PRIVATMEGLEREN
JÆREN

OMMUNDSVEGEN 37

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Vedtekter

Årsregnskap 2025

Innkalling årsmøte 2026

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Ommundsvegen 37
4344 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	2020
BRA:	95 m^2
BRA-i:	90 m^2
Rapportdato:	18.5.2026 (Gyldig til 18.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	28	0	0	0

Supertakst
GNR: 2 BNR: 953 SNR: 7
Kim Andre Viste
Jærtakst
kimandre@jaertakst.no
98216342
Ommundsvegen 37
4344 Bryne

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42876

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.5.2026

Rapportdato
18.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ørjan Røthe**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kim Andre Viste**
Firma: **Jærtakst**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Norsk takst**

Telefon: **98216342**
Epost: **kimandre@jaertakst.no**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp stasjon**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Felles frittstående garasje anlegg er ikke tilstands vurdert eller tatt med i areal målingen.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ommundsvegen 37, 4344 Bryne**

Kommunenr:	1121	Gårdsnr:	2	Bruksnr:	953	Festenr:	
Seksjonsnr:	7	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2020**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus oppført med støpt plate på mark.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og små partier fasade plater.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre tekket med tegl takstein.
Vinduer og dører i tre med isolerglass.

4. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**50**	**45** Romfordeling: Gang Vaskerom/teknisk rom/bod Toalett rom Stue/kjøkken Bod under trapp	**5** Romfordeling: Utvendig bod	**0**	**0**
2. etasje	**45**	**45** Romfordeling: Soverom 1 Soverom 2 Soverom 3 Bad Gang	**0**	**0**	**0**
Totalt m^2	**95**	**90**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Terrasse areal ikke oppmålt.

5. Hovedrapport

5.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**

5.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

Det er støpt plate på mark med beslagkledning i områder hvor betong normalt ville vært synlig. Vurdering er basert på alder.

5.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Det er etablert terrasse i trekonstruksjon med terrassebord, fundamentert på grunn.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassen er opplyst å være utvidet ved egeninnsats fra eier.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

5.4 Vinduer og dører

Beskrivelse
Ytterdør i malt utførelse i vaskerom/tekniskrom/bod. Ytterdør i malt utførelse med glassfelt i hovedinngang. Terrassedør med glass. Vinduer med isoler glass. Produksjons år: 2019

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

5.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning, Fasadeplater
Fasadene er utført med en kombinasjon av liggende og stående bordkledning, samt mindre felt med fasadeplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

5.6 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

5.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**

Det er etablert stål pipe.

5.8 Takkonstruksjon og loft



Tilkomst kaldtloft over bad.

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft

Det er etablert kaldt loft over bad i 2. etasje. Resterende takkonstruksjon er utført som lukket konstruksjon.

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

Tilkomst til kaldt loft er begrenset ved befaring. Loftsluke er plassert høyt på vegg over garderobeskap, og det er ikke etablert stige eller annen sikker adkomst til loftet. Kaldt loft ble derfor ikke inspisert ved befaring, og vurdering av konstruksjonen er i hovedsak basert på alder og tilgjengelige opplysninger.

5.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Tegltakstein

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

5.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag

Plate på mark (støpt betong mot grunn).
2.etasje er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Det er utført stikkprøvemålinger av gulv med nivelleringslaser.

I 1. etasje er største målte høydeforskjell ca. 5 mm målt i stue/kjøkken. I 2. etasje er største målte høydeforskjell ca. 10mm gjennom hele rommet, målt på soverom 2 og 3.

Det registreres stedvis knirk i gulv ved overgang mellom gang og stue/kjøkken.

5.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-1**

5.12 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkken innredning med malte slette fronter.
Laminert benkeplate.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

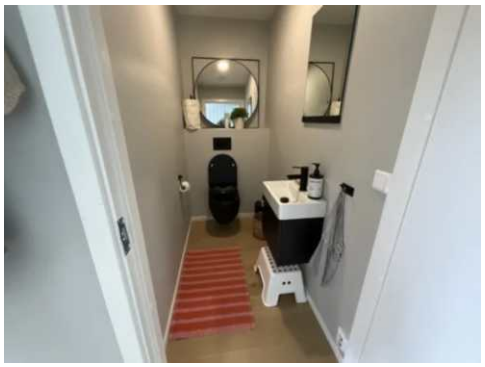
Oppsummering av avtrekk **TG-1**

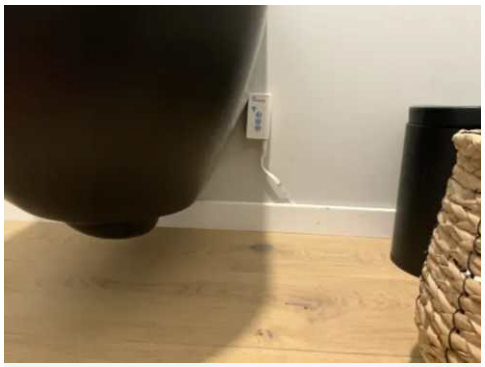
Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.

5.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

5.14 Toalettrom





Det er montert water guard, denne var ikke i funksjon under beafring.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Frase om testing.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei, annen godkjent løsning

Oppsummering av toalettrom **TG-1**

Klosett er utført med innebygget sisterne, hvor det er etablert lekkasjesikring i form av såkalt «seal bag» rundt sisternekonstruksjonen. Dette bidrar til å lede eventuelt lekkasjevann ut i synlig område.

Det er montert Waterguard ved toalettet, men systemet fungerte ikke ved testing under befaring. Det anbefales kontroll og utbedring av Waterguard-systemet slik at tilfredsstillende funksjon gjenopprettes.

5.15 Trapp





Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-1**

Trappen fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder og brukstid. Enkelte bruksmerker og overflatepåvirkninger er stedvis mer synlige. Forholdene er av estetisk karakter og har ingen betydning for funksjon.

