PRIVATMEGLEREN
JÆREN

# ROALD AMUNDSENS VEG 88

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

E-takst

Meglers verdivurdering

Tegninger

Midlertidig brukstillatelse

Gjeldende regulering

Kartutsnitt

Åsmøte

Protokoll

Vedtekter - sameiet

Vedtekter - Velforening

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Roald Amundsens veg 88 , 4340 BRYNE

TIME kommune

gnr. 3, bnr. 884

**Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 76 m²**



**Befaringsdato:** 21.11.2025 **Rapportdato:** 25.11.2025 **Oppdragsnr.:** 21628-1069 **Referansenummer:** TK1736

**Autorisert foretak:** Jærtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erlend Hegelstad

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# JÆRtakst AS

Jærtakst AS er ett takseringsfirma som ble startet i 2007. Vi er medlemmer i Norsk Takst som er Norges største takstforbund.

Vi holder til i Bedriftsvegen 2 på Klepp stasjon i de nye lokalene til Bjelland AS. Vi er i dag ni ansatte. Seks bygningssakkyndige som har bakgrunn som tømrere, byggmestre og med takseringsutdannelse.

Vi bistår banker, forsikringsselskap, advokater, meglere og privatpersoner med blant annet lån og verditakster på bolig, verditakster på næringseiendommer, landbrukseiendommer, skadeoppgjør for forsikringsselskap, tilstandsrapporter på bolig NS 3600. Energirådgivning, uavhengig kontroll, overtakelse av nye boliger og mye annet.

Spørsmål? Kontakt oss enten pr telefon 916 00 700 eller epost: post@jaertakst.no
Hjemmeside: www.jaertakst.no

Følg oss gjerne på:
Instragram: https://www.instagram.com/jaertakst?igsh=Z3kxdGlxb2E2MXo3&utm_source=qr
Facebook: https://www.facebook.com/jaertakst/

**Rapportansvarlig**



Erlend Hegelstad

erlend@jaertakst.no

907 31 283

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.




### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.




Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 2021.
Boligen ligger i midten av rekken. Den er i bra stand. Det er registret avvik på våtrom, dette skyldes valgt løsning i dusjsone. Rapport må leses i sin helhet og ytterligere undersøkelser foretas ved behov, gjerne sammen med en bygningssakkyndig person.

## Rekkehus - Byggeår: 2021

### UTVENDIG

Gå til side

Støpt plate på grunn, etasjeskille i tre.
Yttervegger av bindingsverk, som utvendig er kledd med stående og liggende kledning.
Takkonstruksjonen er et pulttak tekket med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.

### INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene og himlinger har malte plater.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Det er montert badekar over sluk. Dette gjør at det ikke er mulig å kontrollere fall, sluk eller tettesjikt rundt sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er ventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme til bolig, dette drifter vannbårenvarme og varmtvann.
Det er derfor ingen varmtvannsberder i boligen.
Boligen har vannbåren varme i 1 etasje og bad/vaskerom i 2 etasje.
Dette er levert via fjernvarme

### TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2021.
Boligen har støpt plate på grunn.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

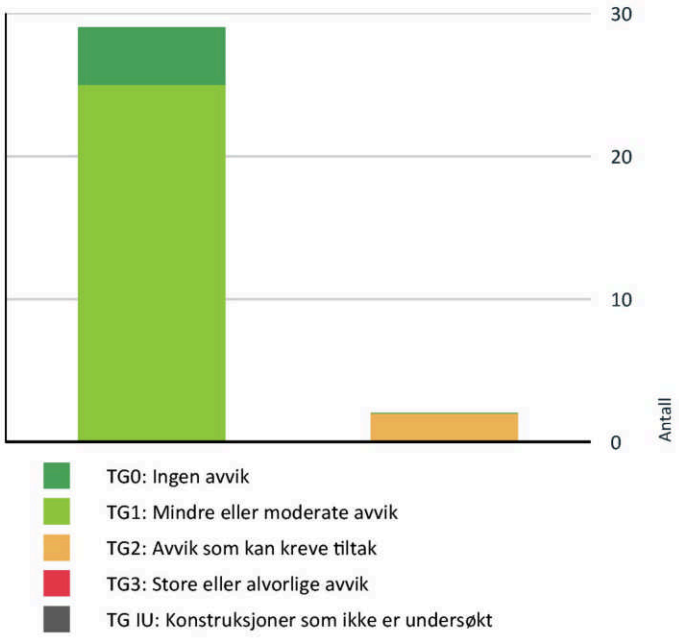
### Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ingen avvik fra tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**
2021

**Kommentar**
Iht. Midlertidig brukstillatelse.

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med papp. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### TG 1 Nedløp og beslag

Boligen har renner og nedløp i aluminium.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har renner og nedløp i aluminium

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

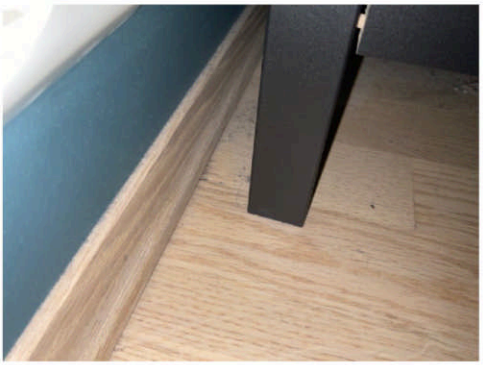
### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert en platting i tre med utgang i fra stue. Det er satt opp en levegg mot naboer.

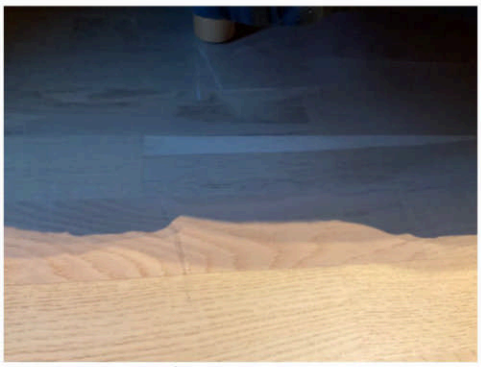
## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.



Liten skade i en parkettstav på soverom 2 etasje, dette stammer fra legging av parkett.



To mindre skraper i parkett på soverom, stammer fra bein til seng, manglende beskyttelse under bein til seng

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt pate på grunn og et trebjelkelag mellom etasjer. Høyder blir målt på vilkårlige plasser i 2-3 rom.

### TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

### TG 1 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

Boligen har tett tretrapp med hvitmalte vanger, spilerekkverk og håndløpere. Inntrinn i laminert eik.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

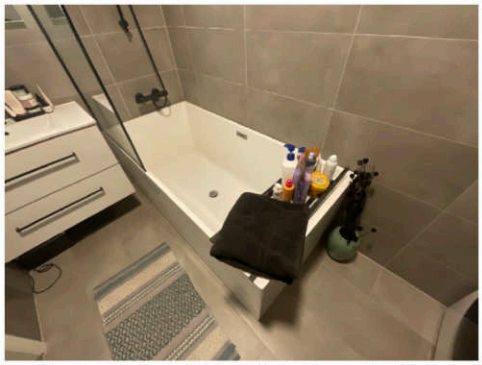
Badet har flislagt gulv, det er ikke mulig å kontrollere fall til sluk grunnet badekar er montert over sluk og dusjnisje. Fall som er målt til badekar er flatt.
Det er montert terskel med stålbeslag i døråpning denne er høyere en fliser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Grunnen til avvik på fall kommer av at det ikke er mulighet å kontrollere fall under badekar i dusjnisje. Fall ellers på gulvet er flatt.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser når det kommer til kontroll av fall. Våtrommet fungere med avvikene som er registrert, det er også fremvist dokumentasjon i form av mail korrespondanse mellom eier og fliselegger på at det er etablert en dusjnisje under badekar.



Badekar er montert over dusjnisje og sluk. Ikke mulig å kontrollere fall. Utenom å demontere glassvegg og badekar.



Registrert bom i fliser på gulv ved toalett og vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

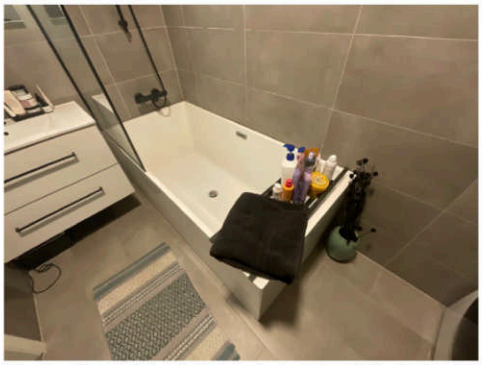
Det er montert badekar over sluk. Det er ikke mulig å flytte dette uten å demontere innredning. Dette gjør at det ikke er mulig å kontrollere sluk eller tettesjikt rundt sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke mulighet å besikte sluk eller membran. Dette grunnet at det ikke er mulig å flytte badekar uten å demontere innredning.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det må innhentes dokumentasjon.

# Tilstandsrapport



Ikke mulig å kontrollere sluk eller membran uten å flytte badekar og demontere glassvegg.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking utført fra tilstøtende rom, målingen er utført i våtsonen bak badekar. Målingen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

## KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.



Innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme til bolig, dette drifter vannbårenvarme og varmtvann.
Det er derfor ingen varmtvannsberder i boligen.

### TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i 1 etasje og bad/vaskerom i 2 etasje.
Dette er levert via fjernvarme

### TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2021**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Det er framvist samsvarserklæring på elektriske installasjoner.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**

## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2021.

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON

# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har støpt plate på grunn.

## TG 0 Terrengforhold

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

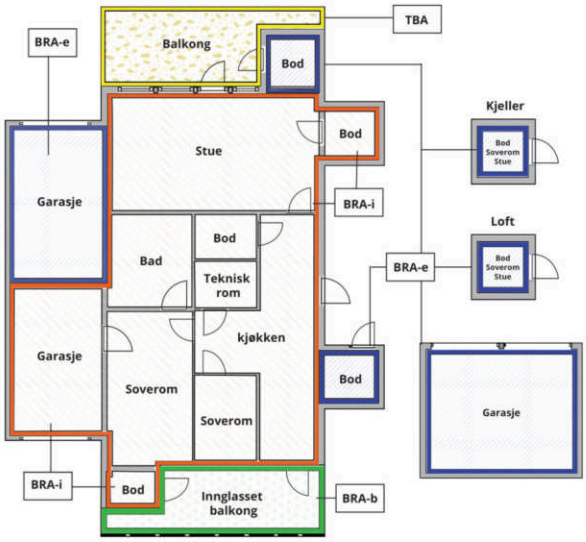
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 Etasje | 38 | 4 | | 42 | |
| 2 Etasje | 38 | | | 38 | |
| Felles parkerings anlegg | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | **76** | **7** | | | |
| **SUM BRA** | **83** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | Entré, soverom, stue/kjøkken | Frittstående bod | |
| 2 Etasje | Bod, bad/vaskerom, 2 soverom, gang | | |
| Felles parkerings anlegg | | Bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Ingen avvik fra tegninger.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Rekkehus** | 72 | 4 |

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 21.11.2025 | Erlend Hegelstad | Takstingeniør |
| | Maren Andersen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1121 TIME | 3 | 884 | | 0 | 99.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Roald Amundsens veg 88

**Hjemmelshaver**
Andersen Maren

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et boligområde på Bryne med kort vei til sentrum med samferdsel og servicetilbud.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | 20.11.2025 | | Fremvist | 1 | Nei |
| Energirapport | 21.11.2025 | | Innhentet | 6 | Ja |
| Egenerklæring | 24.11.2025 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Infoland.no | 21.11.2025 | | Innhentet | 5 | Nei |
| Midlertidig brukstillatelse | 16.04.2021 | | Innhentet | 2 | Nei |
| Plan og snitt tegninger | 26.04.2018 | | Innhentet | 3 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.11.2025 | |
| 2 | 26.11.2025 | Forandringer på areal oppsett. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

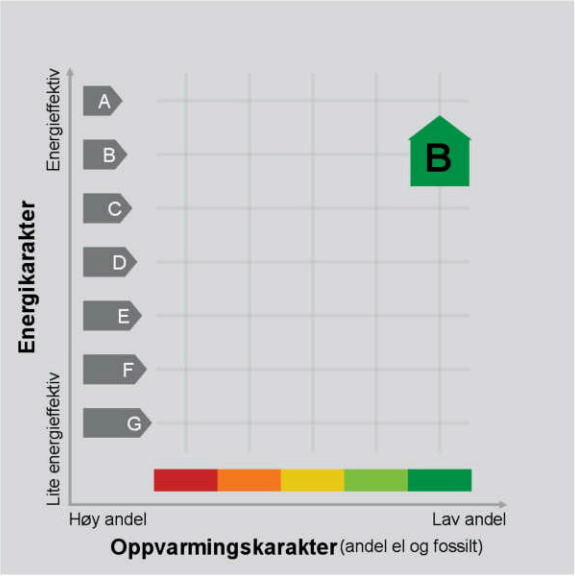
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TK1736

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Roald Amundsens veg 88 |
| Postnummer | 4340 |
| Sted | BRYNE |
| Kommunenavn | Time |
| Gårdsnummer | 3 |
| Bruksnummer | 884 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300694107 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-192218 |
| Dato | 21.11.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Luft kort og effektivt**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Rekkehus |
| **Byggeår** | 2021 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 76 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-...).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Jæren |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 310251005 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Maren Andersen |

| Gateadresse |
| --- |
| Roald Amundsens veg 88 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| BRYNE | 4340 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.: 6688895

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310251005

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Meik har lagt flislagt og malt. Sig. Halvorsen har levert rør og baderomsinventar. Har kun montert badekar og badekarsvegg selv. |
| Arbeid utført av | Sig halvorsen og Meik |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Kjøpte bolig som nybygg, flyttet inn i april 2021. Regner med at Jaderhus har sendt byggemelding på arbeidet som er blitt gjort før overtakelse. |

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Har observert ein skjeggkre på badet for tre år siden, ikke sett noe siden. |

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310251005

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Hovudsaklig alt arbeid er blitt levert av faglærte. Har bare beist terrassen selv. |
| Arbeid utført av | Jaderhus og Sandnes tak |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310251005

## Tilleggskommentar

Kjøpte bolig som nybygg, stod ferdig i april 2021.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310251005

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Maren Andersen | 2a5e24c18dd750fc0517c8aa38f0f592d52b19b9 | 24.11.2025 16:20:00 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 310251005

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

etakst®

26.11.2025 Ref **jgog8**

**OPPDRAGSGIVER**
Maren Andersen
+47 980 41 900

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 18.11.2025

# ROALD AMUNDSENS VEG 88, 4340 BRYNE

Selveier rekkehus på selveiertomt

GNR 3 BNR 884 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS REE-HÅLAND

Meglers verdivurdering

**3 990 000**

Ekskl. fellesgjeld

| 0 | 3 990 000 |
|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 76 m² | - | - | - | - | - |
| Tomt | | | | | 99,2 m² | |

| | |
|---|---|
| Byggeår | 2021 |
| Soverom | 3 |
| Etasje(r) | 2 |
| Fellesutgifter/mnd | 350 |

Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

| | ADRESSE | SALGSDATO | PRIS | F.GJELD | TOTALT | BYGGEÅR | M² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Roald Amundsens Veg 94, 4340 Bryne | 12.11.2025 | 4 050 000 | 0 | 4 050 000 | 2021 | 76 m² |
| 2 | Roald Amundsens Veg 108, 4340 Bryne | 04.11.2025 | 4 100 000 | 0 | 4 100 000 | 2021 | 79 m² |
| 3 | Roald Amundsens Veg 54C, 4340 Bryne | 21.11.2025 | 4 190 000 | 0 | 4 190 000 | 2023 | 76 m² |

Nyere rekkehus med 3 soverom fra 2021 med sentral beliggenhet, solrikt uteområde. Parkering i garasjeanlegg.

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.

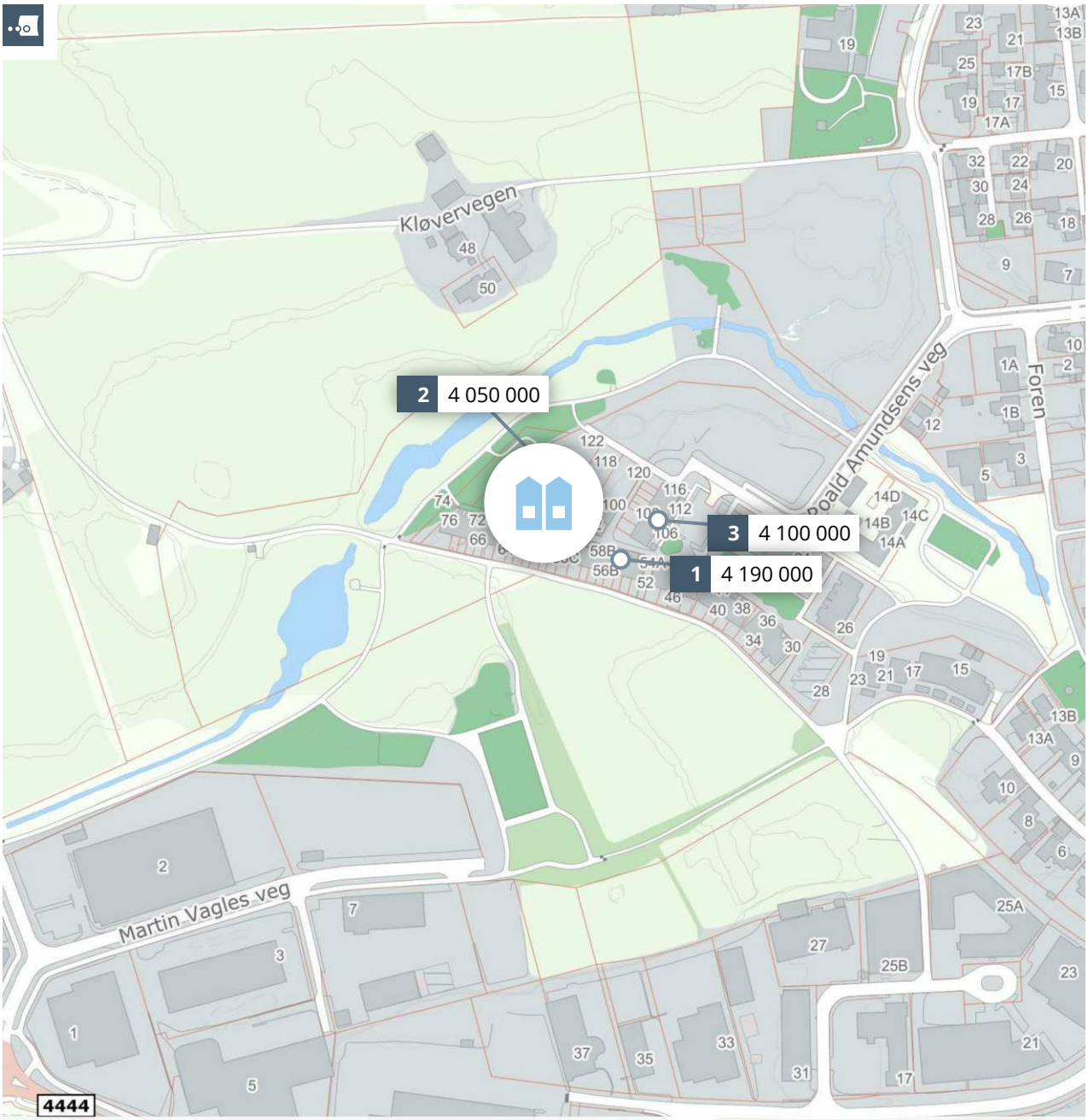
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet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

Marius Time Vaaland
PrivatMegleren Jæren
mariustime.vaaland@privatmegleren.no
+47 901 85 260

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.




