidi Skretting er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Inger Tjørve er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 30 000,-

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Skjeggkre i sameiet**

Det igangsettes kartlegging, og styret innhenter tilbud fra profesjonelle skadedyrfirmaer. Styret kan iverksette nødvendig tiltak basert på faglige anbefalinger.

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Andreas Aarrestad Time

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Biskop Hognestads gate 4

Nabolaget Bryne aust - vurdert av 55 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Rosseland skule (1-7 kl.)<br>556 elever, 28 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Bryne skule (1-7 kl.)<br>418 elever, 26 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Bryne ungdomsskule (8-10 kl.)<br>316 elever, 27 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.)<br>374 elever, 26 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Bryne vidaregåande skule<br>720 elever, 26 klasser | 6 min<br>0.5 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Recharge St1 Bryne | 11 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Time rådhus<br>Linje 50, 53, 56, N94 | 2 min<br>0.2 km |
| Bryne stasjon<br>Linje F5, L5 | 5 min<br>0.4 km |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 35 min<br>29.3 km |
| Stavanger Sola | 31 min |

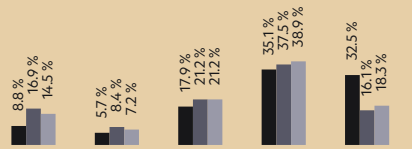
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Trollongane barnehage (1-5 år)<br>94 barn | 10 min<br>0.8 km |
| Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år)<br>86 barn | 14 min<br>1.2 km |
| Spødarbakken barnehage (1-5 år)<br>81 barn | 15 min<br>1.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Spar Bryne | 2 min |
| Kiwi Bryne Torg | 7 min |

## ALDERSFORDELING




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 84/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 73/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

## SPORT

| | |
|---|---|
| Timehallen | 5 min |
| Rosseland skule | 8 min |
| EVO Bryne | 2 min |
| Robust Trening Bryne | 6 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

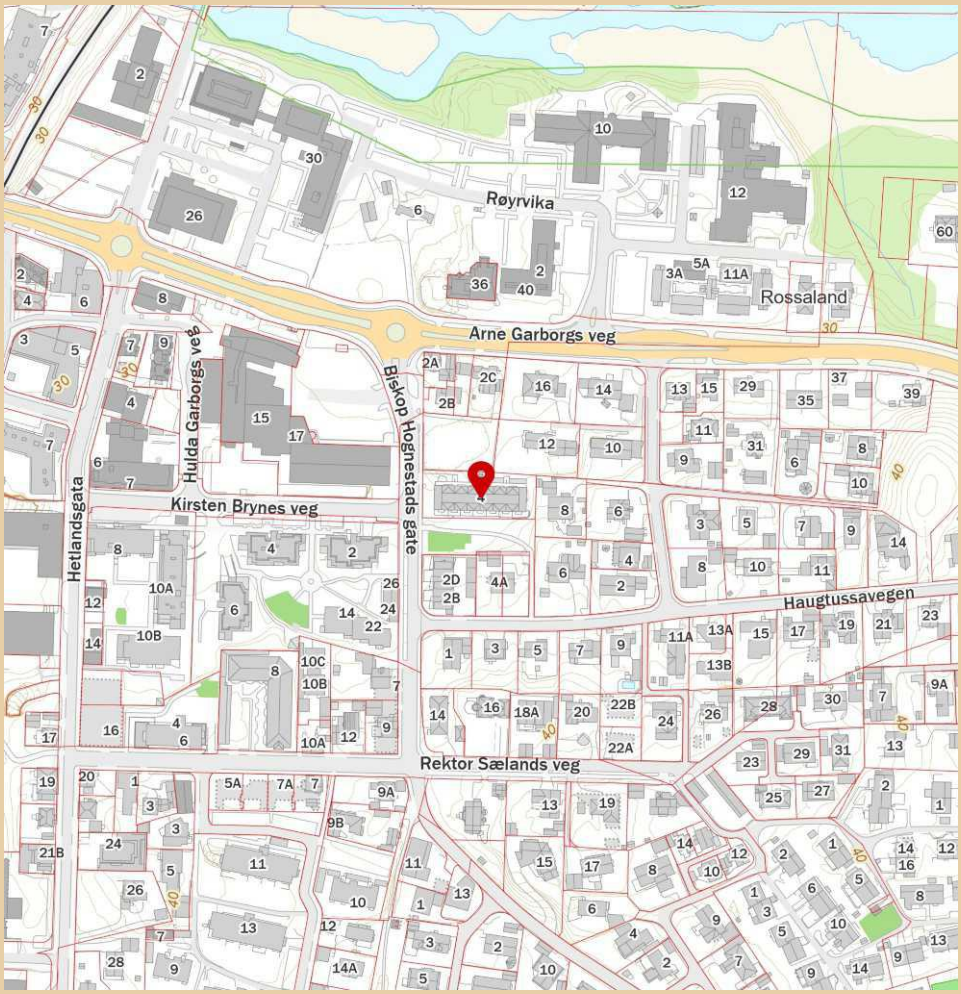
**Støynivået**
Lite støynivå 89/100

—

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 87/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100