5.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

5.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Det er rør-i-rørsystem med fordelerskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

5.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er fremlagt dokumentasjon på el-kontroll utført 05.05.2022. Påvist avvik ved kontrollen gjaldt manglende samsvarserklæring. Samsvarserklæring er fremlagt ved befaring.

5.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2020

Størrelse

ca 194L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

5.20 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

2025

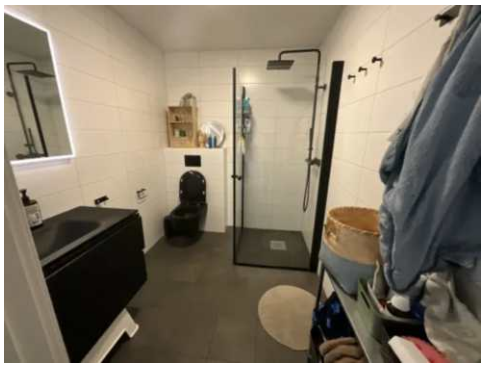
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Ventilasjonsaggregat er plassert på kaldt loft uten tilfredsstillende tilkomst ved befaring.
Vurdering av anlegget er basert på alder.

5.21 Våtrom: Bad 2.etasje





Sluk i dusj.



Fuktsøk.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg. Malte plater i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

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

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

5.22 Våtrom: Vaskerom/teknisk rom/bod





Sluk vaskerom.



Fuktsøk.

Overflate

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert opplegg for vaskemaskin, og varmtvanns bereder er installert i rommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

5.23 Innvendige overflater, vinduer og dører.



Merker i vegg hovedsoverom.



Merke i vegg, gang 2.etasje.

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Det er registrert enkelte overflatemerker av mer tydelig karakter.

Oppsummering **TG-1**

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



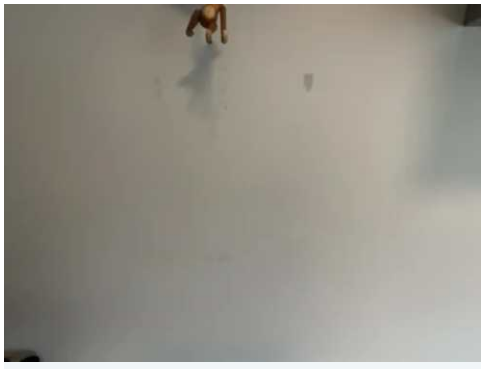
Merke i vegg soverom 2.



Bruks merker i trapp.



Spriker i listverk på skyvedør til vaskerom/tekniskrom/bod.



Merker i vegg på kjøkken.



Hakk i parkett i stue.

5.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Energiattest



Adresse **Ommundsvegen 37, 4344 BRYNE**	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297179**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300754106**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **953**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **93,84 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **89,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 201 kWh**



Ommundsvegen 37, 4344 BRYNE

Detaljering

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

Ommundsvegen 37, 4344 BRYNE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310251004
Addresse	Ommundsvegen 37		
Postnr.	4344	Sted	BRYNE
Selgers navn	Ørjan Røthe		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

16.10.2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

1179621

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Rutineservice av varmtvannsbereder utført av Håland rør 15.02.24. Ingen feil.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ved et engangstilfelle november 25, var det en liten lekkasje fra vinduskarm i stuen. Hellvik hus har utbedret dette desember 25/januar 26, og sendt dokumentasjon på jobben. Ingen lekkasje siden.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

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

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet brytere nede i stuen til dimmere. Arbeid utført av elektriker Ove Bergene. Ellers har Sønnico byttet ut et par lamper for oss siden vi flyttet inn.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Se ovenfor

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Evert Bjunes, Lnett AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Det manglet noe dokumentasjon som Sønnico skaffet etterpå.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Rens og kontroll av ventilasjonsanlegg, utført av Boligklima1. Filter er forøvrig blitt byttet årlig.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, det var en vanlig rens

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har utvidet terrassen ute selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært litt problemer med at man ikke får bil ut av garasjeanlegget. Dette er i stor grad utbedret, og pr i dag veldig sjelden. Vår garasjeplass har sjelden blitt berørt, siden den er i midten. Sameiet har avtale med Kran og Industri service

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

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

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

Kran og Industri service har utført arbeid ved behov. Vi har også en beboer i sameie som driver Serigstad utleie og gjør vedlikeholdsarbeid som smøring o.l. Ofte kan han rykke ut raskt om man trenger hjelp til å få åpnet porten. Aktuelt ca en gang i året.

Initialer selger:
Ø R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Sameiet har ansvar for garasjeanlegget og sitter på dokumentene.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært skjeggkre for 3-4 år siden. Vi hadde Anticimex inne som la ut åte. Har ikke sett en eneste en siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er etablert Easee elbil lader på egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