# Meglers verdivurdering

# ROALD AMUNDSENS VEG 88

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 26.11.2025

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: Marius Time Vaaland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Roald Amundsens veg 88, 4340 BRYNE

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 3 BNR 884 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS REE-HÅLAND

Verdivurdert til

# 3 990 000

| - | 3 990 000 | 52 500 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 76 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |

| | |
|---|---|
| Tomt | 99 m² |
| Byggeår | 2021 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 350 |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |
| Parkering | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Roald Amundsens veg 54 C<br>76 m² 2023 99 m² 3 sov | | | | 21.11.2025 | 4 190 000 | **4 190 000** | 0 | 4 190 000 | **55 132** |
| 2 | Roald Amundsens veg 94<br>76 m² 2021 112 m² 3 sov | | | | 12.11.2025 | 3 790 000 | **4 050 000** | 0 | 4 050 000 | **53 289** |
| 3 | Roald Amundsens veg 108<br>79 m² 2021 105 m² 2 sov | | | | 04.11.2025 | 3 790 000 | **4 100 000** | 0 | 4 100 000 | **51 899** |

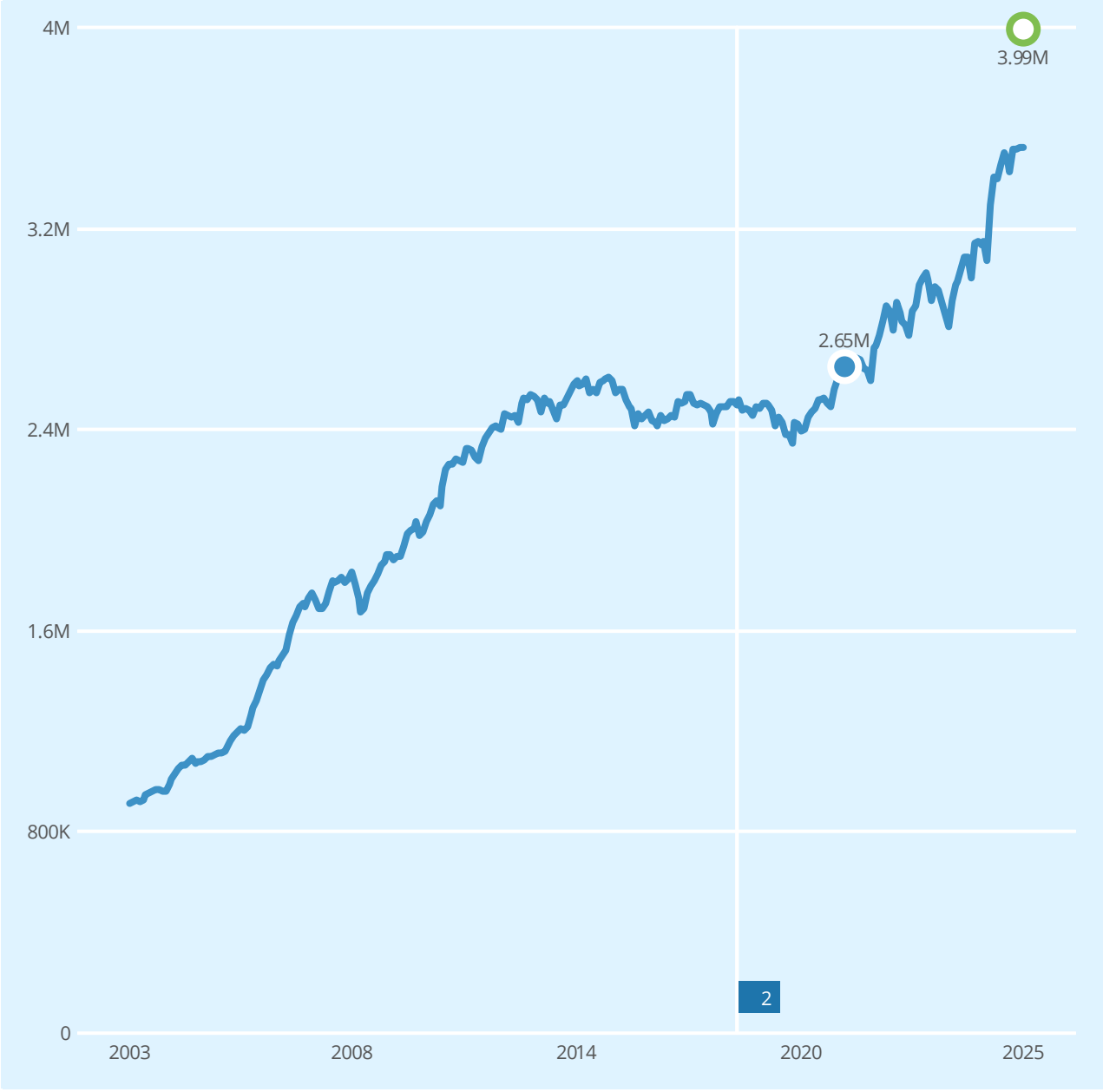
Nyere rekkehus med 3 soverom fra 2021 med sentral beliggenhet, solrikt uteområde. Parkering i garasjeanlegg.

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 Rekkehus

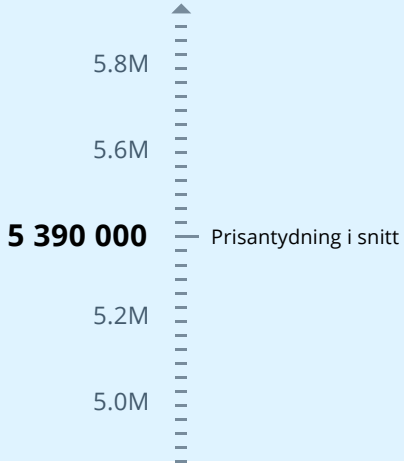
2 Garasje, anneks

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.04.2021 | | 22.04.2021 | - | 2 650 000 | - | 2 650 000 | 3 |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

## Rekkehus til salgs i REE-HÅLAND grunnkrets nå

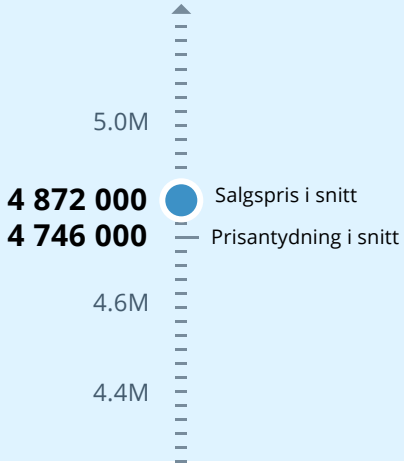
2
rekkehus til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
178
dager

## Rekkehus solgt i REE-HÅLAND grunnkrets siste 9 mnd

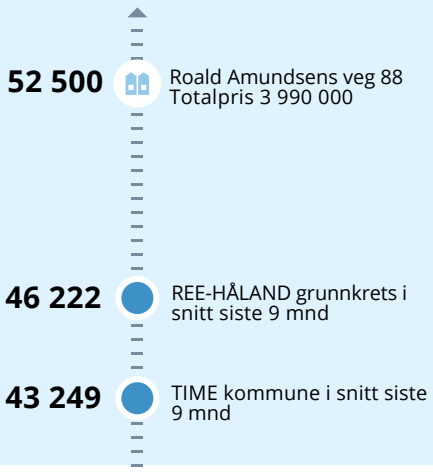
10
rekkehus solgt




Solgt i snitt i løpet av
85
dager

for 3.1% over prisantydning

## Analyse m²-priser



Time kommune
Samfunns- og landbruksforvaltning

Jadarhus AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Dato: 16.04.2021
Arkiv: GBNR-3/834, K2-L42
Vår ref (saksnr.): 18/1501- 12
Journalpostid.: 21/16432
Dykkar ref.:

**Mellombels bruksløyve for 6 bustader i rekke. Gnr. 3 bnr. 834, Roald Amundsveg**

Søknad, datert 10.3.2021, om mellombels bruksløyve etter plan- og bygningslova (PBL) § 21-10 er mottatt 10.3.2021

Søknaden gjeld for heile tiltaket.
Byggeløyve er gitt i sak 18/268 datert 12.7.2018

**Det vert gitt mellombels bruksløyve for seks bustader i rekke på gnr. 3 bnr. 834, Roald Amundsveg. Delfelt BKS 14.**

Kommunen finn at tiltaket har feil eller manglar som er mindre viktig i høvet til løyvet, og gir derfor mellombels bruksløyve i samsvar med PBL § 21-10, 3. ledd.

Arbeid som står att fram mot ferdigattest:

- Rekkefølgjekrav gitt ved igangsetting av tiltak i §6.02 i plan 442 om etablering av støyskjerm ved eksisterande bustad langs Roald Amundsens veg skal vere ivaretatt.
- Bruk av royal kledning. Her ventes endeleg avklaring sentralt.

Dato for søknad om ferdigattest 1.3.2022.

Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. § 20-1 i plan- og bygningslova.

For rådmannen i Time

Nedzad Suljanovic
forvaltningssjef

Trude Kristin Oma
byggjesaksbehandlar

**Kopi:**
Rogaland brann og redning IKSJærveien 107 4318 SANDNES

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



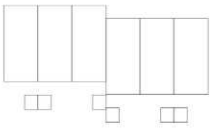

Plan 01-Presentasjon

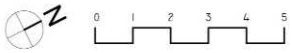
1 : 100

| BRA - Tomtens utnyttelse | |
|---|---|
| 1.etg | 238.7 m² |
| 2.etg | 238.7 m² |
| Sportsboder | 30.5 m² |
| | 507.8 m² |

| Areal BYA | |
|---|---|
| BYA | 298.9 m² |

| Revisjonsnr: | Beskrivelse | Revisjonsdato: |
|---|---|---|
| | Revisjonsoversikt | |






Svertingstad

-

-

JoB Arkitekter

| Entreprenør | Byggherre |
|---|---|
| Jadarhus | Jadarhus |

| Dato | Konst/Tegnet | Målestokk |
|---|---|---|
| 26.04.18 | KSH/NHJ | 1:100 |
| | Godkjent | A3 |

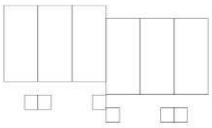
| Tegn.navn | |
|---|---|
| 1.ETG | |
| Tegn.nr. | Rev. |
| 3349_BKSI4_ - 901 | |

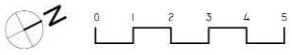



| BRA - Tomtens utnyttelse | |
|---|---|
| 1.etg | 238.7 m² |
| 2.etg | 238.7 m² |
| Sportsboder | 30.5 m² |
| | 507.8 m² |

| Areal BYA | |
|---|---|
| BYA | 298.9 m² |

| Revisjonsnr: | Beskrivelse | Revisjonsdato: |
|---|---|---|
| | Revisjonsoversikt | |






Svertingstad
-
-

JoB Arkitekter

| Entreprenør | Byggherre |
|---|---|
| Jadarhus | Jadarhus |

| Dato | Konst/Tegnet | Målestokk |
|---|---|---|
| 26.04.18 | KSH/NHJ | 1:100 |
| | Godkjent | A3 |

Tegn.navn: 2.ETG

Tegn.nr: 3349_BKSI4_ - 902 | Rev.

Plan 02-Presentasjon

1 : 100




| REVISJONSNR: | BESKRIVELSE | REVISJONSDATO: |
|---|---|---|
| | REVISJONSOVERSIKT | |

SVERTINGSTAD
-
-

JoB Arkitekter

| ENTREPRENØR | BYGGHERRE |
|---|---|
| JADARHUS | JADARHUS |

| DATO | KONST/TEGNET | MÅLESTOK |
|---|---|---|
| 25.04.18 | KSH/NHJ | 1:100 |
| | GODKJENT | A3 |

TEGN.NAVN.
VESTFASADE

| TEGN.NR. | REV. |
|---|---|
| 3349_BKSI4_ - 970 | |

Fasade Vest, Byggemelding
1 : 100




| REVISJONSNR: | BESKRIVELSE | REVISJONSDATO: |
|---|---|---|
| | REVISJONSOVERSIKT | |

Fasade Øst, Byggemelding

1 : 100

SVERTINGSTAD

-

-

JoB Arkitekter

| ENTREPRENØR | BYGGHERRE |
|---|---|
| JADARHUS | JADARHUS |

| DATO | KONST/TEGNET | MÅLESTOK |
|---|---|---|
| 25.04.18 | KSH/NHJ | 1:100 |
| | GODKJENT | A3 |

TEGN.NAVN.
ØSTFASADE

| TEGN.NR. | REV. |
|---|---|
| 3349_BKSI4_ - 971 | |




Fasade Nord, Byggemelding

1 : 100

| REVISJONSNR: | BESKRIVELSE | REVISJONSDATO: |
|---|---|---|
| | REVISJONSOVERSIKT | |

SVERTINGSTAD

-

-

JoB Arkitekter

| ENTREPRENØR | BYGGHERRE |
|---|---|
| JADARHUS | JADARHUS |

| DATO | KONST/TEGNET | MÅLESTOK |
|---|---|---|
| 25.04.18 | KSH/NHJ | 1:100 |
| | GODKJENT | A3 |

TEGN.NAVN.
NORDFASADE

| TEGN.NR. | REV. |
|---|---|
| 3349_BKSI4_ - 972 | |




| REVISJONSNR: | BESKRIVELSE | REVISJONSDATO: |
|---|---|---|
| | REVISJONSOVERSIKT | |

Sørfasade, Byggemelding

1 : 100

SVERTINGSTAD

-

-

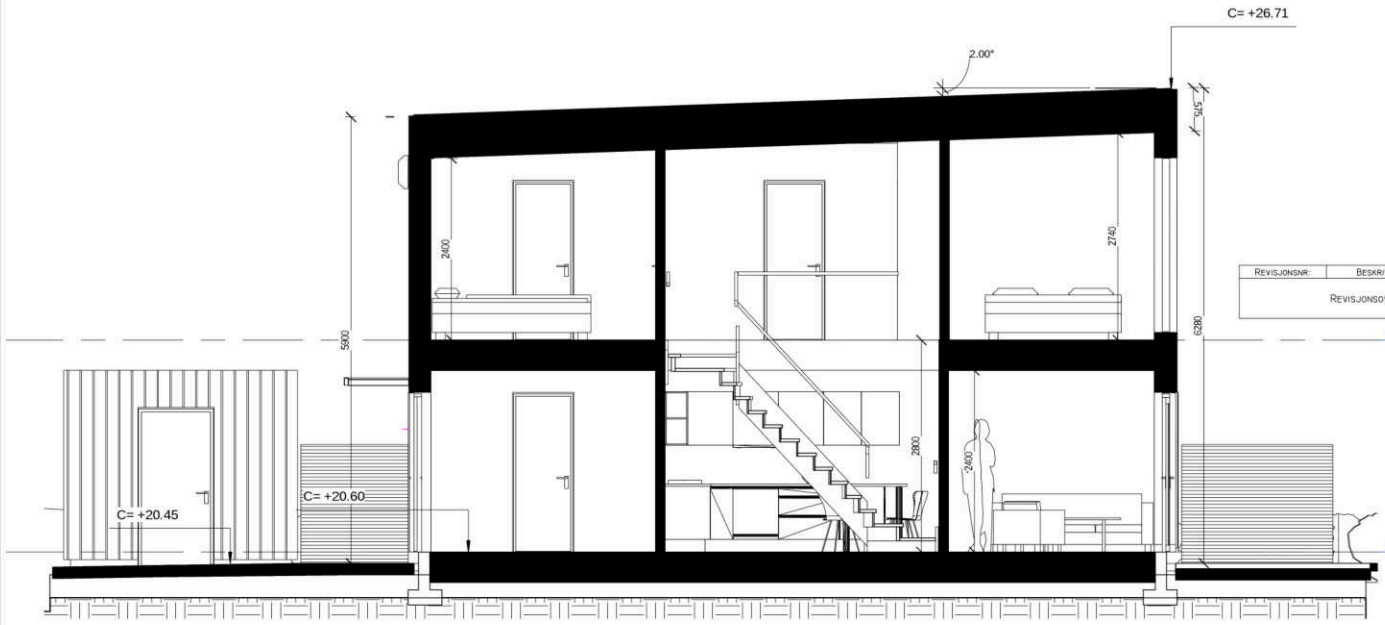
JoB Arkitekter

| ENTREPRENØR | BYGGHERRE |
|---|---|
| JADARHUS | JADARHUS |

| DATO | KONST/TEGNET | MÅLESTOK |
|---|---|---|
| 25.04.18 | KSH/NHJ | 1:100 |
| | GODKJENT | A3 |

TEGN.NAVN.
SØRFASADE

| TEGN.NR. | REV. |
|---|---|
| 3349_BKSI4_ - 973 | |




| Revisjonsnr: | Beskrivelse | Revisjonsdato |
|---|---|---|
| Revisjonsoversikt | | |

SVERTINGSTAD

-

-

JoB Arkitekter

| Entreprenør | Byggherre |
|---|---|
| JADARHUS | JADARHUS |

| Dato | Konst/Tegnet | Målestok |
|---|---|---|
| 25.04.18 | KSH/NHJ | 1:100 |
| | Godkjent | A3 |

Tegn.navn.
SNITT- PRESENTASJON

Tegn.nr.
3349_BKSI4_ - 980

Rev.