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

# Biskop Hognestads gate 4

Nabolaget Bryne aust - vurdert av 55 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Rosseland skule (1-7 kl.)<br>556 elever, 28 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Bryne skule (1-7 kl.)<br>418 elever, 26 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Bryne ungdomsskule (8-10 kl.)<br>316 elever, 27 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.)<br>374 elever, 26 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Bryne vidaregåande skule<br>720 elever, 26 klasser | 6 min<br>0.5 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Recharge St1 Bryne | 11 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Time rådhus<br>Linje 50, 53, 56, N94 | 2 min<br>0.2 km |
| Bryne stasjon<br>Linje F5, L5 | 5 min<br>0.4 km |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 35 min<br>29.3 km |
| Stavanger Sola | 31 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Trollongane barnehage (1-5 år)<br>94 barn | 10 min<br>0.8 km |
| Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år...<br>86 barn | 14 min<br>1.2 km |
| Spødarbakken barnehage (1-5 år)<br>81 barn | 15 min<br>1.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Spar Bryne | 2 min |
| Kiwi Bryne Torg | 7 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Blå på Bryne | 7 min |
| Apotek 1 Viben | 2 min |
| Bryne Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Timehallen | 5 min |
| Rosseland skule | 8 min |
| EVO Bryne | 2 min |
| Robust Trening Bryne | 6 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

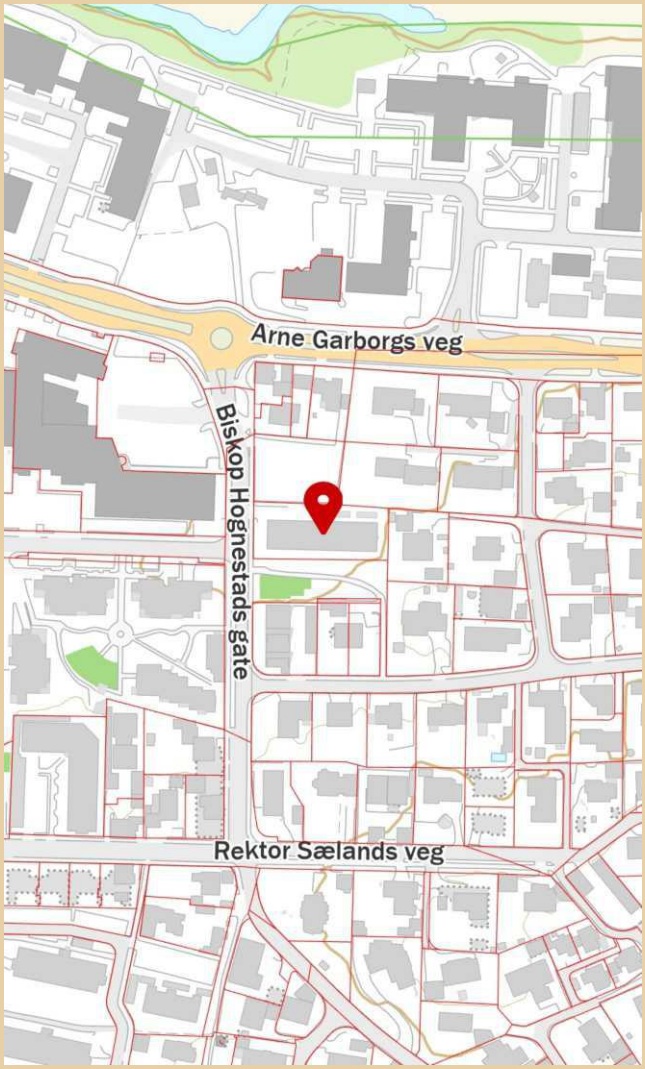
**Støynivået**
Lite støynivå 89/100

**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

# Biskop Hognestads gate 4

Nabolaget Bryne aust - vurdert av 55 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Rosseland skule (1-7 kl.)<br>556 elever, 28 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Bryne skule (1-7 kl.)<br>418 elever, 26 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Bryne ungdomsskule (8-10 kl.)<br>316 elever, 27 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.)<br>374 elever, 26 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Bryne vidaregåande skule<br>720 elever, 26 klasser | 6 min<br>0.5 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Recharge St1 Bryne | 11 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Time rådhus<br>Linje 50, 53, 56, N94 | 2 min<br>0.2 km |
| Bryne stasjon<br>Linje F5, L5 | 5 min<br>0.4 km |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 35 min<br>29.3 km |
| Stavanger Sola | 31 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Trollongane barnehage (1-5 år)<br>94 barn | 10 min<br>0.8 km |
| Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år...<br>86 barn | 14 min<br>1.2 km |
| Spødarbakken barnehage (1-5 år)<br>81 barn | 15 min<br>1.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Spar Bryne | 2 min |
| Kiwi Bryne Torg | 7 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Blå på Bryne | 7 min |
| Apotek 1 Viben | 2 min |
| Bryne Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Timehallen | 5 min |
| Rosseland skule | 8 min |
| EVO Bryne | 2 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:**
Biskop Hognestads gate 4, 4344 Bryne
Gnr. 2, Bnr. 244, Snr. 20, Time kommune.

**Oppdragsnummer:**
310260214

**Meglerforetak:** PrivatMegleren Jæren
**Saksbehandler:** Stian Løge
**Telefon / Mobil:** 51 48 86 00 / 404 76 404
**E-post:** stian.loge@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.

---