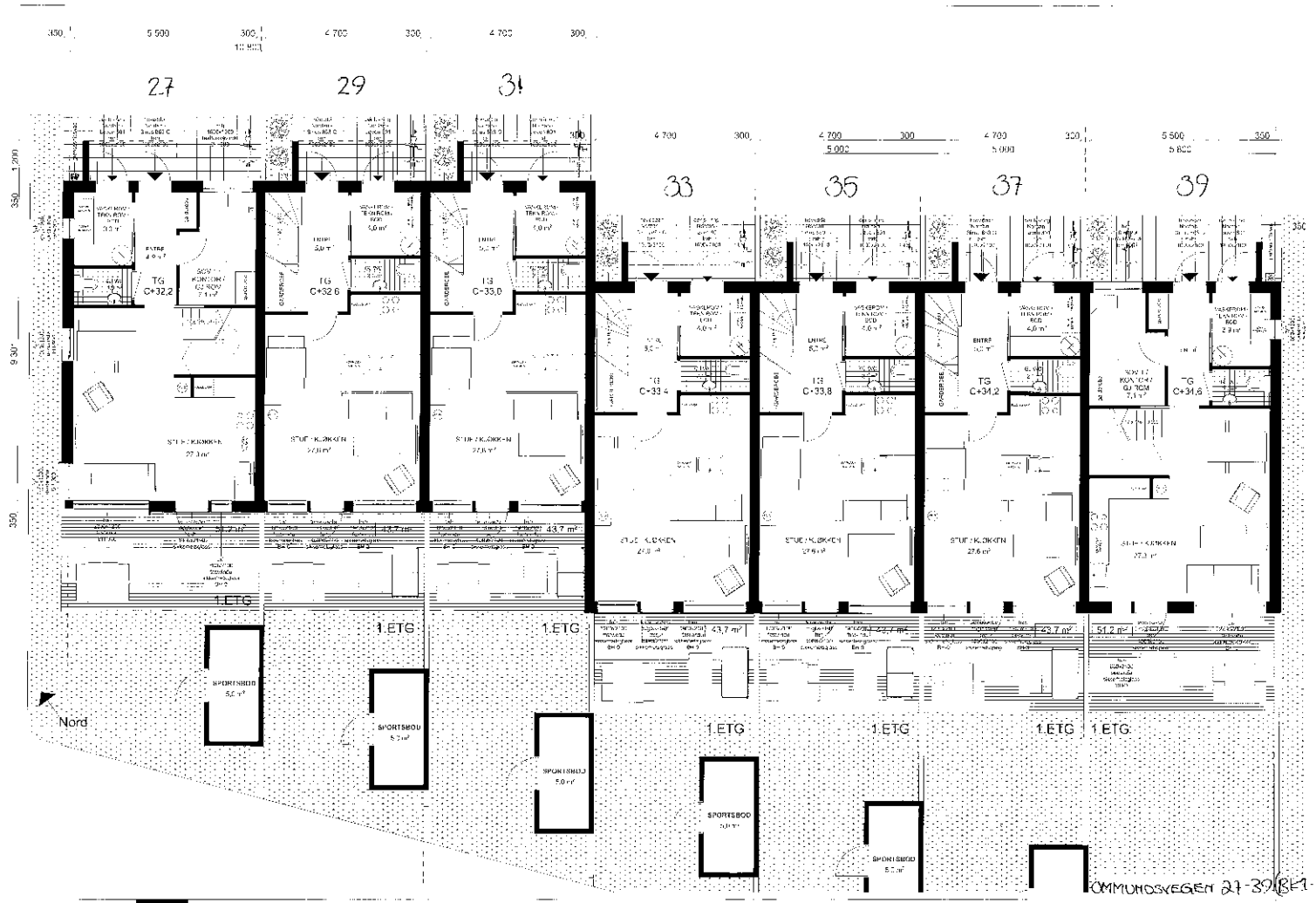
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.05.2026