Time kommune

Revisjonsdato: 10-01-2022
Vedtatt dato: 09-12-2014
Dato for siste mindre endring: 22-08-2017

# Plannummer 0442.00
# REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDER PÅ REE, BRYNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0442.00

Saksnummer 18/721

## 1. PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å tilrettelegge for boligbebyggelse og barnehage med tilhørende veier og utomhusanlegg.

## 2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

### 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 2.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1.1 Antall boenheter framgår av bestemmelsene for hvert delfelt.

2.1.1.2 Dersom det ikke er spesifisert i bestemmelsene tillates ikke hybler i rekkehus, enebolig i kjede og eneboliger.

2.1.1.3 For boligblokk vil hybel regnes som boenhet.

2.1.1.4 Parkeringsanlegg under terreng/ bebyggelse og alt fellesareal på bakkeplan skal byggemeldes samtidig med første delfelt som det er felles for.

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

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

2.1.1.7 Boder, garasjer, carporter og overbygget sykkelparkering skal byggemeldes sammen med boligbebyggelsen. Det tillates igangsettingstillatelse for deler av tiltakene som byggemeldingen gjelder for.

2.1.1.8 Bebyggelsen kan oppføres innenfor linje for omriss av planlagt bebyggelse/ byggegrense som er vist på plankartet. Plassering av bygg tillates justert med maksimum 0,30 meter og veggtykkelse tillates å overskride linje for planlagt bebyggelse med opp til 0,20 meter.

2.1.1.9 Bod, overbygget sykkelparkering, pergola og mindre utspring kan plasseres utenfor eller bryte linje for planlagt bebyggelse. For BF4, BF13 og o_IN skal bebyggelsen ligge innenfor viste byggegrenser.

2.1.1.10 Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra koten angitt på plankartet, kote c+ (kotehøyde topp gulv i hovedplan. Høydeplasseringen kan justeres med inntil +/- 0,50 meter ved søknad om byggetillatelse. Justering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfelt/ rekker, med spesiell vurdering i forhold til nabobebyggelse. Der kote ikke er påført plankartet skal byggehøyder regnes i henhold til *Veiledning for grad av utnytting*.

2.1.1.11 Boligene i delfelt BKS2 skal bygges med sokkeletasje. Ingen andre boliger skal ha sokkel-/ underetasje.

2.1.1.12 Takoverbygg ved inngangsparti tillates plassert inntil 1,80 meter utover omriss planlagt bebyggelse. Altaner tillates å overskride linje for planlagt bebyggelse med inntil 1,20 meter hvor ikke annet er oppgitt i bestemmelsene for delfeltet. Hvor bebyggelse, bolig og garasje, er plassert i tomtegrense tillates takutstikk å overskride tomtegrense med inntil 0,50 meter inn på nabotomt.

2.1.1.13 Parkeringsareal i felt f_PP1, f_PP2 og f_PP3, samt areal til parkering, bod, heis og trapperom under bakken, skal ikke medregnes i maksimalt tillatt BRA.

2.1.1.14 Eventuelle levegger, pergola og boder skal ha lik utforming for rekkehus og blokkbebyggelse i samme delfelt.

2.1.1.15 Rekkehus og blokkbebyggelse i samme delfelt skal ha lik takform og tekking på tak.

2.1.1.16 Bebyggelsen innen BKS5, BKS7 og BKS10 skal ha samme taktekking. Bebyggelse innenfor delfelt BF4 og BF11 skal ha taktekking i svart papp eller glatt teglfargede takstein.

2.1.1.17 Gjerder, beplantning eller annen innhegning skal plasseres minst 0,75 meter fra offentlig trafikkareal.

2.1.1.18 Arealer mellom og omkring boligene i hvert enkelt byggeområde/ delfelt skal opparbeides etter en felles utomhusplan for feltet. Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Avtrapninger mellom bolig/boligtomt og trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plasstøpes i betong.

2.1.1.19 Sammen med byggesøknaden skal det foreligge plan for ubebygd del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:200. Planen skal redegjøre for terrengplanering, parkeringsplasser, terrasser, eventuell sykkelparkering på gatenivå, boder og eventuelle pergola og skjermvegger/levegger.

2.1.1.20 Postkassestativ skal plasseres i nærheten av adkomst til felles parkeringskjellere, innenfor områder regulert til gatetun. Det skal vektlegges et ensartet uttrykk på postkasser og postkassestativ innenfor planområdet.

### 2.1.2 Delfelt BKS1

Minimum 10 av boligene skal oppføres som tilgjengelige boliger med alle hovedfunksjoner på inngangsplan.

#### 2.1.2.1 BKS1.1

a) Det tillates 8 boenheter, rekkehus (2 etasjer), delt i 2 rekker, med 4 boenheter i hver.
b) Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1160 $m^2$.
c) Bredde boliger 7,50 meter senter-senter vegg.
d) Tak skal være pulttak med fall mot nord.
e) Maksimal tillatt høyde for gesims mot nord er 5,80 meter, maksimal høyde for gesims mot sør er 7,2 meter.
f) Hver bolig skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 2 $m^2$ bod i parkeringsanlegget f_PHU1.
g) Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Overbygget sykkelparkering kan oppføres utenfor linje for planlagt bebyggelse.
h) Det tillates oppsatt bod på inngangssiden mot sør, maks størrelse 4 $m^2$. Det tillates i tillegg oppsatt hagebod på maks 3 $m^2$ BRA i hagen på nordsiden, tak på boder skal være pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,40 meter.

#### 2.1.2.2 BKS1.2

a) Det tillates 6 boenheter, rekkehus (1 etasje + sokkel).

b) Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 870 $m^2$.
c) Bredde boliger 7,50 meter senter-senter vegg.
d) Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot sør.
e) Maksimalt tillatt høyde for gesims er 3,30 meter, ved pulttak kan høyeste gesims heves til 4,00 meter.
f) Hver bolig skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 2 $m^2$ bod i parkeringsanlegget f_PHU1.
g) Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Overbygget sykkelparkering kan oppføres utenfor linje for planlagt bebyggelse.
h) Det tillates oppsatt bod på inngangssiden mot nord, maks størrelse 4 $m^2$. Det tillates i tillegg oppsatt hagebod på maks 3 $m^2$ BRA i hagen på sørsiden, tak på boder skal være pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,40 meter.

### 2.1.3 Delfelt BKS2

#### 2.1.3.1 BKS2.1

a) Det tillates 3 boenheter, vertikaldelt bolig (2 etasjer).
b) Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 270 $m^2$.
c) Bredde boliger 4,20 meter senter-senter vegg.
d) Tak skal være pulttak med fall mot nord.
e) Maksimal tillatt høyde for gesims mot nord er 5,80 meter, maksimal høyde for gesims mot sør er 7,2 meter.
f) Hver bolig skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 3 $m^2$ bod i parkeringsanlegget f_PHU1.
g) Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt.
h) Det tillates oppsatt bod på inngangssiden mot sør, maks størrelse 4 $m^2$. Det tillates i tillegg oppsatt hagebod på maks 3 $m^2$ BRA i hagen på nordsiden, tak på boder skal være pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,40 meter.

#### 2.1.3.2 BKS2.2

a) Det tillates 2 boenheter, vertikaldelt bolig (1 etasje + sokkel).
b) Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 270 $m^2$.
c) Bredde boliger 6,50 meter senter-senter vegg.
d) Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot sør.
e) Maksimal tillatt høyde for gesims er 3,30 meter, ved pulttak kan høyeste gesims heves til 4,00 meter.
f) Hver bolig skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 2 $m^2$ bod i parkeringsanlegget f_PHU1.
g) Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Overbygget sykkelparkering kan oppføres utenfor linje for planlagt bebyggelse.
h) Det tillates oppsatt bod på inngangssiden mot nord, maks størrelse 4 $m^2$. Det tillates i tillegg oppsatt hagebod på maks 3 $m^2$ BRA i hagen på sørsiden, tak på boder skal være pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,40 meter.

### 2.1.4 Delfelt BKS3

#### 2.1.4.1 BKS3.1

a) Det tillates 6 boenheter, rekkehus (2 etasjer).
b) Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1020 $m^2$.
c) Bredde boliger 7,50 meter senter-senter vegg.
d) Boligene kan ha tilbygg mot sør. Tilbygget skal ha en etasje, maksimal lengde 2,00 meter, og bredde maksimalt 50 % av boligens bredde. Tak på tilbygget kan nyttes som terrasse.

e) Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot sør. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,30 meter, ved pulttak kan høyeste gesims heves til 7,00 meter.
f) Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, der en skal plasseres i carport merket med G på plankart, og en ved siden av denne. Tak på carport skal være pulttak med fall mot nord.
g) Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Overbygget sykkelparkering kan oppføres utenfor linje for planlagt bebyggelse.
h) Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskropp. Det tillates i tillegg oppsatt hagebod i hagen på sørsiden, på maks 3 $m^2$ BRA. Tak på boder skal være pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,40 meter.

### 2.1.5 Delfelt BF4

2.1.5.1 Det tillates 4 eneboliger (2 ½ etasje), hver med en boenhet.
2.1.5.2 Alle boenheter skal oppføres som tilgjengelige boliger med alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
2.1.5.3 Maksimalt tillatt BRA er 290 $m^2$ for hver tomt.
2.1.5.4 Tak skal være saltak med takvinkel mellom 18 og 25 grader
2.1.5.5 Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 10,50 meter.
2.1.5.6 Hver bolig skal ha tre parkeringsplasser på egen grunn.
2.1.5.7 Det skal være plass til to oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Overbygget sykkelparkering kan oppføres utenfor byggegrense.
2.1.5.8 Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskropp. Det tillates i tillegg oppsatt hagebod på maks 3 $m^2$ BRA i hagen, tak på boder skal være pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,40 meter. Bod og garasje/ carport skal plasseres innenfor byggegrensene.
2.1.5.9 Hver bolig skal ha hage på min. 50 $m^2$, og med min. 8,00 meter hagedybde.
2.1.5.10 Hage skal avslutte mot lekeplass og friområder med forstøtningsmur i naturstein, høyde 0,50 meter fra tilgrensende terreng på lekeplass og/eller friområde. Terreng ned til overkant forstøtningsmur skal tas med skråningsutslag 1:2.

### 2.1.6 Delfelt BKS5

2.1.6.1 Det tillates 3 boenheter, rekkehus (2 ½ etasje).
2.1.6.2 Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 600 $m^2$.
2.1.6.3 Bredde boliger 6,50 meter senter-senter vegg.
2.1.6.4 Boligene kan ha tilbygg mot sør. Tilbygget skal ha en etasje, maksimal lengde 1,50 meter, og bredde maksimalt 55 % av boligens bredde. Tak på tilbygget kan nyttes som terrasse.
2.1.6.5 Husene skal ha asymmetrisk saltak med maksimal takvinkel 25 grader på nordsiden og 65 grader på sørsiden. Møne i øst-vest retning.
2.1.6.6 Maksimal gesimshøyde 6,00 meter mot nord og sør, maksimal mønehøyde 10,50 meter, målt fra gulv 1. etasje (hovedetasje), angitt på plankart.
2.1.6.7 Det tillates mindre utspring i takflate mot sør med maksimal bredde 4,00 meter med gesimshøyde på 9 meter.
2.1.6.8 Hver bolig skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 2 $m^2$ bod i parkeringsanlegget f_PHU2.
2.1.6.9 Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Overbygget sykkelparkering kan oppføres utenfor linje for planlagt bebyggelse.

2.1.6.10 Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskropp. Det tillates i tillegg oppsatt hagebod på maks 3 $m^2$ BRA i hagen på sørsiden, tak på boder skal være pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,40 meter.

### 2.1.7 Delfelt BB6

2.1.7.1 Det tillates leilighetsbygg (4 etasjer) med inntil 24 boenheter.
2.1.7.2 Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 2100 $m^2$.
2.1.7.3 Tak skal være flatt eller pulttak med fall mot nord.
2.1.7.4 Maksimal gesimshøyde 13,00 meter.
2.1.7.5 Trapp og heistårn tillates å overskride omriss planlagt bebyggelse med opp til 2,20 meter mot nord og maksimal byggehøyde tillates overskredet med inntil 2,00 meter.
2.1.7.6 Svalgang tillates å overskride omriss planlagt bebyggelse med opp til 1,50 meter mot nord.
2.1.7.7 Hver bolig skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 5 $m^2$ bod i parkeringsanlegget i f_PHU3.
2.1.7.8 Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering i f_PHU3 og/eller på bakkeplan nord for boligblokken. Det tillates å bygge tak og skjermvegger over sykkelparkeringen, med maksimal høyde 2,40 meter. Overbygget sykkelparkering tillates oppført utenfor linje for planlagt bebyggelse.
2.1.7.9 Hver bolig skal ha altan eller skjermet uteplass på minimum 7,00 $m^2$. Altaner tillates å overskride omriss planlagt bebyggelse med inntil 2,20 meter mot nordvest og 1,20 meter mot sørvest.

### 2.1.8 Delfelt BKS7

2.1.8.1 Det tillates 6 boenheter, rekkehus (2 ½ etasje).
2.1.8.2 Alle boenheter skal oppføres som tilgjengelige boliger med alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
2.1.8.3 Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1080 $m^2$.
2.1.8.4 Bredde boliger 7,50 meter senter-senter vegg.
2.1.8.5 Boligene kan ha tilbygg mot vest. Tilbygget skal ha en etasje, maksimal lengde 3,00 meter, og bredde maksimalt 50 % av boligens bredde. Tak på tilbygget kan nyttes som terrasse.
2.1.8.6 Husene skal ha asymmetrisk saltak med maksimal takvinkel 25 grader på østsiden og 65 grader på vestsiden. Møne i nord-sør retning.
2.1.8.7 Maksimal gesimshøyde 6,0 meter mot øst og vest, maksimal mønehøyde 10,00 meter, målt fra gulv 1. etasje (hovedetasje), angitt på plankart.
2.1.8.8 Det tillates mindre utspring i takflate mot vest med maksimal bredde 4,00 meter med gesimshøyde på 9 meter.
2.1.8.9 Hver bolig skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 2 $m^2$ bod i parkerings-anlegget f_PHU2.
2.1.8.10 Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Overbygget sykkelparkering kan oppføres utenfor linje for planlagt bebyggelse.
2.1.8.11 Det tillates oppsatt bod på inngangssiden mot øst, maks størrelse 5 $m^2$ BRA.
2.1.8.12 Hage skal avslutte mot lekeplass og friareal i vest med forstøtningsmur i naturstein, høyde 0,50 meter regnet fra tilgrensende terreng på f_LEK2 og/eller friområde. Terreng ned til overkant forstøtningsmur skal tas med skråningsutslag 1:2.

### 2.1.9 Delfelt BKS8

2.1.9.1 Det tillates 7 boenheter, rekkehus (2 etasjer).
2.1.9.2 Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 740 $m^2$.

2.1.9.3 Bredde boliger 6,50 meter og 4,20 meter senter-senter vegg.

2.1.9.4 Boligene med bredde 6,50 meter kan ha tilbygg mot sør. Tilbygget skal være i en etasje, ha en lengde på 1,50 meter, og bredde på inntil 55 % av boligens bredde. Tak på tilbygget kan nyttes som terrasse.

2.1.9.5 Tak skal være flatt eller pulttak med fall mot nord.

2.1.9.6 Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,30 meter, ved pulttak kan høyeste gesims heves til 7,00 meter.

2.1.9.7 Hver bolig skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 2 $m^2$ bod i parkeringsanlegget f_PHU2.

2.1.9.8 Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Overbygget sykkelparkering kan oppføres utenfor linje for planlagt bebyggelse.

2.1.9.9 Det tillates oppsatt bod på inngangssiden mot nord, maks størrelse 5 $m^2$ BRA. Tak på bod skal være flatt tak eller pulttak.

**2.1.10 Delfelt BKS9**

2.1.10.1 Det tillates 5 boenheter, rekkehus (2 etasjer).

2.1.10.2 Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 450 $m^2$. Bredde boliger 4,20 meter senter-senter vegg.

2.1.10.3 Tak skal være flatt eller pulttak med fall mot øst.

2.1.10.4 Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,30 meter, ved pulttak kan høyeste gesims heves til 7,00 meter.

2.1.10.5 Hver bolig skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 2 $m^2$ bod i parkeringsanlegget f_PHU2.

2.1.10.6 Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Overbygget sykkelparkering kan oppføres utenfor linje for planlagt bebyggelse.

2.1.10.7 Det tillates oppsatt bod på inngangssiden mot øst, maks størrelse 5 $m^2$ BRA. Tak på bod skal være flatt tak eller pulttak.

**2.1.11 Delfelt BKS10**

Minimum 8 av boligene skal oppføres som tilgjengelige boliger med alle hoved-funksjoner på inngangsplan.

**2.1.11.1 BKS10.1**

a) Det tillates samlet 8 boenheter, rekkehus (2 ½ etasje), med 4 boenheter i hvert felt.

b) Alle boenheter skal oppføres som tilgjengelige boliger med alle hovedfunksjoner på inngangsplan.

c) Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1240 $m^2$.

d) Bredde boliger 6,50 meter senter-senter vegg.

e) Boligene kan ha tilbygg mot sørsvest. Tilbygget skal være en etasje, ha en lengde på 1,50 meter, og bredde på maksimalt 55 % av boligens bredde. Tak på tilbygget kan nyttes som terrasse.

f) Husene skal ha asymmetrisk saltak med maksimal takvinkel 25 grader på nordøst siden og 65 grader på sørvestsiden. Møne i nordvest-sørøst retning.

g) Maksimal gesimshøyde 6,00 meter mot nordøst og sørvest, maksimal mønehøyde 10,00 meter.

h) Det tillates mindre utspring i takflate mot sørvest med maksimal bredde 4,00 meter med gesimshøyde på 9 meter.

i) Hver bolig skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 3 $m^2$ bod i parkeringsanlegget f_PHU2.

j) Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Overbygget sykkelparkering kan oppføres utenfor linje for planlagt bebyggelse.
k) Det tillates oppsatt bod på inngangssiden mot nordøst, maks størrelse 5 $m^2$ BRA. Tak på bod skal være flatt tak eller pulttak.
l) Hage skal avslutte mot friareal i sørvest med forstøtningsmur i naturstein, høyde 0,50 meter regnet fra eksisterende terreng i offentlig friområde. Terreng ned til overkant forstøtningsmur skal tas med skråningsutslag 1:2.

**2.1.11.2 BKS10.2**

a) Det tillates 5 boenheter, rekkehus (2 ½ etasje).
b) Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 700 $m^2$.
c) Bredde boliger 6,50 meter og 4,20 meter senter-senter vegg.
d) Boligene med bredde 6,50 meter kan ha tilbygg mot sør. Tilbygget skal være en etasje, ha en lengde på 1,5 meter, og bredde på maksimalt 55 % av boligens bredde. Tak på tilbygget kan nyttes som terrasse.
e) Husene skal ha asymmetrisk saltak med maksimal takvinkel 25 grader på sørøst siden og 65 grader på nordvestsiden. Møne i nordøst-sørvest retning.
f) Maksimal gesimshøyde 6,00 meter mot nordvest og sørøst, maksimal mønehøyde 10,00 meter.
g) Det mindre utspring i takflate mot nordvest med maksimal bredde 4,00 meter med gesimshøyde 9 meter.
h) Hver bolig skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 2 $m^2$ bod i parkeringsanlegget f_PHU2.
i) Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Overbygget sykkelparkering kan oppføres utenfor linje for planlagt bebyggelse.
j) Det tillates oppsatt bod på inngangssiden mot nordvest, maks størrelse 5 $m^2$ BRA. Tak på bod skal være flatt tak eller pulttak.

**2.1.11.3 BKS10.3**

a) Det tillates 7 boenheter, rekkehus (2 ½ etasje).
b) Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1100 $m^2$.
c) Bredde boliger 6,50 meter senter-senter vegg.
d) Boligene kan ha tilbygg mot vest. Tilbygget skal ha en etasje, lengde på 2,5 meter, og bredde på maksimalt 55 % av boligens bredde. Tak på tilbygget kan nyttes som terrasse.
e) Husene skal ha asymmetrisk saltak med maksimal takvinkel 25 grader på øst siden og 65 grader på vestsiden. Møne i nord-sør retning.
f) Maksimal gesimshøyde 6,00 meter mot vest og øst, maksimal mønehøyde 10,00 meter.
g) Det tillates mindre utspring i takflate mot vest med maksimal bredde 4,00 meter med gesimshøyde 9 meter.
h) Hver bolig skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 2 $m^2$ bod i parkeringsanlegget f_PHU2.
i) Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Overbygget sykkelparkering kan oppføres utenfor linje for planlagt bebyggelse.
j) tillates oppsatt bod mot vest, maks størrelse 5 $m^2$ BRA. Tak på bod skal være flatt tak eller pulttak.

**2.1.12 Delfelt BF11**

2.1.12.1 Det tillates oppført 3 eneboliger (2 1/2 etasje), hver med en boenhet.
2.1.12.2 Alle boenheter skal oppføres som tilgjengelige boliger med alle hovedfunksjoner på

inngangsplan.

2.1.12.3 Maksimal tillatt BRA er 290 $m^2$ for hver tomt.

2.1.12.4 Tak skal være saltak med takvinkel mellom 18 og 25 grader

2.1.12.5 Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,00 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 10,50 meter.

2.1.12.6 Hver bolig skal ha tre parkeringsplasser på egen grunn, der en skal være integrert i boligens bygningsmasse.

2.1.12.7 Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Overbygget sykkelparkering kan oppføres utenfor byggegrense.

2.1.12.8 Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskropp. Det tillates i tillegg en hagebod på maks 3 $m^2$ BRA i hagen på sørsiden, tak på boder skal være pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,40 meter.

2.1.12.9 Hage skal avsluttes mot friareal i vest med forstøtningsmur i naturstein, høyde 0,5 meter regnet fra eksisterende terreng i offentlig friområde. Terreng ned til overkant forstøtningsmur skal tas med skråningsutslag 1:2.

### 2.1.13 Delfelt BKS12

2.1.13.1 Det tillates 5 boenheter, rekkehus (2 etasjer).

2.1.13.2 Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 450 $m^2$.

2.1.13.3 Bredde boliger 4,20 meter senter-senter vegg.

2.1.13.4 Tak skal være flatt eller pulttak med fall mot sørøst.

2.1.13.5 Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,30 meter, ved pulttak kan høyeste gesims heves til 7,00 meter.

2.1.13.6 Hver bolig skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 2 $m^2$ bod i parkerings-anlegget f_PHU3.

2.1.13.7 Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Overbygget sykkelparkering kan oppføres utenfor linje for planlagt bebyggelse.

2.1.13.8 Det tillates oppsatt bod på inngangssiden mot sørøst, maks størrelse 5 $m^2$ BRA. Tak på bod skal være flatt tak eller pulttak.

### 2.1.14 Delfelt BKS13

2.1.14.1 Det tillates 2 boenheter, rekkehus (2 etasjer).

2.1.14.2 Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 250 $m^2$.

2.1.14.3 Bredde boliger 6,50 meter senter-senter vegg.

2.1.14.4 Boligene kan ha tilbygg mot vest. Tilbygget skal være i en etasje, ha en lengde på inntil 2,50 meter og en bredde på inntil 55 % av boligens bredde. Tak på tilbygget kan nyttes som terrasse.

2.1.14.5 Tak skal være flatt eller pulttak med fall mot sørøst.

2.1.14.6 Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,3 meter, ved pulttak kan høyeste gesims heves til 7,0 meter.

2.1.14.7 Hver bolig skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 2 $m^2$ bod i parkeringsanlegget f_PHU3.

2.1.14.8 Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Overbygget sykkelparkering kan oppføres utenfor linje for planlagt bebyggelse.

2.1.14.9 Det tillates oppsatt bod på inngangssiden mot sørøst, maks størrelse 5 $m^2$ BRA. Tak på bod skal være flatt tak eller pulttak.

### 2.1.15 Delfelt BKS14

2.1.15.1 Det tillates 4 til 6 boenheter, rekkehus (2 etasjer).

2.1.15.2 Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 540 $m^2$.

2.1.15.3 Det tillates utvidelse i første etasje, som kan overskride byggegrense mot nordvest med inntil 2,0 meter i en bredde på inntil 55 % av boligens bredde. Tak på tilbygget kan nyttes som terrasse.
2.1.15.4 Tak skal være flatt eller pulttak med fall mot sørøst.
2.1.15.5 Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,3 meter, ved pulttak kan høyeste gesims heves til 7,0 meter.
2.1.15.6 Hver bolig skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 2 $m^2$ bod i parkeringsanlegget f_PHU3.
2.1.15.7 Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Overbygget sykkelparkering kan oppføres utenfor linje for planlagt bebyggelse.
2.1.15.8 Det tillates oppsatt bod på inngangssiden mot sørøst, maks størrelse 5 $m^2$ BRA. Tak på bod skal være flatt tak eller pulttak.
2.1.15.9 Hage skal avsluttes mot lekeplass og friareal i vest med forstøtningsmur i naturstein, høyde 0,50 meter regnet fra tilgrensende terreng på friområdet. Terreng ned til overkant forstøtningsmur skal tas med skråningsutslag 1:2.

### 2.1.16 Delfelt BKS15

2.1.16.1 Det tillates 4 boenheter, rekkehus (1 1/2 etasje).
2.1.16.2 Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 320 $m^2$.
2.1.16.3 Bredde boliger 6,00 meter senter-senter vegg.
2.1.16.4 Boligene kan ha tilbygg mot sørvest. Tilbygget skal være i en etasje, ha en lengde på inntil 1,20 meter og en bredde på inntil 60 % av boligens bredde. Tak på tilbygget kan nyttes som terrasse.
2.1.16.5 Tak skal være pulttak med fall mot nordøst.
2.1.16.6 Maksimalt tillatt høyde for gesims er 3,0 meter mot nordøst og 7,0 meter mot sørvest.
2.1.16.7 Hver bolig skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 2 $m^2$ bod i parkeringsanlegget f_PHU3.
2.1.16.8 Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Overbygget sykkelparkering kan oppføres utenfor linje for planlagt bebyggelse.
2.1.16.9 Det tillates oppsatt bod sørvest for boligene, maks størrelse 5 $m^2$ BRA. Tak på bod skal være flatt tak eller pulttak.

### 2.1.17 Delfelt BKS16

Minimum 15 av boligene skal oppføres som tilgjengelige boliger med alle hovedfunksjoner på inngangsplan.

#### 2.1.17.1 BKS16.1

a) Det tillates mellom 3 og 5 boenheter, rekkehus (2 ½ etasje).
b) Minimum 2 boenheter skal oppføres som tilgjengelige boliger med alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
c) Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 610 $m^2$.
d) Det tillates utvidelse i første etasje, som kan overskride byggegrense mot sør med inntil 2,0 meter i en bredde på inntil 50 % av boligens bredde. Tak på tilbygget kan nyttes som terrasse.
e) Husene skal ha asymmetrisk saltak med maksimal takvinkel 25 grader på nordsiden og 65 grader på sørsiden. Møne i øst-vest retning.
f) Maksimal gesimshøyde 6,00 meter mot nord og sør, maksimal mønehøyde 10,00 meter.
g) Det tillates mindre utspring i takflate mot sør med maksimal bredde 4,00 meter med gesimshøyde 9 meter.
h) Hver bolig skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 2 $m^2$ bod i

parkeringsanlegget f_PHU3.

i) Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Overbygget sykkelparkering kan oppføres utenfor linje for planlagt bebyggelse.
j) Det tillates oppsatt bod på inngangssiden mot nord, maks størrelse 5 $m^2$ BRA. Tak på bod skal være flatt tak eller pulttak.
k) Hage skal avslutte mot friareal i vest med forstøtningsmur i naturstein, høyde 0,50 meter målt fra eksisterende terreng i tilgrensende offentlig areal. Terreng ned til overkant forstøtningsmur skal tas med skråningsutslag 1:2.

**2.1.17.2 BKS16.2**

a) Det tillates 12 til 16 boenheter, rekkehus (2 ½ etasje) fordelt i 2 rekker.
b) Minimum 6 av boenhetene skal være tilgjengelige med alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
c) Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 2079 $m^2$.
d) Det tillates utvidelse i første etasje, som kan overskride byggegrense mot sør med inntil 2,0 meter i en bredde på inntil 55 % av boligens bredde. Tak på tilbygget kan nyttes som terrasse.
e) Husene skal ha asymmetrisk saltak med maksimal takvinkel 25 grader på nordsiden og 65 grader på sørsiden. Møne i øst-vest retning.
f) Maksimal gesimshøyde 6,00 meter mot nord og sør, maksimal mønehøyde 10,00 meter.
g) Det tillates mindre utspring i takflate mot sør med maksimal bredde 4,00 meter med gesimshøyde 9 meter.
h) Hver bolig skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 2 $m^2$ bod i parkeringsanlegget f_PHU3.
i) Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Overbygget sykkelparkering kan oppføres utenfor linje for planlagt bebyggelse.
j) Det tillates oppsatt bod på inngangssiden mot nord, maks størrelse 5 $m^2$ BRA. Tak på bod skal være flatt tak eller pulttak.

**2.1.17.3 BKS16.3**

a) Det tillates 12 boenheter, rekkehus (2 ½ etasje) i 3 rekker, med 4 boenheter i hver.
b) 7 av boenhetene skal være tilgjengelige boliger med alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
c) Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 2079 $m^2$.
d) Bredde boliger 6,50 meter senter-senter vegg.
e) Boligene kan ha tilbygg mot sør. Tilbygget skal være en etasje, ha en lengde på inntil 2,00 meter og en bredde på inntil 55 % av boligens bredde. Tak på tilbygget kan nyttes som terrasse.
f) Husene skal ha asymmetrisk saltak med maksimal takvinkel 25 grader på nordsiden og 65 grader på sørsiden. Møne i øst-vest retning.
g) Maksimal gesimshøyde 6,0 meter mot nord og sør, maksimal mønehøyde 10,0 meter.
h) Det tillates mindre utspring i takflate mot sør med maksimal bredde 4,00 meter med gesimshøyde 9 meter.
i) Hver bolig skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 2 $m^2$ bod i parkeringsanlegget f_PHU3.
j) Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Overbygget sykkelparkering kan oppføres utenfor linje for planlagt bebyggelse.

k) Det tillates oppsatt bod på inngangssiden mot nord, maks størrelse 5 m$^2$ BRA. Tak på bod skal være flatt tak eller pulttak.

### 2.1.18 Delfelt BB17

2.1.18.1 Det tillates leilighetsbygg (2 etasjer + parkeringssokkel) med inntil 8 boenheter.
2.1.18.2 Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 790 m$^2$.
2.1.18.3 Tak skal være pulttak med fall mot nordøst.
2.1.18.4 Maksimalt tillatt høyde for laveste gesims er 6,20 meter og for høyeste gesims 7,50 meter.
2.1.18.5 Trapp og heistårn tillates å overskride omriss planlagt bebyggelse med opp til 2,20 meter mot nord og maksimal byggehøyde tillates overskredet med inntil 2,00 meter.
2.1.18.6 Hver boenhet skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 5 m$^2$ bod i parkeringsanlegget f_PHU3.
2.1.18.7 Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver boenhet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering i f_PHU3 og/eller på bakkeplan øst for boligblokken. Det tillates å bygge tak og skjermvegger over sykkelparkeringen, med maksimal høyde 2,40 meter. Overbygget sykkelparkering tillates oppført utenfor linje for planlagt bebyggelse.
2.1.18.8 Hver boenhet skal ha altan eller skjermet uteplass på minimum 7,00 m$^2$. Altaner tillates å overskride omriss av planlagt bebyggelse med inntil 2,20 meter mot nordvest og sørvest.

### 2.1.19 Delfelt BB18

2.1.19.1 Det tillates leilighetsbygg (2 etasjer + parkeringssokkel) med inntil 10 boenheter.
2.1.19.2 Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 950 m$^2$.
2.1.19.3 Tak skal være pulttak med fall mot nordøst.
2.1.19.4 Maksimalt tillatt høyde for laveste gesims er 6,20 meter og for høyeste gesims 7,50 meter.
2.1.19.5 Trapp og heistårn tillates å overskride omriss planlagt bebyggelse med opp til 2,20 meter mot nord og maksimal byggehøyde tillates overskredet med inntil 2,00 meter.
2.1.19.6 Hver boenhet skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 5 m$^2$ bod i parkeringsanlegget f_PHU3.
2.1.19.7 Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver boenhet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering i f_PHU3 og/eller på bakkeplan nord for boligblokken. Det tillates å bygge tak og skjermvegger over sykkelparkeringen med maksimal høyde 2,40 meter. Overbygget sykkelparkering tillates oppført utenfor linje for planlagt bebyggelse.
2.1.19.8 Hver boenhet skal ha altan eller skjermet uteplass på minimum 7,00 m$^2$. Altaner tillates å overskride omriss planlagt bebyggelse med inntil 2,20 meter mot sørvest.

### 2.1.20 Delfelt BB19

2.1.20.1 Det tillates leilighetsbygg (2 etasjer + inntrukket 3. etasje) med inntil 13 boenheter.
2.1.20.2 Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1250 m$^2$.
2.1.20.3 Maksimal gesimshøyde 7,00 meter.
2.1.20.4 Det tillates inntrukket 3. etasje innenfor område vist på plankart. Maks gesimshøyde for denne er 10,00 meter. Tak inntrukket 3. etasje skal være pulttak med fall mot sørøst.
2.1.20.5 Trapp og heistårn tillates å overskride omriss planlagt bebyggelse med opp til 2,20 meter mot øst og maksimal byggehøyde tillates overskredet med inntil 2,00 meter.
2.1.20.6 Hver boenhet skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 5 m$^2$ bod i parkeringsanlegget f_PHU3.

2.1.20.7 Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver boenhet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering i f_PHU3 og/eller på bakkeplan sør for boligblokken. Det tillates å bygge tak og skjermvegger over sykkelparkeringen med maksimal høyde 2,40 meter. Overbygget sykkelparkering tillates oppført utenfor linje for planlagt bebyggelse.

2.1.20.8 Hver boenhet skal ha altan eller skjermet uteplass på minimum 7,00 $m^2$. Altaner tillates å overskride omriss planlagt bebyggelse med inntil 2,20 meter mot nordvest.

### 2.1.21 Delfelt BB20

2.1.21.1 Det tillates leilighetsbygg (3 etasjer + inntrukket 4.etasje) med inntil 18 boenheter.

2.1.21.2 Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1800 $m^2$.

2.1.21.3 Maksimal gesimshøyde 10,00 meter.

2.1.21.4 Det tillates inntrukket 4. etasje innenfor område vist på plankart. Maks gesimshøyde for denne er 13,00 meter. Tak inntrukket 4. etasje skal være pulttak med fall mot sørøst.

2.1.21.5 Trapp og heistårn tillates å overskride omriss planlagt bebyggelse med opp til 2,20 meter mot øst og maksimal byggehøyde tillates overskredet med inntil 2,00 meter.

2.1.21.6 Hver boenhet skal ha minimum en parkeringsplass og minimum 5 $m^2$ bod i parkeringsanlegget f_PHU3.

2.1.21.7 Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver boenhet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering i f_PHU3 og/eller på bakkeplan nord for boligblokken. Det tillates å bygge tak og skjermvegger over sykkelparkeringen med maksimal høyde 2,40 meter. Overbygget sykkelparkering tillates oppført utenfor linje for planlagt bebyggelse.

2.1.21.8 Hver boenhet skal ha altan eller skjermet uteplass på minimum 7,00 $m^2$. Altaner tillates å overskride omriss planlagt bebyggelse med inntil 2,20 meter mot nordvest og 1,20 meter mot sørvest.

### 2.1.22 BHG1, BHG2, BHG3, BHG4 - Barnehage

2.1.22.1 Delfelt BHG4 reguleres til barnehage.

2.1.22.2 Maksimalt tillatt BRA er 1500 $m^2$.

2.1.22.3 I tillegg kan det etableres frittliggende bygninger på inntil 20 $m^2$ utenfor byggegrensen på områder med trygg byggegrunn.

2.1.22.4 Barnehagen kan bygges i 2 etasjer.

2.1.22.5 Maksimalt tillatt gesimshøyde er 7,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 9,50 meter.

2.1.22.6 Tak skal være pulttak eller saltak.

2.1.22.7 Det skal opparbeides parkeringsplass med 25 plasser, inkludert parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede, på området, og minimum 0,5 oppstillingsplass for sykkel per 100 $m^2$ BRA.