Signert av *Ørjan Røthe*

Initialer selger:
Ø R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



STUDIO AARE ARKITEKTUR

STOLTENBERG

HELLVIK BUS

- REKKEHUS

TUNHEIMGÅRDEN

TIME KOMMUNE

TEGNINGER TIL BYGGEMELDING

TEGNINGER ARKITEKT

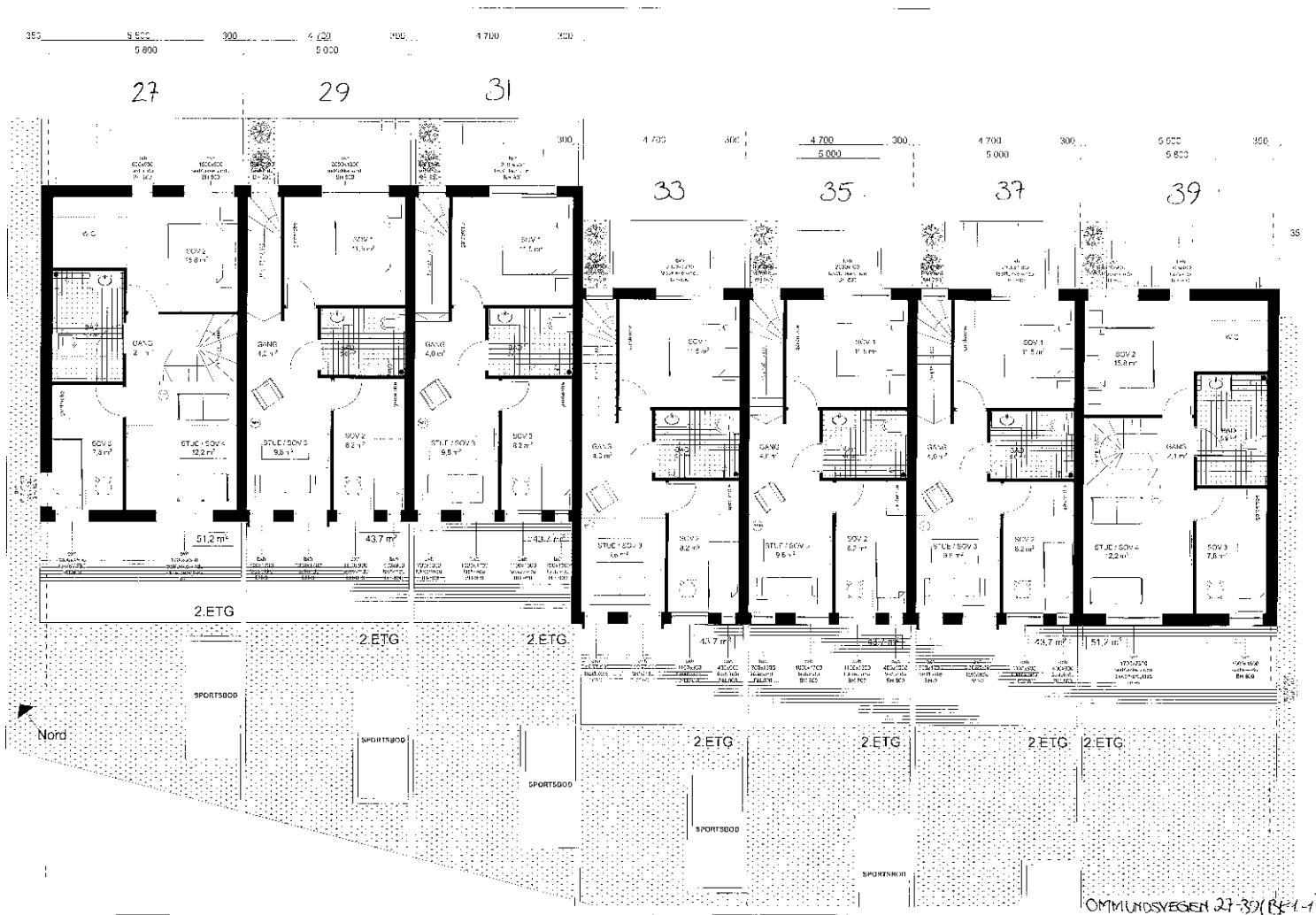
BK 1 - PLAN 1.ETG -

16.03.18

1:100

5 OPPKONT PAA

019



OMMUNDSVEGEN 27-39 (BK 1-1)