2.1.22.8 BHG1 og BHG2 er areal tilhørende eksisterende barnehage.

2.1.22.9 BHG3 skal opparbeides som uteareal for eksisterende barnehage.

### 2.1.23 Institusjon

2.1.23.1 Det tillates oppført rekkehus og/ eller lavblokk (3 etasjer) med inntil 15 boenheter.

2.1.23.2 Minimum 40 % av rekkehus skal utføres som tilgjengelige boliger med alle hoved-funksjoner på inngangsplan.

2.1.23.3 Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1800 $m^2$.

2.1.23.4 Tak skal være pulttak med fall mot nordøst og/eller sørøst.

2.1.23.5 Maksimal gesimshøyde 10,00 meter.

2.1.23.6 Heistårn tillates å overskride maksimal byggehøyde med inntil 2 meter.

2.1.23.7 Hver bolig skal ha en parkeringsplass på tomten.
2.1.23.8 Det skal være plass til 15 oppstillingsplasser for sykkel.
2.1.23.9 Hver bolig skal ha altan eller skjermet uteplass på minimum 7,00 $m^2$. Altaner tillates å overskride byggegrense med inntil 2,20 meter mot nordvest og sørvest.
2.1.23.10 Hage skal avslutte mot friareal i nord med forstøtningsmur i naturstein, høyde 0,50 meter målt fra tilgrensende terreng på friområdet. Terreng ned til overkant forstøtningsmur skal tas med skråningsutslag 1:2.

### 2.1.24 Fjernvarmeanlegg

2.1.24.1 f_FJ skal inneholde fjernvarmeanlegg for planområdet.
2.1.24.2 Bygningsmassen, pipe og inngjerding skal framstå som en del av uteanlegget. Bygg og pipe skal utføres som et anlegg med god arkitektonisk kvalitet. Bygget skal ha svart kledning på fasader og tak.
2.1.24.3 Maksimal byggehøyde for ovnsmoduler er 4,50 m, pipen tillates å overskride denne høyden. Høyde på bebyggelsen skal regnes fra kote C+ angitt på plankartet.
2.1.24.4 Siloer for biobrensel skal graves ned i bakken og ligge under planert terreng angitt på plankartet med kote C+.

### 2.1.25 Øvrige kommunaltekniske anlegg

2.1.25.1 Området regulert til KTA skal benyttes til nettstasjon for strømforsyning av planområdet.
2.1.25.2 Nettstasjonens veggflater skal forblendes med tørrmur i naturstein.

### 2.1.26 Renovasjonsanlegg

2.1.26.1 Områdene regulert til f_REA skal ha nedgravde avfallscontainere.
2.1.26.2 Utforming og antall skal dimensjoneres etter Time kommunes avfallstekniske norm. Det kan gis tillatelse til redusert antall beholdere.
2.1.26.3 f_REA1 skal være felles for BKS1 – BKS3 og BF4.
2.1.26.4 f_REA2 skal være felles for BKS5 – BKS10 og BB6.
2.1.26.5 f_REA3 skal være felles for BF11, BKS12 – BKS16 og BB17 - BB20.
2.1.26.6 For barnehage og offentlig institusjon o_IN skal det etableres eget renovasjonsanlegg, nedgravede avfallscontainere. Dette plasseres i forbindelse med parkering på barnehagetomt BHG4.

### 2.1.27 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg

2.1.27.1 Områdene regulert til f_ASB skal settes av til heishus for adkomst til/ fra nedgravde parkeringsanlegg.
2.1.27.2 f_ASB1 skal være felles for BKS1 – BKS2.
2.1.27.3 f_ASB2 skal være felles for BKS5 – BKS10 og BB6.

### 2.1.28 Lekeplass

2.1.28.1 Områdene regulert til f_LEK skal opparbeides som sandlekeplasser i henhold til Time kommunes norm for opparbeidelse av lekeplasser.
2.1.28.2 f_LEK1 skal være felles for områdene BKS1 til BKS3. Lekearealet skal ha adkomst og lekemuligheter tilpasset prinsippet for universell utforming i den grad det er mulig.
2.1.28.3 f_LEK2 og f_LEK3 skal være felles for områdene BF4, BKS5 - BKS10 og BB6.
2.1.28.4 f_LEK4, f_LEK5 og f_LEK6 skal være felles for områdene BF11, BKS12 – BKS16, BB17 - BB20.

### 2.1.29 Annet uteoppholdsareal

2.1.29.1 Områdene regulert til f_AU skal være felles uteoppholdsareal. Områdene skal opparbeides som en del av tilstøtende gatetun.
2.1.29.2 f_AU1 skal opparbeides som felles uteoppholdsområde for BKS1 - BKS3.

2.1.29.3 f_AU2 skal opparbeides som felles uteoppholdsområde for BB6.
2.1.29.4 f_AU3, f_AU4 og f_AU5 skal opparbeides som felles uteoppholdsområde for BKS5 - BKS10.
2.1.29.5 f_AU6 og f_AU7 skal opparbeides som felles uteoppholdsområde for BB17 til og med BB20.

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

### 2.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### 2.2.1.1 Parkering og BRA

a) Det kreves minimum 1,5 biloppstillingsplass per påbegynte 100 $m^2$ BRA (netto) boligareal, og minimum 1,5 plass pr boenhet.
b) For felles P-anlegg beregnes antall plasser ut fra samlet BRA for boliger tilknyttet anlegget.
c) Innenfor planområdet skal det skal være minimum 0,2 parkeringsplasser per bolig forbeholdt gjesteparkering.
d) Parkeringsplasser merket HC skal opparbeides som parkering tilrettelagt for bevegelseshemmede. Minimum 5 % av det totale antall parkeringsplasser skal opparbeides som parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede.
e) Garasjer/ carport og garasjeanlegg som ligger på boligtomt skal medregnes i BRA.
f) Felles parkeringsanlegg på bakken og under terreng/bebyggelses medregnes ikke i BRA.

#### 2.2.1.2 Vann og avløp

a) Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger.
b) Tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet.
c) Hensynet til brannvannsdekning skal vies spesiell oppmerksomhet.

#### 2.2.1.3 Flomfare

Arealene innenfor områder vist som flomutsatt område skal planeres til minimum kote + 20.

### 2.2.2 Kjørevei

2.2.2.1 Ved teknisk planlegging skal det vurderes fartsdempende tiltak.
2.2.2.2 Trygge krysningspunkter for myke trafikanter skal sikres.
2.2.2.3 Veiene regulert til o_KV skal være offentlige.
2.2.2.4 Vei regulert til o_KV6 skal være midlertidig kollektivtrase inntil permanent trase vist i kommuneplanen er opparbeidet vest for planområdet.
2.2.2.5 o_KV6 skal være stengt for alminnelig kjøring, men tillates brukt av utrykningskjøretøy og renovasjonsbil.
2.2.2.6 f_KV2 skal være felles adkomst til boliger BKS3 og parkeringsanlegg f_PHU1, og være felles for boligene BKS1 til og med BKS3.
2.2.2.7 f_KV3 skal være felles adkomst til eneboligene i BF4, og være felles for disse.
2.2.2.8 o_KV4 skal være offentlig og opparbeides som snuhammer for renovasjonsbil
2.2.2.9 f_KV5 skal være rampe til parkeringsanlegg for områdene BB6 og BKS5 - BKS10, og være felles for disse.
2.2.2.10 f_KV9 skal være adkomst til parkeringsanlegg for områdene BKS12 - BKS16 og BB17 - BB20, og være felles for disse.
2.2.2.11 f_KV10 skal være adkomst til eneboligene i BF11, og være felles for disse.

### 2.2.3 Fortau

2.2.3.1 Arealene merket f_GTT er regulert til gatetun. Disse arealene skal opparbeides etter egne grøntplaner med variert dekke i form av plen, betongstein eller lignende, og armert gress.

2.2.3.2 Det skal foreligge opparbeidelsesplan for gatetun sammen med søknad om bygge-tillatelse for første delfelt som gatetunet er felles for. Ferdig terreng for gatetunene er kotesatt på plankartet.

2.2.3.3 f_GTT1 skal være felles gatetun for boligene BKS1 og BKS2.

2.2.3.4 f_ASB 1 er felles heis for boligene BKS1 og BKS 2.

2.2.3.5 f_GTT2 skal være felles gatetun for BB6, og BKS5 - BKS10.

2.2.3.6 f_ASB 2 er felles trapp og heis for boligene BB6, og BKS5 - BKS10.

2.2.3.7 f_GTT3 skal være felles gatetun for BKS12 - BKS16, og BB17 - BB20.

2.2.3.8 f_GTT1, f_GTT2 og f_GTT3 skal være gatetun stengt for biltrafikk, men tillat å kjøre for utrykningskjøretøy og personbiler ved tung varelevering eller flytting.

2.2.3.9 I gatetun tillates det benker og lekeapparater. Møblering må ikke være til hinder for kjøreareal som er nødvendig i forbindelse med innkjøring av utrykningskjøretøy eller ved varelevering og flytting.

### 2.2.4 Gang -/sykkelveg

2.2.4.1 Områdene regulert til o_GS skal være offentlige.

2.2.4.2 Gang- og sykkelvegene skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Jæren, Time kommune.

### 2.2.5 Gangveg/ gangareal

2.2.5.1 f_GG1 skal være felles for BKS1 og BKS2.

2.2.5.2 f_GG1 kan opparbeides med trapp.

2.2.5.3 f_GG2 skal være felles for områdene BKS1 til BKS3.

2.2.5.4 f_GG3 skal være felles for boligene i BF4.

2.2.5.5 f_GG4 skal være felles for BKS12 - BKS16 og BB17 - BB20.

2.2.5.6 f_GG4 kan opparbeides med stigning opp til 1:10.

### 2.2.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Områdene regulert til f_VT skal kunne benyttes til adkomst og manøvreringsareal i forbindelse med nettstasjon og fjernvarmeanlegg.

### 2.2.7 Annen veggrunn - grøntareal

2.2.7.1 Områdene regulert til VG skal opparbeides som grøntrabatter eller isås/ beplantes.

2.2.7.2 Områdene regulert til o_VG skal være offentlige.

2.2.7.3 Området regulert til f_VG5 skal være felles for områdene BKS5 - BKS10 og BB6.

2.2.7.4 Områdene regulert til f_VG13 – f_VG18 skal være felles for BKS12 - BKS16 og BB17 - BB20.

### 2.2.8 Parkeringsplass (på grunnen)

2.2.8.1 Områdene regulert til f_PP skal opparbeides til felles parkeringsplasser med det antall plasser som er vist på plankartet.

2.2.8.2 f_PP1 skal være felles for områdene BKS1 til BKS3.

2.2.8.3 f_PP2 skal være felles for områdene BB6 og BKS5 - BKS10.

2.2.8.4 f_PP3 skal være felles for områdene BKS12 - BKS16 og BB17 - BB20.

2.2.8.5 Innenfor BHG4 skal det opparbeides parkeringsplass for 25 biler, inkludert parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede. Parkeringsplassen skal være felles for barnehagen BHG4 og områdene BF11, BKS12 - BKS16 og BB17 - BB20. På hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 17.00 er plassen reservert for barnehagen.

### 2.2.9 Parkeringshus-/ anlegg

2.2.9.1 Dekket over parkeringsanlegg skal opparbeides med matjord og drenslag for beplantning.

2.2.9.2 I boligenes hageareal og arealer regulert til annet uteoppholdsareal med minimum 0,3 meter og oppbygget til 0,7 meter på minimum 30 % av arealet.

2.2.9.3 Det skal utarbeides teknisk plan for anleggene som omfatter planering/ utgraving, murer, innkjørsel, trapperom, rømningsvei og eventuelle tiltak mot flom.

2.2.9.4 For parkeringsanleggene skal det forberedes for ladestasjon til elbil på minimum 5 % av biloppstillingsplassene.

2.2.9.5 Det kan etableres parkeringsplasser for motorsykler.

2.2.9.6 **Parkeringsanlegg f_PHU1**

a) Parkeringsanlegg f_PHU1 skal opparbeides under bebyggelsen BKS2.1, med adkomst fra f_KV2 som vist med symbol for avkjørsel.
b) f_PHU1 skal være felles parkeringsanlegg for alle boligene i feltene BKS1 og BKS2.
c) Hver boenhet skal ha minimum en og maksimalt to parkeringsplasser i parkeringsanlegget.
d) Det skal være bod for alle boenhetene i BKS1 og BKS2 i parkeringsanlegget f_PHU1.
e) Det tillates opparbeidet sykkelparkering for boenhetene i BKS1 og BKS2 innenfor anlegget.
f) Synlig veggflate mot sør og vest skal forblendes med naturstein og/ eller kraftige trespiler.

2.2.9.7 **Parkeringsanlegg f_PHU2**

a) Parkeringsanlegg f_PHU2 skal opparbeides under bebyggelse og gatetun med adkomst fra rampe f_KV5.
b) f_PHU2 skal være felles parkeringsanlegg for alle boligene i feltene BKS5 - BKS10 og BB6.
c) Hver boenhet skal ha minimum en og maksimalt to parkeringsplasser i parkeringsanlegget.
d) Det skal være bod for alle boenhetene i BKS5 - BKS10 og BB6 i parkerings-anlegget f_PHU2.
e) Det tillates opparbeidet sykkelparkering for boenhetene i BKS5 – BKS10 og BB6 innenfor anlegget.

2.2.9.8 **Parkeringsanlegg f_PHU3**

a) Parkeringsanlegg f_PHU3 skal opparbeides under bebyggelse og gatetun med adkomst fra f_KV9.
b) f_PHU3 skal være felles parkeringsanlegg for alle boligene i feltene BKS12 - BKS16 og BB17 - BB20.
c) Hver boenhet skal ha minimum en og maksimalt to parkeringsplasser i parkeringsanlegget, resterende plasser skal være felles plasser for alle boenhetene.
d) Det skal være bod for alle boenhetene i BKS12 - BKS16 og BB17 - BB20 i parkeringsanlegget f_PHU3.
e) Det tillates opparbeidet sykkelparkering for boenhetene i BKS12 - BKS16 og BB17 - BB20 innenfor anlegget.
f) Parkeringsanlegget skal mot nord og vest avsluttes med terreng og forstøtnings-murer i naturstein uten synlige veggflater.

## 2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 2.3.1 Friområder

2.3.1.1 Områdene regulert til o_FO er offentlige friområder.

2.3.1.2 Arealene skal opparbeides etter overordnet plan sammen med tilstøtende friområder.

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

## 3.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

### 3.1.1 Sikringssone (H140)

3.1.1.1 I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3 meter over tilstøtende vegers nivå.

3.1.1.2 Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske installasjoner tillates ikke innenfor frisiktsone.

3.1.1.3 Høydebegrensningen gjelder også for evt. støttemurer og beplantning.

3.1.1.4 Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

### 3.1.2 Faresone (H320)

3.1.2.1 I områder vist som faresone flomfare skal terreng planeres opp til minimum kote +20 før områdene bebygges.

# 4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

## 4.1 Før rammetillatelse

### 4.1.1 Plan for deponering

4.1.1.1 Det skal foreligge en plan for deponering av overskuddsmasser fra hele planområdet.

4.1.1.2 Dumpemasser skal sikres forsvarlig håndtering og deponering.

4.1.1.3 Matjord som blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.

4.1.1.4 Planen skal godkjennes av landbruksmyndighetene i Time kommune.

### 4.1.2 Plan for overflatevann

4.1.2.1 Det skal foreligge godkjent plan for håndtering av overflatevann for hele planområdet.

4.1.2.2 Det skal foreligge plan for etablering av anleggssandfang for å unngå økt partikkeltilførsel til Høylandskanalen. Dette gjelder både i anleggsperioden og driftsfasen.

4.1.2.3 Dersom det foreligger dokumentasjon på at det ikke er behov for slike anlegg trenger anleggene ikke å bygges.

## 4.2 Før igangsettingstillatelse (BF13, BSK14-BSK18, BB19-BB22)

### 4.2.1 Støy

4.2.1.1 Eiendommen 3/289, Hognestadvegen 49, skal støyskjermes.

4.2.1.2 Støyskjermingen kan gjennomføres på to måter:

a) Slik figur 5 i støyrapport, datert 24.08.2020, viser.

b) Samme som a), men avsluttes før tomtegrense, ved eksisterende tre. Ved søknad må det dokumenteres at skjermingseffekten ikke avviker vesentlig fra alternativ a).

4.2.1.3 Støyskjermen skal ha en høyde på 1,5 meter.

4.2.1.4 Støyskjermen må plasseres på privat grunn, i en minsteavstand på 0,5 meter fra veikant g/s-vei og tilpasses frisiktsonen.

4.2.1.5 Plassering og utførelse av støyskjerm skal godkjennes av Time kommune og Rogaland fylkeskommune.

### 4.2.2 Trafikksikkerhet

4.2.2.1 Trafikksikker trase for myke trafikanter mellom Linevegen og Roald Amundsens veg må sikres, også i anleggsperioden.

4.2.2.2 Roald Amundsens gate skal opparbeides som miljøgate med gode fartsdempende tiltak og sikre løsninger for skolebarn.

4.2.2.3 Ved etablering av egen anleggsvei og /eller ved midlertidig trafikksikringstiltak kan ferdigstilling av miljøgate utsettes til innflytting ved første bolig.

4.2.2.4 Det automatisk freda kulturminne med id 94908 (område H 720_2 i plan 0404.00) skal gjerdes inne i anleggsperioden.

## 4.3 Før igangsettingstillatelse (BKS1-BKS3, BF4, BKS5- BKS12, BB6)

4.3.1 Alle offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur mellom Roald Amundsens gate og Linevegen skal være opparbeidet.

4.3.2 Det skal foreligge plan for anleggssandfang for å unngå økt partikkeltilførsel til Høylandskanalen. Dette gjelder både i anleggsperioden og driftsfasen. Dersom det foreligger dokumentasjon på at det ikke er behov for slike anlegg trenger anleggene ikke å bygges.

4.3.3 Eksisterende boligbygg langs Linevegen, se støyrapport fra Sinus, datert 18.12.13, skal sikres tilfredsstillende støyforhold på uteplass og innendørs. Eventuell støy-skjerm langs Linevegen skal godkjennes av Time kommune.

4.3.4 Linevegen skal opparbeides som miljøgate med gode fartsdempende tiltak og sikre løsninger for skolebarn. Ved etablering av egen anleggsvei og/eller ved midlertidig trafikksikringstiltak kan ferdigstilling av miljøgate utsettes til innflytting ved første bolig.

4.3.5 Det skal etableres ny parkering for levering og henting av barn til Austbø barnehage med 8 p-plasser, 90-graders parkering fra Blomstervegen inn langs nordre del av barnehagen. Opparbeidingsplan skal godkjennes av Time kommune.

4.3.6 Erstatningsareal for Re barnehage skal være opparbeidet senest samtidig med o_KV1.

## 4.4 Før bebyggelse tas i bruk

### 4.4.1 Før brukstillatelse for boliger

4.4.1.1 For første delfelt:

a) Offentlige veger, fortau, annen veggrunn og gang- og sykkelveger inn til delfeltene skal være opparbeidet.

b) Nærmeste felles lekeplass, felles parkeringsplass, renovasjonsanlegg og nødvendig del av tun skal være ferdigstilt.

c) Nettstasjon og tilhørende kabelnett må være satt i drift før ny bebyggelse tas i bruk.

4.4.1.2 Øvrige delfelt:

a) Områder som er felles for de enkelte byggeområder/ delfelt skal være opparbeidet i takt med utbyggingen og ferdigstilles før boligene tas i bruk.

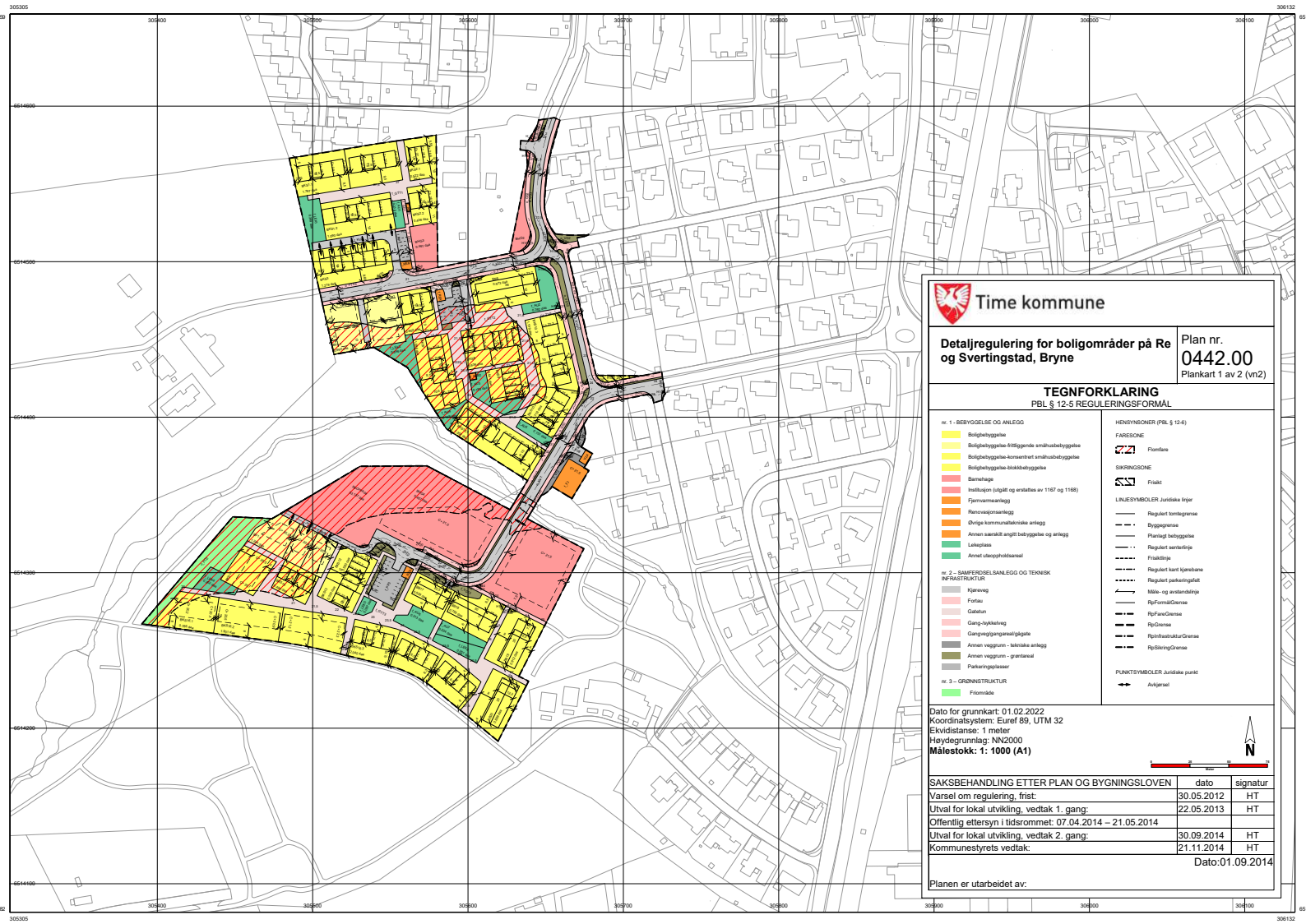
b) Det skal alltid være tilgang til minimum en felles lekeplass, felles parkeringsplass, garasjeanlegg og renovasjonsanlegg for eksisterende boliger.

c) Utbyggingsarealer og tomter som ikke bebygges fortløpende skal planeres og beplantes med gress.

d) Før brukstillatelse til siste delfelt som krever samlet byggesøknad skal alt fellesareal være ferdigstilt.

**DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I**

Støyrapport fra Sinus, datert 18.12.2013
Støyrapport fra Brekke og Strand, datert 24.08.2020




Time kommune

**Detaljregulering for boligområder på Re og Svertingstad, Bryne**

Plan nr.
0442.00
Plankart 1 av 2 (vn2)

## TEGNFORKLARING
PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

nr. 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-fritliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Barnehage
- Institusjon (utgått og erstatter av 1167 og 1168)
- Fjernvarmeanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal

nr. 2 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser

nr. 3 - GRØNNSTRUKTUR
- Friområde

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

FARESONE
- Flomfare

SIKRINGSONE
- Frisikt

LINJESYMBOLER Juridiske linjer
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpInfrastrukturGrense
- RpSikringGrense

PUNKTSYMBOLER Juridiske punkt
- Avkjørsel

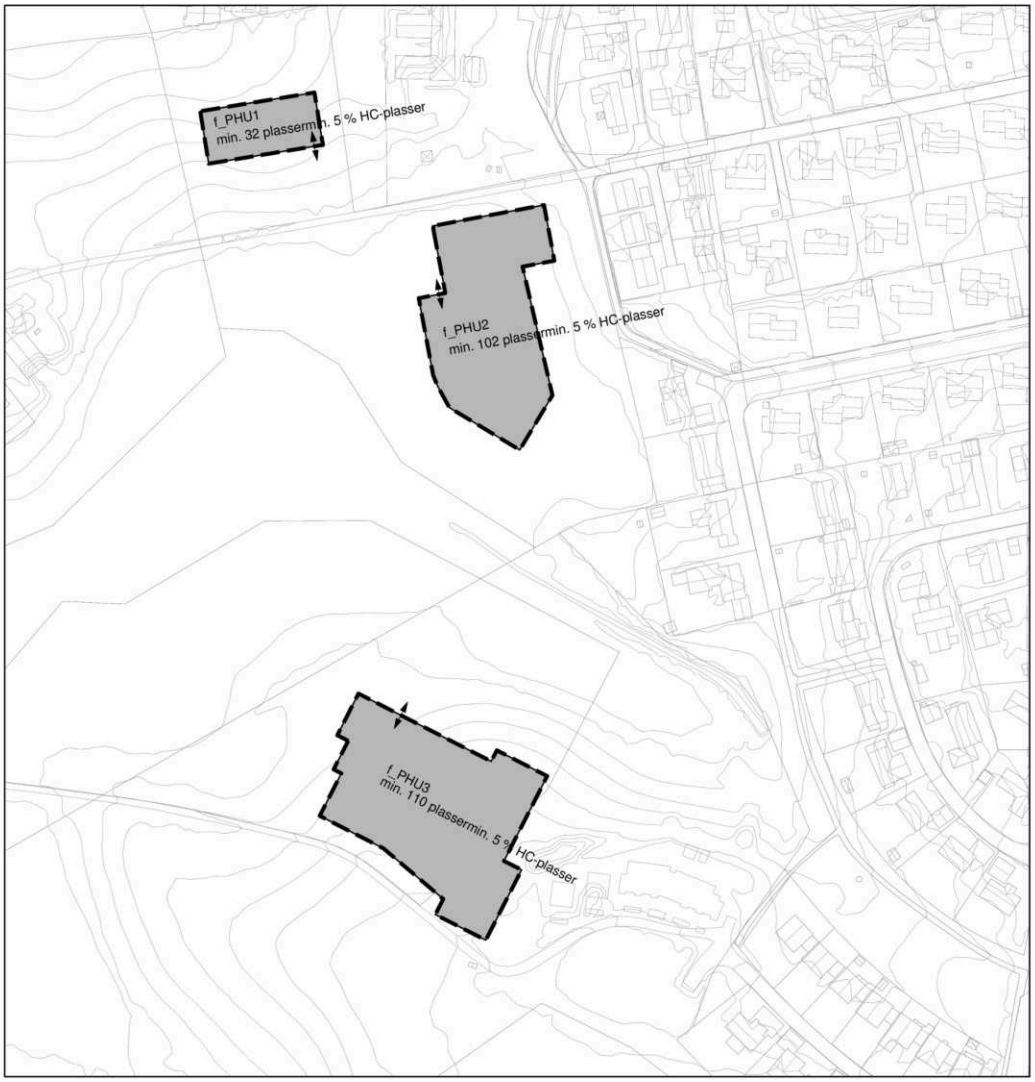
Dato for grunnkart: 01.02.2022
Koordinatsystem: Euref 89, UTM 32
Ekvidistanse: 1 meter
Høydegrunnlag: NN2000
**Målestokk: 1: 1000 (A1)**

N

| SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN | dato | signatur |
|---|---|---|
| Varsel om regulering, frist: | 30.05.2012 | HT |
| Utval for lokal utvikling, vedtak 1. gang: | 22.05.2013 | HT |
| Offentlig ettersyn i tidsrommet: 07.04.2014 – 21.05.2014 | | |
| Utval for lokal utvikling, vedtak 2. gang: | 30.09.2014 | HT |
| Kommunestyrets vedtak: | 21.11.2014 | HT |

Dato:01.09.2014

Planen er utarbeidet av:




Time kommune

**Detaljregulering for:**
**BOLIGBEBYGGELSE PÅ REE**
vertikalnivå: 1

PLAN NR:
**0442.00**
kart 2 av 2

## TEGNFORKLARING
PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

Linjer

nr. 2 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRA

Parkeringshus/-anlegg

Plangrense

Grense for arealformål

A Påskrift

PUNKTSYMBOLER Juridiske punkt

Avkjørsel

Euref 89, UTM sone 32, NN 54 ekvidistanse 1 m, målestokk 1: 2000 (A3)

| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN: | DATO | SIGN |
|---|---|---|
| Varsel om planoppstart: | 30.5.2012 | HT |
| Planforslag mottatt | 22.5.2013 | HT |
| 1. gangsbehandling i lokal utvikling | 06.08.2013 | HT |
| Offentlig ettersyn 07.04.2014 – 21.05.2014 | | |
| 2. gangsbehandling i lokal utvikling | 11.11.2014 | HT |
| Vedtak i kommunestyret | 09.12.2014 | HT |
| **Planen er utarbeidet av:** **01.09.2015** | | |

Norconsult

Time kommune

# KARTUTSNITT

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 3 | Bnr: 884 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Roald Amundsens veg 88<br>4340 BRYNE | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Loddrett mur
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Fortau
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elv
- Anleggsområde
- Dyrka mark
- Kommunalveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant på bru
- Trapp
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg på bru
- Bru
- Forsenkningskurve
- Lekeplass
- Skog
- Privatveg gatenavn.
- Mast
- Gjerde
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Gangveg
- Udefinerte bygg
- Eiendom
- Veg på bru
- Elvekant
- Høydekurve
- Bebygd område
- Annet

# Sameiet Garasjeanlegg Svertingstad Gard F-PHU3



Innkalling til årsmøte 2025

# Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Garasjeanlegg Svertingstad Gard F-PHU3.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

**Hvem kan delta på årsmøtet?**
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

## Onsdag 23.04.2025, kl. 18:00

Garasjeanlegget Roald Amundsens Veg 22

## Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Revidering av vedtekter §9 Styret

6 Øking av kontigent

7 Valg

- 7.1 Valg av leder for 2 år
- 7.2 Valg av 4 styremedlemmer
- 7.3 Valg av 3 varamedlemmer
- 7.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Garasjeanlegg Svertingstad Gard F-PHU3

## 2. Årsregnskapet for 2024

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar for 2023-2024 og 2024-2025 er utestående.

40.000,- i styrehonorar for 2023-2024.

100.000,- i styrehonorar for 2024-2025.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret for periode 2023-2025 fastsettes til kr 150.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Revidering av vedtekter §9 Styret

Forslag om å øke styresammensetningen til:

1 Styreleder, 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer.

Varamedlemmer vil bli honorert ut ifra arbeidsoppgaver og arbeidsmengde.

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall for å vedtas.

**Forslag til vedtak:** Nåværende tekst:

"Sameiet skal ha et styre bestående av 1 styreleder, 3 andre medlemmer og 1 varamedlem. Utbygger har rett til å sitte i styret frem til alle boenhetene tilhørende garasjeanlegget er overlevert til andelseierne".

Styret foreslår at 1 setning i §9 endres til:

"Sameiet skal ha et styre bestående av 1 styreleder, 4 andre medlemmer og 3 varamedlemmer".

## 6. Øking av kontigent

Økning med kr 100,- pr mnd, med virkning snarest.

Dette begrunnet med merarbeid og økte driftskostnader.

**Forslag til vedtak:** Kontingenten økes med 100,- pr mnd.

# 7. Valg

## 7.1 Valg av leder for 2 år

Forslag: Sybille Greiner

## 7.2 Valg av 4 styremedlemmer

Forslag: Per Ove Særheim

Forslag: Sissel Bryne

Forslag: Gunnlaugur Jonasson

Forslag: Michal Bylewski

## 7.3 Valg av 3 varamedlemmer

Forslag: Kenneth Solvik

# 1673 Sameiet Garasjeanlegg Svertingstad Gard F-PHU3

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Inntekter | | | | |
| Leieinntekt garasje | | 342 000 | 303 480 | 342 000 |
| Leieinntekt lokaler | | 39 650 | 0 | 39 600 |
| Lading el-bil | | 10 302 | 5 016 | 0 |
| Sum Inntekter | | 391 952 | 308 496 | 381 600 |
| Kostnader | | | | |
| Styrehonorar, lønn etc. | 1 | 0 | 45 640 | 45 600 |
| Forretningsførerhonorar | | 35 082 | 35 328 | 39 400 |
| Tilleggstjenester forretningsfører | | 0 | 0 | 5 000 |
| Drift og vedlikehold | 2 | 149 832 | 79 651 | 179 800 |
| Forsikringer | | 43 874 | 38 936 | 48 300 |
| Kommunale avgifter | | 1 800 | 0 | 0 |
| Energi/strøm | | 68 377 | 55 814 | 60 000 |
| Administrasjonskostnader | | 17 365 | 1 580 | 9 000 |
| Sum kostnader | | 316 329 | 256 949 | 387 100 |
| Driftsresultat | | 75 623 | 51 547 | -5 500 |
| Finansielle poster | | | | |
| Renteinntekter | | 13 818 | 8 717 | 15 000 |
| Netto finanskostnader | | -13 818 | -8 717 | -15 000 |
| Resultat | 3 | 89 441 | 60 263 | 9 500 |

# 1673 Sameiet Garasjeanlegg Svertingstad Gard F-PHU3

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 9 000 | 42 600 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 52 897 | 48 299 |
| Andre fordringer | | 0 | 1 325 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 417 760 | 302 681 |
| Sum omløpsmidler | | 479 657 | 394 905 |
| SUM EIENDELER | | 479 657 | 394 905 |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | 394 425 | 304 984 |
| Sum egenkapital | 4 | 394 425 | 304 984 |
| Gjeld | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 4 702 | 333 |
| Gjeld til forretningsfører | | 0 | 1 200 |
| Leverandørgjeld | | 66 483 | 50 777 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 14 046 | 37 611 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 85 232 | 89 921 |
| Sum gjeld | | 85 232 | 89 921 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 479 657 | 394 905 |

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Kristian Rafoss Johnsen
Styreleder

Sybille Greiner
Styremedlem

Svein Myklebust
Styremedlem

Per Ove Særheim
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Styrehonorar | 0 | 40 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 0 | 5 640 |
| Sum personalkostnader | 0 | 45 640 |

Garasjeanlegget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Drift og vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 67 148 | 16 375 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 53 488 | 51 843 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 24 408 | 7 443 |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon | 4 788 | 3 990 |
| Sum | 149 832 | 79 651 |

## Note 3 - Arbeidskapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| ARBEIDSKAPITAL | | |
| Resultat | 89 441 | 60 263 |
| Endring arbeidskapital | 89 441 | 60 263 |
| Omløpsmidler | 479 657 | 394 905 |
| Kortsiktig gjeld | 85 232 | 89 921 |
| Arbeidskapital | 394 425 | 304 984 |

## Note 4 - Egenkapital

| | Regnskap 31.12.24 | Årets resultat | Regnskap 31.12.23 |
|---|---|---|---|
| Annen Egenkapital | 394 425 | 89 441 | 304 984 |
| Sum Egenkapital | 394 425 | 89 441 | 304 984 |

Resultat og balanse med noter for Sameiet Garasjeanlegg Svertingstad Gard F-PHU3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Garasjeanlegg Svertingstad Gard F-PHU3**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Kristian Rafoss Johnsen (sign.) | 03.03.2025 |
| Styremedlem | Per Ove Særheim (sign.) | 18.02.2025 |
| Styremedlem | Svein Myklebust (sign.) | 25.02.2025 |
| Styremedlem | Sybille Greiner (sign.) | 19.02.2025 |

# Informasjon fra styret

## Om Sameiet Garasjeanlegg Svertingstad Gard F-PHU3

Sameiet Garasjeanlegg Svertingstad Gard F-PHU3 ligger i Time kommune og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 918111166.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

## Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Kristian Rafoss Johnsen
Styremedlem, Per Ove Særheim
Styremedlem, Sybille Greiner
Styremedlem, Svein Myklebust
Varamedlem, Svein Ivar Eliassen

## Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 8 styremøter hvor i alt 0 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Møte med kommunen for gjennomgang ferdigstillelse av anlegget.