STUDIO AASE ARKITEKTUR

TUNHEIMGARDEN

- RFKKFHUS

TIME KOMMUNE

- TEGNINGER TIL BYGGEMELDING

TEGNINGER ARKITEKT

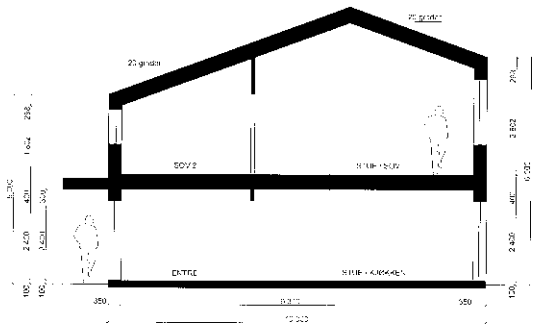
BK 1 - PLAN 2.ETG

15.03.19

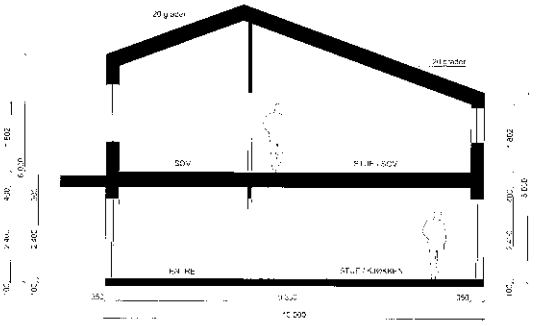
1:100

020

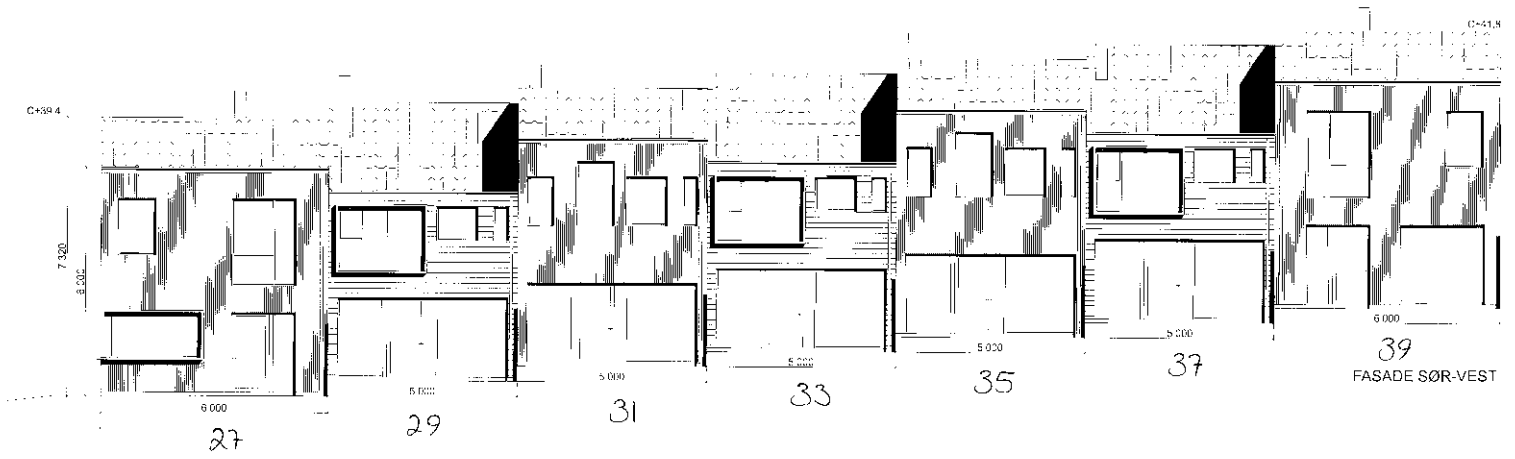
Signatkont-
PAA



PRINSIPPSNITT BOLIGER -
MED FORSKJØVEDE MØNER

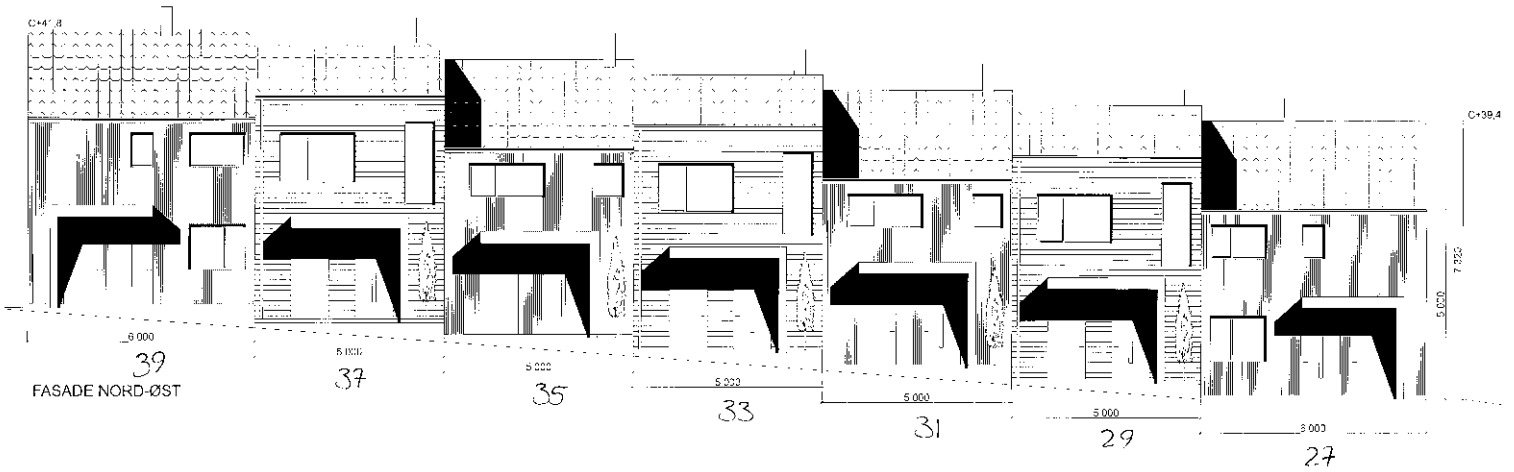


PRINSIPPSNITT BOLIGER -
MED FORSKJØVEDE MØNER



KOMMUNDSVEGEN 27-39 (BK 1-1)

STUDIO AASE ARKITEKTUR	TUNHEIMGARDEN	TEGNINGER TIL BYGGEMELDING	BK 1 - FASADE SØR-VEST - 1	1:100	022
REKKEHUS	TIME KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	15.03.19	signatur: PAA	



FASADE NORD-ØST

OMMUNDSVEGEN 27-39 (BK 1-1)

STUDIO AASE ARKITEKTUR

RELVIK HUS

TUNHEIMGARDEN

- RENKEHUS

TIME KOMMUNE

- TEGNINGER TIL BYGGEMELDING

TEGNINGER ARKITEKT

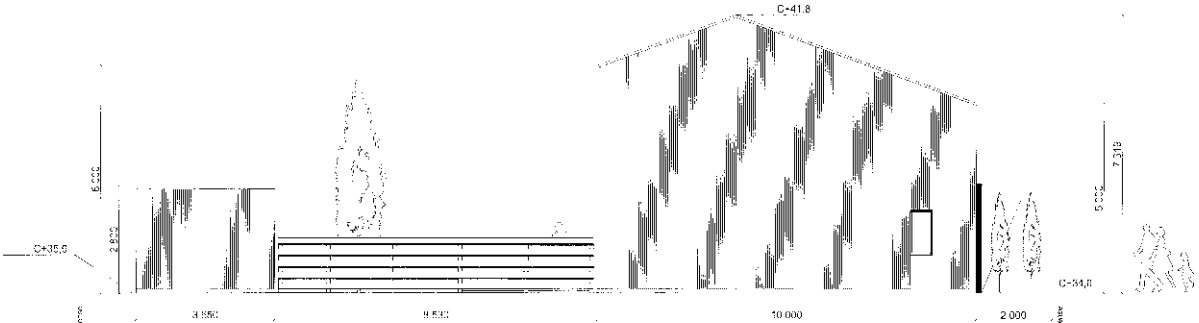
BK 1 - FASADE NORD-ØST

15.03.19

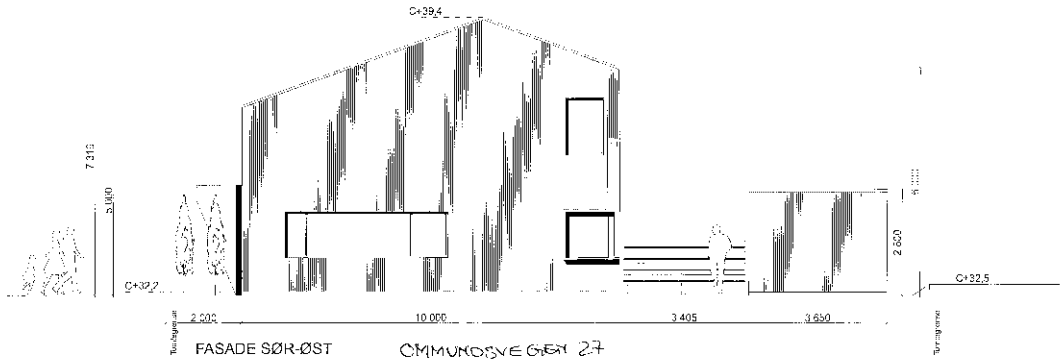
1:100

signerdir. PAA

023



OMMUNDSVEGEN 39 FASADE SØR-ØST



FASADE SØR-ØST OMMUNDSVEGEN 27

OMMUNDSVEGEN 27 og 39 (BK 1-1)

STUD O AASE ARKITEKTUR | HELVIKHUS

TUNHEIMGÅRDEN | TEGNINGER TIL BYGGEMELDING | BK 1 - ENDEFASADER | 1:100

HEKKEHUS | TIME KOMMUNE | TEGNINGER ARKITEKT | 15.03.19 | signatur: PAA

024

Time kommune
Samfunns- og landbruksforvaltning

Stolt Bolig As
Folkvordveien 11
4318 SANDNES

Dato: 07.01.2021
Arkiv: GBNR-2/54, K2-L42, GBNR-2/953
Vår ref (saksnr.): 19/1642- 13
Journalpostid.: 21/1104
Dykkar ref.:

Ferdigattest for rekkehus gnr. 2 bnr. 953, Ommundsvegen 27-39

Søknad, datert 6.1.2021, om ferdigattest etter plan- og bygningslova (PBL) § 21-10 er mottatt 6.1.2021.