Møter med utbyggere.

Befaring elbil lading.

Arbeid med å følge opp reklamasjon ang, Lekkasjer.

Undersøke omstendighetene rundt ferdigattest.

Arbett mye med eierforhold rundt garasjeplasser.

Uteområdet kan ikke være garasjesameiet sitt eie. Dette har kartverket stadfestet.

Nabovarsler oppfølging av barne- og ungdoms-omsorgssenter.

Årlig/månedlig kontroll brannalarm.

Oppfølging av dugnader og flytting av postkasser.

Godkjenning av fakturaer og oppfølging av eposter.

Budsjettmøter

Skiltgjenkjenning og ny portåpner inkludert vedlikehold.

HMS-arbeid:Testing av nødlys, bytte av batteri på brannsentralen.

Bytting av lysrør.

## Styrets planer fremover

Avklaring av ansvarsforhold til lekkasjen som må utbedres.

Parkeringsplassene og oppfølging på eierforholdet. Fortsette arbeidet med oppfølging av elbilladere.

Oppfølging av sykkelparkeringen og få orden på postkassene.

Oppgradering av inngangsdøren fra inngang vest.

Dugnader.

Ferdigattesten skal følges opp videre.

Opprette nytt styre og utvide antallet varamedlemmer for å fordele oppgaver lettere.

Styremøter, budsjettmøter og samlinger med mer.

10-årskontroll av sprinkleranlegget inkludert service.

## Forsikringsavtale

Sameiet Garasjeanlegg Svertingstad Gard F-PHU3 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0001650148.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Vurdering av bytte av både forsikringsselskapet og forretningsfører.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2025

# FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:……
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2025

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

# FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

| | |
|---|---|
| Selskapets navn | |
| Org.nr. | |
| Signaturberettiget | |
| Fullmakt gis til : | |
| Navn | |
| Fødselsdato | |
| Adresse | |
| Telefonnr | |

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

| Navn på borettslag/sameie | Seksjonsnr. /andelsnr. | Kommune |
|---|---|---|
| | | |

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

| Sted | Dato |
|---|---|
| | |

_____

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Garasjeanlegg Svertingstad Gard F-PHU3 onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Garasjeanlegget Roald Amundsens Veg 22.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

Forslag til møteleder: Kristian Rafoss Johnsen.

Forslag til sekretær: Sybille Greiner.

**Vedtak:**

Kristian Rafoss Johnsen er valgt til møteleder og Sybille Greiner er valgt til sekretær.

### 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Per Ove Særheim

**Vedtak:**

Per Ove Særheim ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 11 sameiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 11 stemmeberettigede.

Deltakere:

Therese Hansen

Geir Hansen

Gunnlaugur Jonasson

Eldbjørg Ørke

Marte Bergene

Tonje Marcella Taraldsen

Per Ove Særheim

Sissel Bryne

Tommy Skjæveland

Marta Elisabeth Grødem

Eirin Jeanett Hope

Styret:

Kristian Rafoss Johnsen

Sybille Greiner

Per Ove Særheim

**Vedtak:**
Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Ingen merknader.

**Vedtak:**
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2024

Viser til innkalling.

**Vedtak:**
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

*Parkering:*

*HC-Parkering blir tildelt til slutt.*

*Vedlagt møtereferat fra drift styret og ubgyggere. 11.04.2025*

*Møtereferat. 11.04.2025*

*Deltakere:*

*Sybille Greiner.*

*Per Ove Særheim.*

*Geir Inge Fuglestad.*

*Svein Myklebust.*

*Asle Ingebrethsen.*

*Pål Undheim.*

*Trond Tveit.*

*Kristian Johnsen.*

*Nytt styre.*

*Alle medlemer er på valg i 2025.*

*På grunnlag av den pågående ferdigstillelsen, så vil det være naturlig at utbygger fortsatt har en representant i styret.*

*Det er ønskelig at en representant av Svertingstad AS stiller til gjenvalg.*

*Tilstandsrapport.*

*Til orientering. Tilstandsrapport på garasjen utarbeidet av Sandnes Bygg Kontroll AS er tilleggsdokumentasjon for reklamasjonen.*

*Reklamasjon sak / tilsynsrapport.*

*Svein Myklebust følger opp reklamasjonssaken med Grunnservice, og informerer fortløpende.*

*Uteområdet.*

*Til orientering ble det informert at garasjestyret har forsøkt å «bake inn» vellaget inn i garasjesameiet. Dette var også kommunens ønske som er eier av området og ville overskjøte eiendommen vederlagsfritt. Overføringen ble avvist av Kartverket. Styret jobber ikke mer med dette. Men opplyser om utfordringen med dette. Styret har også stilt spørsmåltegn om uteområdet er ferdigstilt, det er ikke noe garasjestyret ønsker ansvar for.*

*Forretningsfører:*

*Til orientering er det Bate som er vår forretningsfører.*

*Brannkonsept:*

*Til orientering: Reklamasjon sprinkler. 2stk boder står uten sprinkler og avviker fra brannkonseptet til anlegget. Dette er også en registrert mangel på FG kontrollen på bygget.*

*Adgang garasjeport:*

*Til orientering. Trådløse port-åpnere virker fortsatt. Men planen er å fase de ut, og bruke App*

*på telefon. For tilgang sendes det fullt navn, adresse, epost og kjennemerke på bil til garasjestyret sin mail.*

*Elbil lading for rekkehus:*

*Til orientering. Pluggplay er lade-administrator på anlegget. Men ingen bindingstid. Det blir etablert 3 nye tilkoblingspunkt i garasjeanlegget som skal dekke hele lade behovet for alle rekkehusene. Strømmen skal fraskilles felles tavlen, og flyttes til ett eget skap med egen måler (Måler skal PluggPlay være kunde av, slik at alle kostnader skal påfalle brukere). Kostnaden blir «lånt» av garasjesameiet. Det skal tilbakebetales av brukerne.*

*-END-*

**Vedtak:**
Full enighet om HC-Plasser tildeles til slutt.

Tatt til orientering. Arbeider videre med pågående saker.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar for 2023-2024 og 2024-2025 er utestående.

50.000,- i styrehonorar for 2023-2024.

100.000,- i styrehonorar for 2024-2025.

**Vedtak:**
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 150.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Revidering av vedtekter §9 Styret

Forslag om å øke styresammensetningen til:

1 Styreleder, 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer.

Varamedlemmer vil bli honorert ut ifra arbeidsoppgaver og arbeidsmengde.

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall for å vedtas.

**Vedtak:**
10 av 11. for vedtektsendringen.

Enkelte beboere ytret at dette var sterkt nødvendig.

<u>1 setning under §9 i vedtektene endres til:</u>

"Sameiet skal ha et styre bestående av 1 styreleder, 4 andre medlemmer og 3 varamedlemmer".

## 6. Øking av kontigent

Økning med kr 100,- pr mnd, med virkning snarest.

Dette begrunnet med merarbeid og økte driftskostnader.

**Vedtak:**
Ingen innvendinger på vedtak.

Kontingenten økes til 350,- mnd. per parkeringsplass.

# 7. Valg

## 7.1 Valg av leder for 2 år

Sybille Greiner for 2år.

**Vedtak:**

Sybille Greiner ble valgt til leder for 2 år

## 7.2 Valg av 4 styremedlemmer

Sissel Bryne 2År

Gunnlaugur Jonasson 1år

Michal Bylewski 2År

Per Ove Særheim 1År

**Vedtak:**

Per Ove Særheim ble valgt til styremedlem for 1 år.
Sissel Bryne ble valgt til styremedlem for 2 år.
Gunnlaugur Jonasson ble valgt til styremedlem for 1 år.
Michal Bylewski ble valgt til styremedlem for 2 år.

## 7.3 Valg av 3 varamedlemmer

Kandidater som meldte seg:

Therese Tilje Hansen

Eirin Janett Hope

Marte Bergene

**Vedtak:**

Therese Tilje Hansen, Eirin Janett Hope og Marte Bergene ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

## 7.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder Sybille Greiner: valgt for 2 år i 2025

Styremedlem Michal Bylewski: valgt for 2 år i 2025

Styremedlem Per Ove Særheim: valgt for 1 år i 2025

Styremedlem Gunnlaugur Jonasson: valgt for 1 år i 2025

Varamedlem Therese Tilje Hansen: valgt for 1 år i 2025

Varamedlem Eirin Janett Hope: valgt for 1 år i 2025

Varamedlem Marte Bergene: valgt for 1 år i 2025

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

23.04.2025, Bryne.

# Protokoll for Sameiet Garasjeanlegg Svertingstad Gard F-PHU3

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Kristian Rafoss Johnsen (sign.) | 04.05.2025 |
| Sekretær | Sybille Greiner (sign.) | 04.05.2025 |
| Protokollvitne | Per Ove Særheim (sign.) | 04.05.2025 |

# VEDTEKTER
# for
# Sameiet Garasjeanlegg Svertingstad Gard f_PHU3

Fastsatt på konstituerende sameiermøte 14.11.16, endret på årsmøte 23.04.18, 23.03.23 og sist endret på årsmøtet 24.04.2025.

### § 1 Navn og formål

Sameiets navn er **Sameiet Garasjeanlegg Svertingstad Gard f_PHU3.**

Sameiet er opprettet som realsameie mellom andelseierne.

Sameiet har til formål å ivareta sameiets felles interesser og virke til beste for eiendommen.

Sameiet registreres i Brønnøysund, org.nr er 918 111 166.

### § 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 114 andeler i eiendommen gnr. 4 bnr. 230 i Time kommune hvorpå 91 andeler er knyttet opp til hver sin boenhet i delfeltene BKS12-16 og BB17-BB20 iht. godkjent reg. plan nr. 0442 for Svertingstad Gard. Den enkelte andelseier har en sameieandel i eiendommen med rett til parkering og bod på anvist plass iht. vedlagt andelskart.

De 23 resterende andelene av totalt 114 er p-plasser som fritt kan omsettes til hjemmelshavere til eiendommer innenfor delfeltene BKS12-16 og BB17-BB20.

Nummerert andelskart er et vedlegg til disse vedtekter. Dette viser plassering av andelene i eiendommen. Forretningsfører besitter navneliste med andelshavere knyttet til andelsnummer.

### § 3 Formål

Andeler i anlegget skal benyttes ihht reguleringsformål, boder og parkering.

### § 4 Fysisk bruk av eiendommen

Den enkelte andelseier har enerett til bruk av sinte andel/er ihht andelskart. Garasjeanlegget må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke det. Styret kan gi bestemmelser om hvordan garasjeanlegget skal brukes, vedlikeholdes osv. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Styret kan midlertidig omrokere bruk av HC p-plasser dersom dokumentert behov fremlegges for styret. Midlertidig bytting skjer ved loddtrekning mellom dem som iflg. andelskart disponerer HC p- plass eller ved at styret utpeker den HC p-plass som ligger nærmest hovedadkomst til egen boenhet for person med HC p-plass behov.

### § 5 Rettslig rådighet over andeler

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av sameieloven, har andelseierne full rettslig rådighet over sin andel. Andeler i realsameie kan ikke omsettes. Andeler i personlig sameie kan omsettes iht. §2, andre avsnitt.

Enhver avtale om bortleie av andel skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny leietaker. Det tillates utleie kun til beboere på delfelt nevnt i §2, første avsnitt.

## § 6 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle andelseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsrmøte med forslags- og talerett.

Andelseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En andelseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsrmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Årsregnskap
2. Valg av styre

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

## § 7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller 1/10 av andelseierne krever det.

## § 8 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver andel gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves 2/3 dels flertall i årsmøtet for vedtak om bl.a:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging eller endring av garasjeanlegget som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de andelseierne det gjelder:

a) at eierne av bestemte andeler skal ha plikt til å holde deler av garasjeanlegget ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over andeler,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## § 9 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 1 styreleder, 4 andre medlemmer og 3 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av garasjeanlegget, og ellers sørge for forvaltningen av andelseiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres eventuelle lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst $^1/_2$ styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## § 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer andelseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder andelseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår garasjeanlegget og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

## § 11 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

## § 12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte andelseier skal for egen regning holde sin andel forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også eventuelt elektrisk opplegg i andelen.

Garasjeanlegget vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene.

## § 13 Vedlikehold av fellesareal

Garasjeanlegget skal holdes forsvarlig vedlike.

Vedlikehold av stamledningsnettet for vann og avløp og for elektrisitet fram til avgreiningspunktene er fellesanlegg og skal vedlikeholdes som en del av garasjeanlegget. Skade påført av en av sameierne skal imidlertid utbedres av den som har påført skaden.

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta evt. avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med enstemmig vedtak kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## § 14 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

a) kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget (herunder snømåking av Trafikkarealet dersom styret vedtar felles håndtering)
b) eventuelt belysning for garasjeanlegget
c) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Felleskostnader skal fordeles mellom alle sameierne med lik andel på hver, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

## § 15 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a-konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal tas hensyn til ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

## § 16 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2018 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til andelseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Styret har opprettet en felles styre-mail: styret.garasje.svertingstad@gmail.com

Alle andelseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin mail-adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Andelseierne som ikke har / kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post – husk å informere styret om dette.

## § 17 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser i sameiet hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

## § 18 Forsikring

Sameiet skal ha full-verdi bygningsforsikring.

## § 19 Mislighold og fravikelse

Medfører en andelseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av andelen etter Lov om Sameie § 13.

## § 20 Sameieloven

Lov om sameie av 16. juni 1996 med senere endringer kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Styret i Sameiet Svertingstad Gard f PHU3, 14.11.16
Endret/revidert på årsmøtet 23.04.18
Endret/revidert på årsmøtet 23.03.23
Sist endret/revidert på årsmøtet 24.04.25.

Vedlegg: Plantegning med nummerering av andelsplassering.

**FORSLAG TIL VEDTEKTER FOR SVERTINGSTAD GARD FELT SØR VELFORENING**

Vedtatt på konstituerende møte 14.11.16

## I Definisjon:

1. Svertingstad Gard Felt Sør Velforening er en forening hvor alle huseiere på Svertingstad Gard tilhørende delfelt BF11, BKS12 – BKS16, BB17 - BB20 (ref. reguleringsplan nr. 0442.00) i Time kommune har plikt til å være medlem.

## II Formål:

1. Velforeningen skal ivareta felles interesser ved å stå for organisering av tiltak til bevaring og bedring av bomiljøet og boligsituasjonen i sin alminnelighet.

2. Hjemmelsoverføring av fellesarealer til Time Kommune skjer når feltet er ferdig utbygd. Velforeningen har til formål å stå for forvaltning og vedlikehold av felles arealer i området som ikke forvaltes og vedlikeholdes av den enkelte eier eller det offentlige. Velforeningen overtar forvaltning og vedlikeholdsplikt til fellesarealer gjennom overtakelsesforretninger m/utbygger etappevis etter hvert som delfelt ferdigstilles.

3. I tilfelle medlemmer av Svertingstad Gard Felt Sør Velforening selger/overdrar sin eiendom, skal det opplyses om disse vedtektene til ny eier.

4. Velforeningen registreres i Brønnøysundregisteret, enhetsregister. Org. nr. er ……

## III A. Generalforsamlingen

1. Generalforsamlingen er velforeningens høyeste organ og avholdes årlig innen utgangen av mai. Dato fastsettes av styret som plikter å varsle medlemmer om frist for innkomne saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen. Saker som skal opp på generalforsamlingen må være styret i hende senest 30 dager før generalforsamling avholdes. Generalforsamlingen innkalles med 8-21 dagers varsel.

2. *Generalforsamlingen behandler:*
   - i. Styrets beretning
   - ii. Styrets reviderte regnskap
   - iii. Medlemskontingent og budsjett
   - iv. Andre innsendte saker
   - v. Valg av
     - a. Leder
     - b. Styremedlemmer og varamedlemmer
     - c. Revisor

d. Valgkomite

3. *Valgregler:*
   i. Leder og 2-4 styremedlemmer velges for 2 år. Ved førstegangsvalg velges to styremedlemmer / leder for et år. Styret bør bestå av representanter fra forskjellige delfelt. Interimstyret velges med 3 medlemmer fra utbygger.
   iv. Valgkomite skal bestå av 2 medlemmer.
   v. Valgkomiteen forbereder og administrerer alle valg.

B. **Velforeningens styre**

1. Styret står for den daglige ledelse og drift i henhold til gjeldende vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.
2. Det føres protokoll over styremøtene. Referat fra styremøtene sendes medlemmene.
3. Velforeningen tegnes utad av styreleder og et styremedlem i fellesskap.
4. Styret er vedtaksført når minst 1/2 styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall.
5. Styrets oppgaver:
   *Velforeningens styre skal bl.a.*
   i. Ta opp saker av felles interesse for medlemmene, etter ønske fra medlemmene eller på eget initiativ.
   ii. Ta initiativ til og støtte opp om velferdstiltak.
   iii. Besørge forvaltning og vedlikehold fellesareal
   iv. Behandle saker vedrørende bomiljøet.
   v. Arrangere generalforsamling minst en gang i året, inkl. forberedelse av saker, regnskap og årsmelding.
   vi. Holde medlemmene informert om velforeningens virksomhet.

**IV Bestemmelser som gjelder fellesmøter:**

***A.*** ***Adgang til fellesmøter:***
Alle eiere på Svertingstad Gard Felt Sør har adgang til generalforsamling og andre fellesmøter.

***B.*** *Fullmakt:*
Et medlem som ikke selv møter kan gi skriftlig fullmakt.

***C.*** *Krav om fellesmøte:*
Fellesmøter holdes så ofte vedtektene krever det eller når minst 20 % av medlemmene krever det. Slike krav fremsettes skriftlig og må være undertegnet av tilstrekkelig antall medlemmer. Styret kan også innkalle til e.o. generalforsamling.

***D.*** *Innkalling:*
Fellesmøter skal innkalles med 8-21 dagers varsel. Innkallingen skal opplyse om møtets saksliste. Det kan ikke fattes beslutninger om andre saker enn de som står på møtets saksliste. Styret plikter å legge frem alle innkomne saker med styrets kommentarer.

***F.*** *Beslutningsdyktighet:*
1. Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst 25 % av medlemmene er representert. En fullmakt teller som et medlem.
2. Dersom det ved konstituering av generalforsamling ikke oppnås tilstrekkelig antall stemmeberettigede, innkalles det med to ukers varsel til en

generalforsamling med samme dagsorden. Denne g.f. er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte.

3. Alle ordinære beslutninger skjer ved simpelt flertall av de tilstedeværende medlemmer. Beslutninger utover den alminnelige formålsparagraf og følgende beslutninger fattes med 2/3 flertall:

   i. Vedtektsendringer
   ii. Kjøp og salg av tomtegrunn
   iii. Omfattende bruksendringer av fellesarealer
   iv. Økonomiske uttellinger som er større enn 10 % av års kontingent
   v. Mistillit til styret

***G.*** *Møteledelse:*
Møtene ledes av styrets leder om vedkommende ønsker det. Ellers velges møteleder av forsamlingen.

**V Økonomi og regnskap:**

1. Styret utarbeider budsjett som danner grunnlag for kontingent.
2. Regnskapsåret følger kalenderåret. Styret i velforeningen fører regnskap og holder egen kasse. Kontanter skal settes på bankkonto som disponeres av kasserer og leder.
3. Kostnader til fellestiltak som vedtas av generalforsamling og som ikke dekkes av kontingenter, fordeles likt på medlemmene.
   Styret kan disponere inntil 20 % av et års kontingent til tiltak som ikke er spesielt budsjettert, uten forutgående samtykke av fellesmøte.
4. Opptak av lån:
   Velforeningen forplikter seg utad ved underskrift av styrets leder eller nestleder sammen med ett styremedlem. Opptak av lån krever 2/3 flertall i fellesmøte og i styret.
5. Godtgjørelse til formann, sekretær og kasserer fastsettes årlig av årsmøtet.

**VI Generelle bestemmelser og ordensregler**
**(med henvisning til reguleringsbestemmelser/plankart for området, plan 0442.00)**

***A. Ivaretakelse av bomiljøet:***

1 *Grøntanlegg m. v.:*
Enhver beboer skal bidra til at fellesarealene og all felles beplantning i området ikke beskadiges eller på annen måte forringes. Vesentlig beskjæring eller felling av trær (også på privat grunn) tas opp med velforeningens styre på forhånd.

2 *Gatetun:*
f_GTT3 er felles gatetun for BKS12 – BKS16, og BB17 - BB20.
f_GTT3 er gatetun stengt for biltrafikk, men tillat å kjøre for utrykningskjøretøy og personbiler ved tung varelevering eller flytting.

3 *Lekearealene:*
f_LEK4, f_LEK5 og f_LEK6 er felles for områdene BF11, BKS12 – BKS16, BB17 - BB20.

4 *Felles renovasjonsanlegg:*
f_REA3 er felles for BF11, BKS12 – BKS16 og BB17 - BB20.

5 *Veiarealene:*
f_KV9 er adkomst til parkeringsanlegg for områdene BKS12 – BKS16 og BB17 - BB20, og er felles for disse.
f_KV10 er adkomst til eneboligene i BF11, og er felles for disse.

6 *Annen veggrunn - grøntareal:*
Områdene regulert til f_VG13 – f_VG18 er felles for BKS12 – BKS16 og BB17 - BB20.

7 *Parkeringsplass (på grunnen):*
f_PP3 er felles for områdene BKS12 - BKS16 og BB17 - BB20.

Innenfor BHG4 er det parkeringsplass for 25 biler, inkludert parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede. Parkeringsplassen er felles for barnehagen BHG4 og områdene BF11, BKS12 – BKS16 og BB17 – BB20. På hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 17.00 er plassen reservert for barnehagen.

8 *Parkeringshus/-anlegg og gjesteparkering:*
f_PHU3 er felles parkeringsanlegg for alle boligene i feltene BKS12 - BKS16 og BB17 - BB20.

*Annet uteoppholdsareal:*
f_AU6 og f_AU7 er felles uteoppholdsområde for BB17 til og med BB20.

***B. Ordensregler:***

1. Ordensreglene er ment å være retningsgivende for hvordan beboerne skal forholde seg i spørsmål som har betydning for etablering av gode naboforhold og utvikling av Svertingstad Gard som et godt sted å bo.
2. Tvister bør søkes løst mellom berørte beboere før de tas opp med velforeningen.
3. Den enkelte beboer bør og skal tenke over om aktiviteter som igangsettes på egen eiendom kan være til sjenanse for naboer.
4. Ved arbeid på egen eller annens eiendom er huseiere forpliktet til å forvisse seg om at arbeidet ikke beskadiger naboeiendommer, beplantning, ledninger, kabler eller lignende.
5. Det anbefales at helgefreden overholdes og at støyende maskiner, plenklippere, elektroverktøy etc. ikke benyttes utendørs på søn- og helligdager.
6. Det er et felles ansvar å bidra til at området holdes rent og ryddig, samt å rettlede barn og unge som ikke fullt ut ser og forstår hva ordensreglene innebærer.

Vedlegg 1:

**Særlige bestemmelser i oppstartfasen av velforeningen**

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til velforeningen har overtatt ~~grunnbokshjemmel på~~ alle sine områder.

1. Interimstyre; Representanter fra utbygger Svertingstad AS innehar styreverv i oppstarten av velforeningen frem til ferdigstillelse av hele boligområdet. Interimstyret vil forvalte velforeningens midler på vegne av medlemmene i denne perioden. Etter hvert som delfeltene ferdigstilles kan styret suppleres med representanter fra sameiene / eneboligene.

2. Ved ferdigstillelse vil fellesarealer bli overskjøtet Time Kommune, men vedlikeholdsplikten vil påhvile beboerne.

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områdene frem til de er overtatt av velforeningen. Inntil alle felt er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle feltene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Dersom velforeningen pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

# Roald Amundsens veg 88

Nabolaget Kolheia/Håland - vurdert av 25 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bryne skule (1-7 kl.)<br>451 elever, 26 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Rosseland skule (1-7 kl.)<br>546 elever, 25 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Bryne ungdomsskule (8-10 kl.)<br>328 elever, 27 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.)<br>394 elever, 28 klasser | 7 min<br>3 km |
| Bryne vidaregåande skule<br>720 elever, 26 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Tryggheim vidaregåande skole<br>435 elever, 22 klasser | 14 min<br>9.4 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Re<br>Linje 54, 57 | 8 min<br>0.7 km |
| Bryne stasjon<br>Linje F5, L5 | 19 min<br>1.6 km |
| Stavanger Sola | 33 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Espira Ree barnehage (0-5 år)<br>91 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Austbø barnehage (1-5 år)<br>73 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Spødarbakken barnehage (1-5 år)<br>79 barn | 10 min<br>0.9 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Bryne Torg | 17 min |
| Joker Brustadbua Bryne | 17 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Blå på Bryne | 18 min |
| Håland Apotek | 18 min |
| Bryne Vinmonopol | 18 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Svertingstad - ballbinge | 5 min |
| Håland - kunstgrasløkke | 6 min |
| CrossFit Thime | 12 min |
| SATS Bryne | 14 min |

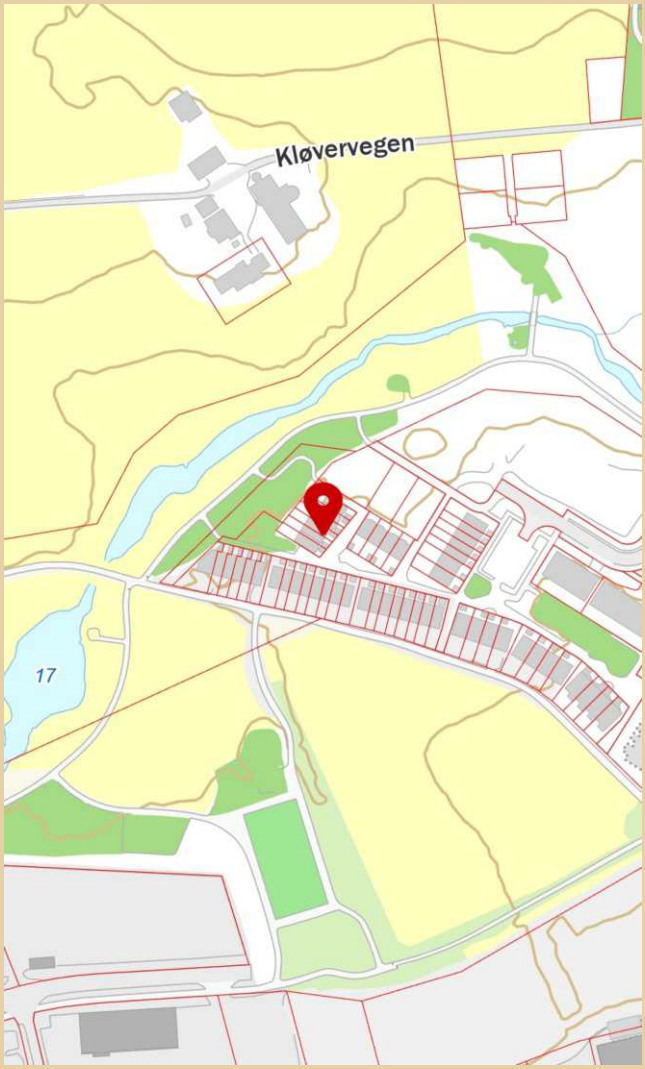
**Gateparkering**
Lett 81/100

**Støynivået**
Lite støynivå 79/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 78/100

## 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 2025

# Roald Amundsens veg 88

Nabolaget Kolheia/Håland - vurdert av 25 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bryne skule (1-7 kl.)<br>451 elever, 26 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Rosseland skule (1-7 kl.)<br>546 elever, 25 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Bryne ungdomsskule (8-10 kl.)<br>328 elever, 27 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.)<br>394 elever, 28 klasser | 7 min<br>3 km |
| Bryne vidaregåande skule<br>720 elever, 26 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Tryggheim vidaregåande skole<br>435 elever, 22 klasser | 14 min<br>9.4 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Re<br>Linje 54, 57 | 8 min<br>0.7 km |
| Bryne stasjon<br>Linje F5, L5 | 19 min<br>1.6 km |
| Stavanger Sola | 33 min |

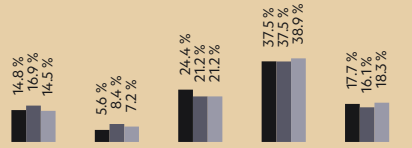
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Espira Ree barnehage (0-5 år)<br>91 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Austbø barnehage (1-5 år)<br>73 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Spødarbakken barnehage (1-5 år)<br>79 barn | 10 min<br>0.9 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Bryne Torg | 17 min |
| Joker Brustadbua Bryne | 17 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Kolheia/Håland | 660 | 297 |
| Bryne | 13 261 | 5 739 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Kvalitet på skolene**
Bra 72/100

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 69/100

**Naboskapet**
Høflige 63/100

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 2025

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

## SPORT

| | |
|---|---|
| Svertingstad - ballbinge | 5 min |
| Håland - kunstgrasløkke | 6 min |
| CrossFit Thime | 12 min |
| SATS Bryne | 14 min |

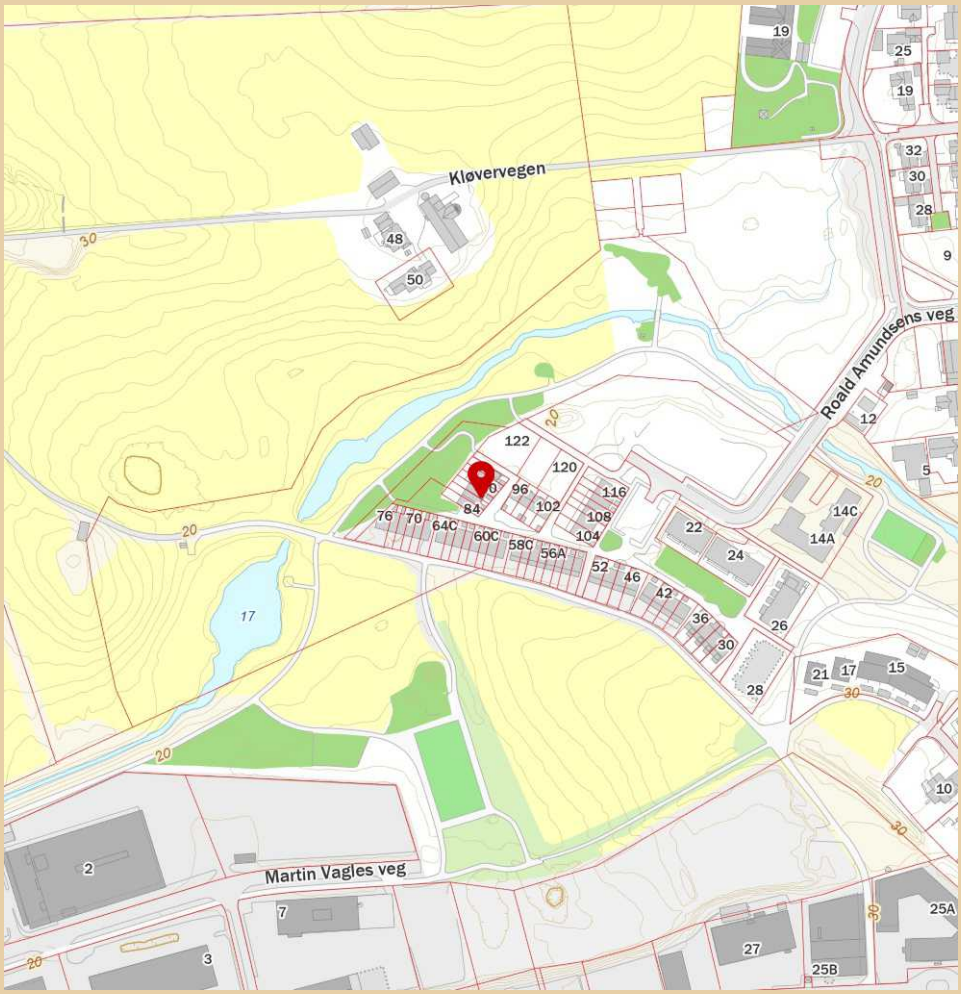
**Gateparkering**
Lett 81/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 79/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 78/100




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 2025

# Roald Amundsens veg 88

Nabolaget Kolheia/Håland - vurdert av 25 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bryne skule (1-7 kl.)<br>451 elever, 26 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Rosseland skule (1-7 kl.)<br>546 elever, 25 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Bryne ungdomsskule (8-10 kl.)<br>328 elever, 27 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.)<br>394 elever, 28 klasser | 7 min<br>3 km |
| Bryne vidaregåande skule<br>720 elever, 26 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Tryggheim vidaregåande skole<br>435 elever, 22 klasser | 14 min<br>9.4 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Re<br>Linje 54, 57 | 8 min<br>0.7 km |
| Bryne stasjon<br>Linje F5, L5 | 19 min<br>1.6 km |
| Stavanger Sola | 33 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Espira Ree barnehage (0-5 år)<br>91 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Austbø barnehage (1-5 år)<br>73 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Spødarbakken barnehage (1-5 år)<br>79 barn | 10 min<br>0.9 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Bryne Torg | 17 min |
| Joker Brustadbua Bryne | 17 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Blå på Bryne | 18 min |
| Håland Apotek | 18 min |
| Bryne Vinmonopol | 18 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Svertingstad - ballbinge | 5 min |
| Håland - kunstgrasløkke | 6 min |
| CrossFit Thime | 12 min |
| SATS Bryne | 14 min |

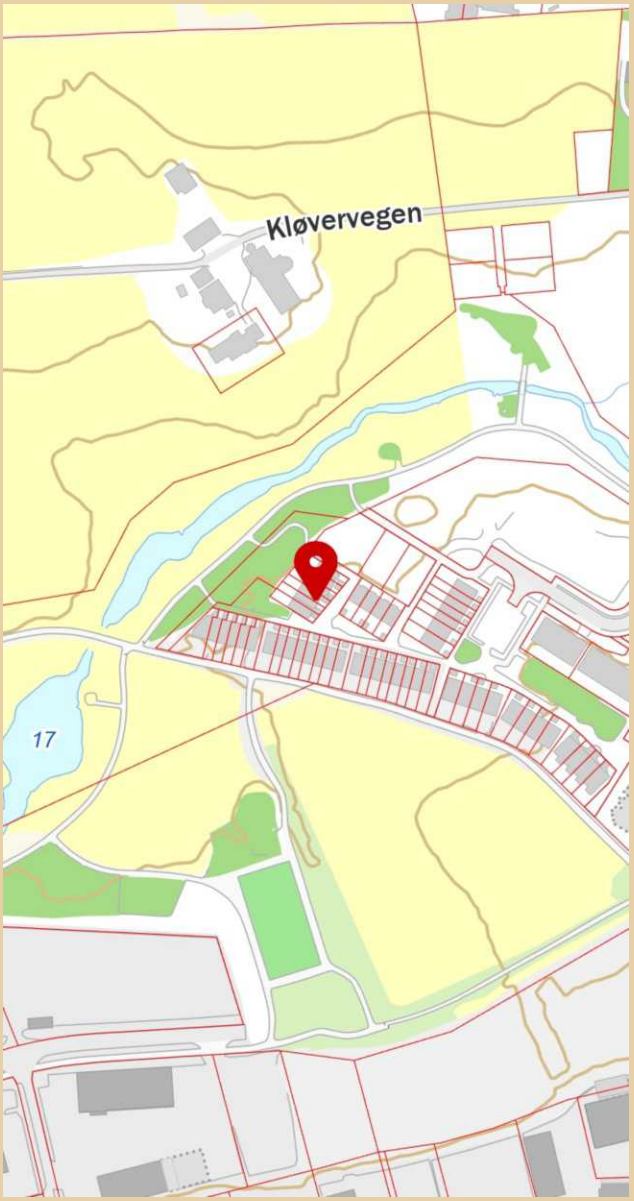
**Gateparkering**
Lett 81/100

**Støynivået**
Lite støynivå 79/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 78/100

## 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 2025

# 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:**
Roald Amundsens veg 88, 4340 Bryne
Gnr. 3, Bnr. 884, Time kommune.

**Oppdragsnummer:**
310251005


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Jæren

**Saksbehandler:** Marius Time Vaaland

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

**E-post:** mariustime.vaaland@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---