Byggeløyve er gitt i sak 19/183 datert 11.7.2019

Det vert gitt ferdigattest for rekkehus på gnr. 2 bnr. 953, Ommundsvegen 27-39.

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

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

Nedzad Suljanovic
forvaltningssjef

Trude Kristin Oma
byggjesaksbehandlar

Kopi:

Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling As	Jærveien 1250	4375	HELLVIK
Rogaland Brann og Redning Iks	Brannstasjonsveien 2	4312	SANDNES

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

Time kommune

Revisjonsdato:	04.03.2024
Vedtatt dato:	19.09.2017
Dato for siste mindre endring:	05.03.2024

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL

DETALJREGULERING FOR BOLIGER OG BARNEHAGE, TUNHEIM

Plan nr 0476.00

Vedtatt av Time kommunestyre den 19.09.2017, revidert 31.01.2019
Dato: 05.09.2017

§ 1. FORMÅL MED PLANEN

Målsettingen med planen er å utvikle Tunheim hageby. Boligområdet skal ha konsentrert småhusbebyggelse på Bryne. Det skal i tillegg planlegges et offentlig friområde og utvidelse av eksisterende barnehage.

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

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1. ledd)
Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse
Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse
Barnehage
Energianlegg
Renovasjonsanlegg
Lekeplass
Annet uteoppholdsareal

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 2. ledd)
Kjøreveg
Fortau
Gatetun/Gågate
Gang-/sykkelveg
Gangveg/gangareal
Annen veggrunn – tekniske anlegg
Annen veggrunn – grøntareal
Parkeringsplasser (på grunnen)

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 3. ledd)
Friområde

HENSYNSSONER (§ 12-6)
Frisikt
Flom

BESTEMMELSESOMRÅDER (§ 12-7)
Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
Flomvei

§ 2. KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK

§2.1 TEKNISK PLAN

Det skal utarbeides en samlet teknisk plan i M 1:500 for alle arealer til felles og offentlig lek, renovasjon, felles parkering, gangveier og kjøreveier. Planen skal vise terrengbearbeiding, murer, gjerder, beplantning, møblering, overvannshåndtering, vannforsyning, avløp og belysning.
Tekniske planer skal godkjennes av Time kommune.

§2.2 UTOMHUSPLAN

Med søknad om byggetillatelse stilles det krav til utomhusplan i M 1:200. Utomhusplan skal vise forholdet til nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, plassering av bolig/carport/garasje/bod, biloppstilling, beplantning, murer og gjerder over 0,5 meter, trapper, fast møblering og areal for lek og opphold, parkering og avkjørsler til offentlig vei og andre faste innretninger.

§2.3 KRAV TIL BYGGESØKNAD

Byggesøknad skal søkes samlet for hvert delfelt, med unntak av innenfor BF18 og BF19 hvor det tillates at hver enkelt bolig søkes separat.

Boder, carporter, murer over 0,5m og evt. overbygde sykkelparkeringsplasser skal søkes sammen med boligbebyggelsen.

§ 3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§3.1 FORMINGSVEILEDER

Før byggetillatelse kan gis skal det foreligge formingsveileder. Formingsveilederen skal være retningsgivende for byggesøknad og utomhusplan, og skal inneholde prinsipp for detaljering, kledningstyper, farge- og materialvalg, utførelse av belistning, beslag, takrenner og nedløp, mindre takoverbygg, gjerder, murer og andre veggelementer. Formingsveileder skal også angi type overflater, overganger og vegetasjon i offentlig og felles areal, samt gatetunene med bestemmelsessoner. Formingsveilederen er **bestemmende** for formgivningen av bebyggelse og uteområder, og skal være **retningsgivende** for byggesaksbehandlingen.

§3.2 PLANER FOR MASSEHÅNDTERING, HÅNDTERING AV MATJORD

I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av delfelt innenfor planområdet, skal det

redegjøres for håndtering av matjordressurser og øvrige masser. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål. Plan for dette skal innleveres samtidig med første søknad om i.g.

§3.3 OPPARBEIDELSE AV VEIER, PARKERING

- o_R1 skal etableres før det kan gis ferdigattest for BK1, BK2, BK3, BK4, BF5, BK6, BF7, BK8 og BF19.
- o_R2 skal etableres før det kan gis ferdigattest for BF9, BK10, BF11, BF12, BK15, BK16, BK17 og BF18.
- o_P6 skal være etablert før det kan gis ferdigattest for utvidelse av o_B1.
- o_GS2 skal etableres før det kan gis ferdigattest for utvidelse av o_B1.
- o_GS3 skal etableres før det kan gis ferdigattest for mer enn 60 boliger.
- o_F1 skal være etablert før det gis ferdigattest for BK1, BK2 og BK3.
- o_F2 skal være etablert før det gis ferdigattest for BK4.
- o_V3 med tilhørende fortau skal opparbeides i takt med utbyggingen.
- f_P1, f_P2, f_P3, f_P4, f_P5 og f_P7 skal opparbeides samtidig med adkomstvei/gatetun som gir adkomst til disse.
- Friområder og kvartalslek opparbeides parallelt med utbyggingen.

§3.4 GRUNNUNDERSØKELSER

Før igangsettelsestillatelse skal det foretas grunnundersøkelser. Eventuelle tiltak skal dokumenteres ivaretatt i bygge/rammesøknad og i tekniske planer.

§3.5 OPPARBEIDELSE AV GATETUN OG SANDLEKEPLASSER

Adkomstveier/gatetun skal være ferdig opparbeidet innen brukstillatelse gis til aktuelle delfelt.
Sandlekeplasser og felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis til tilgrensende delfelt.
Tiltak kan ikke finne sted før nødvendige tekniske anlegg er etablert.

§3.6 STØY

Bygg og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold før brukstillatelse gis.

§3.7 FLOMVEI

Før utbygging innenfor området markert med hensynssone flom skal alle tiltak vist i tiltaksplan datert 22.06.17 være etablert, evt. kan det tillates at deler av området bygges ut før tiltaksplanen er gjennomført dersom det kan dokumenteres (ved hydrauliske beregninger) at utbyggingen ikke forverrer situasjonen nedstrøms eller innenfor planområdet (20-års nedbør og flomvei). Tiltaksplanen er vedheftet som bestemmelsenes siste side. Flomveien skal håndtere avrenning fra 200 års nedbør for arealer innenfor og utenfor planområdet.

§3.8 LOKAL OVERVANNSHÅNDTERING

Total avrenningsfaktor for hele utbyggingsområdet skal ikke overstige en verdi på 0,1. Løsning for lokal overvannshåndtering skal være etablert før brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor området kan gis. Ved etappevis utbygging av området skal utbyggingen oppfylle krav om avrenningsfaktor minimum for området som bygges ut.

§ 4. FELLESBESTEMMELSER

Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen

§ 4.1. BOENHETER, MAKS BYA, MAKS BRA

Delfelt	Antall boenheter	Maks BYA	Maks BRA
BK1	12	800	1440
BK2	7	470	840
BK3	6	400	720
BK4	8	480	810
BF5A	3	430	620
BK6A	3	390	585
BK6B	2	260	390
BF7A	3	360	555
BF7B	2	240	370
BK8A	3	390	585
BK8B	2	260	390
BF9A	3	360	555
BF9B	1	120	185
BK10	2	260	390
BF11	1	130	195
BF12A	3	360	555
BF12B	1	120	185
BK15	5	850	1200
BK16A	5	650	800
BK16B	6	800	950
BK17A	5	800	900
BK17B	6	950	1100
BF18	7	875	1750
BF19	4	560	1060

§ 4.2. UNIVERSELL UTFORMING

Boliger innenfor følgende delfelt skal utformes som tilgjengelige boliger:
BF5A, BK6A, BK6B, BF7A, BF7B, BK8A, BK8B, BF9A, BF9B, BK10, BF11, BF12A, BF12B, BK15, BK16A, BK17A, BK17B. Innen delfelt BK16B skal 4 boliger utformes som tilgjengelige boliger.

§ 4.3. KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses, og fylkeskonservatoren få melding for en nærmere granskning på stedet jfr. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 4.4. KOMMUNALTEKNISKE INSTALLASJONER OG INFRASTRUKTUR

Vann og avløpsnett skal etableres iht. Kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tiltak for fordrøyning kan legges inn i regulerte friområder, uteoppholdsareal, parkeringsplasser, lekeplasser, barnehageområde og veiareal.

Total avrenningsfaktor for hele utbyggingsområdet skal ikke overstige en verdi på 0,1. Konkrete løsninger for å nå dette målet skal godkjennes av Time kommune.

§4.5 STØY

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, Rundskriv T-1442/2012 skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Støyskjerming i tråd med T-1442/2012 og støyrapport for delfeltet skal være gjennomført før innflytting i boligene. Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftens krav.

§4.6 TOMTEGRENSER OG BYGGESONER

I delfelt BF5A, BK6A, BK6B, BF7A, BF7B, BK8A, BK8B, BF9A, BF9B, BK10, BF11, BF12A og BF12B tillates det bygget mindre karnapper i én etasje som overskrider byggesonen. Tillatt størrelse på karnappene er vist på illustrasjonsplan som følger planen. Plasseringen på fasaden kan justeres, men karnappet skal være på samme fasade som i illustrasjonsplan.

- Det tillates opphengte takoverbygg ved inngangsparti utover byggesoner. Takoverbygg skal ikke overskride byggegrense med mer enn én meter
- Gjerder, beplantning eller annen innhegning skal plasseres minst 0,75m fra offentlig trafikkareal.
- Det tillates ikke etablert kjeller pga. fare for flom.

§4.7 BYGGEHØYDER

- Maksimalt tillatte byggehøyder er angitt i bestemmelser under hvert enkelt delfelt, og skal regnes fra ferdig planert terreng. For delfelt BF18 og BF19, skal byggehøyde regnes fra gatenivå for boligens adkomstvei.
- Det tillates at regulerte høyder kan justeres med +/- 0,5 meter fra angitte høyder ved byggesøknad/teknisk plan.

§4.8 CARPORT/GARASJER

- For felt BK4 skal parkering løses på bakkeplan innen felt f_P7.
- Der garasje/carport ikke er vist, skal garasje/carport med parkering for min. én bil integreres i bygningskroppen.
- Utforming av carporter, garasjer og sportsboder, skal samsvare med boligens utforming og materialbruk. Garasje/carport skal være like innenfor samme delfelt.
- Det tillates ikke takterrasser på garasje/carporter, med unntak av delfelt BF18 og BF19.

§4.9 TERRENGTILPASSNING

Bebyggelsen skal utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form. Skjæringer og oppfyllinger skal gis en landskapsmessig karakter slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Forstøtningsmurer skal utføres i stedstøpt betong eller tegl, og planlegges og søkes sammen med bebyggelsen.

§4.10 ESTETIKK/UTFORMING AV BEBYGGELSEN

Alle boliger av samme type ha samme utførelse. De ulike boligtypene er definert på følgende måte:

- Atriumshus (BK15)
- Rekkehus (BK1, BK2, BK3 og BK4)
- Rekkehus med atrium (BK16A, BK16B, BK17A og BK17B)
- Sokkelhus (BF18)

- Rekkehus og eneboliger (BF5A, BK6A, BK6B, BF7A, BF7B, BK8A, BK8B, BF9A, BF9B, BK10, BF11, BF12A, BF12B, og BF19)

§4.11 SYKKELPARKERING
Det skal avsettes plass til én sykkelparkeringsplass på alle boligtomter.

§ 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr 1)

§ 5.1 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 5.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF5A, BF7A, BF7B, BF9A, BF9B, BF11, BF12A, BF12B)

Etasjer:	Maks 2 etasjer
Tak:	Saltak. Møneretning er angitt i plankart. Minste takvinkel: 45° Byggesoner med maks. 1 etasje skal ha flatt tak.
Maks høyde:	Maks møne: 8 m
Parkering:	Det skal etableres garasje/carport med plass til en bil, samt sportsbod, i bygningskroppen. Det skal avsettes plass til parkering for én bil på tomten. Det skal oppføres et gjerde/mur mellom bestemmelsessone og hage langs gatetun på tomter hvor boliger ligger med gavlfasade mot gatetun. Gjerdet/muren skal ha en høyde på 1.20m langs hele gatetunet. Det skal etableres port i muren i forbindelse med inngangsparti til boliger. BF7A, BF7B, BF9A, BF9B, BF12A og BF12B: Det tillates at inntil 1/3 av fasaden ut mot hage overskrider byggegrensen i første etasje med inntil 1,2 m. Taket på utstikkende bygningsdel skal følge takfall på hovedvolum, med samme vinkel.

Privat uteoppholdsareal: For felt BF5A skal det for privat uteopphold være sol på minimum 30m2 av utearealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

§ 5.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger (BF18)

Etasjer:	Etasjehøyder er angitt på plankart.
Tak:	Bebyggelsen skal ha saltak. Møneretning er angitt i plankart. Minste takvinkel: 45° Bygningsdeler på 1 etasje+u skal ha flatt tak.
Maks høyde:	Maks møne, 2 etasjer+u: 10.8m Maks gesims, 1 etasje+u: 6.5m
Parkering:	Det skal etableres garasje i underetasje. Der det er rom for det skal garasjen romme to biler. Dersom garasje etableres uten boligareal i 1. etasje, skal det etableres gjerde i samme utførelse som bygningskroppen langs garasjens gesims. Det tillates å etablere uteplass på garasje. Garasje kan overskride byggesonen under terreng, mot sørvest. Der det kun er plass til enkelt garasje skal det i tillegg etableres plass til parkering av én bil innenfor bestemmelsessone på hver enkelt tomt. Denne parkeringen skal skje vinkelrett på gatetun (ikke parallell parkering).

Sportsbod: Sportsbod skal etableres i forbindelse med garasje. Sportsbod kan legges under terreng, i bakkant av garasje.
Annet: Det skal etableres utvendig trapp fra gatetun og opp til hage.

§ 5.1.3 Frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger (BF19)

Etasjer: Maks 2+u etasjer. Terreng foran underetasje skal ligge i samme nivå som fortau.
Tak: Saltak. Minste takvinkel: 45°
Garasje/carport skal ha flatt tak.
Maks høyde: Maks møne: 8 m fra gatenivå på boligens adkomstvei.
Maks gesims garasje/carport: 3m fra ferdig planert terreng. Ved eventuell takterrasse
Parkering: Garasje/carport plasseres som vist i plankart. Det tillates takterrasse på carport/garasje.
Sportsbod: Sportsbod skal integreres i bygningskropp.
Annet: Det tillates balkonger. Disse kan bryte byggegrense med inntil 1,2m.

§ 5.1.4 Frittliggende småhusbebyggelse, eksisterende boliger (BF20)

Dersom delfeltet skal fortettes, skal det utarbeides ny detaljregulering for delfeltet. Søknadspliktige tiltak innenfor delfeltet skal tilpasses formingsveileder for planen.

§ 5.2 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 5.2.1 Konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus (BK1, BK2, BK3 og BK4)

Etasjer: Maks. 2 etasjer
Tak: Saltaksform. Møneretning er angitt på plankart.
Innenfor en og samme rekke skal mønets plassering varieres for annet hvert hus. Maks gesims tillates kun på én side av huset. Gesims på motsatt side må være min. én meter lavere.
Takvinkel: min. 20°
Maks høyde: Maks gesims BK1, BK2 og BK3: 6m (maks 5m på andre siden av huset)
Maks møne BK1, BK2 og BK3: 8m
Maks møne for BK4: 7,5m
Maks gesims for BK4: 6m (maks 5m på andre siden av huset)
Parkering: 1 biloppstillingsplass per boenhet i felles parkeringsanlegg forBK1, BK2 og BK3. For BK4 skal det etableres 1 biloppstillingsplass per boenhet på bakkeplan innen felt f_P7.
Sportsbod: Sportsbod på 6m2 tillates etablert utenfor byggesone, i hage. Plassering av sportsbod skal vises i tegninger som leveres ved byggesøknad.
Balkong: Det tillates balkonger med bredde inntil 3m. Disse kan bryte byggegrense med inntil 1,2m. Det tillates ikke søyler for balkongene.

Det kan etableres bislag ved inngangspartiet til hvert rekkehus, utenfor regulert byggesone. Disse tillates med inntil 1,2m dybde, inntil 3m bredde og opptil 3m høyde. Takvinkel på bislag skal være 0-6°. Utforming av bislag skal samordnes for delfelt BK1, BK2,BK3 og BK4.

§ 5.2.2 Konsentrert småhusbebyggelse, atriumhus (BK15)

Etasjer: Maks 2 etasjer
Tak: Pulttak med laveste gesims inn mot atrium.
Minste takvinkel for bebyggelse i to etasjer: 28°

Minste takvinkel for bebyggelse i en etasje: 15°
Gesimser mot atrium skal ha lik høyde. Det tillates ikke variasjon i byggehøyder innenfor delfeltene.

Maks høyde en etasje: Maks høyeste gesims: 5m
Maks laveste gesims: 3.5m

Maks høyde to etasjer: Maks høyeste gesims: 8m
Maks laveste gesims: 3.5m

Parkering: Det skal etableres garasje/carport med plass til en bil, samt sportsbod på 5m^2, i bygningskroppen.
Det skal avsettes plass til én parkering på egen tomt i bestemmelsessone.

§ 5.2.3 Konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus (BK6A, BK6B,BK8A, BK8B, BK10)

Etasjer: Maks 2 etasjer

Tak: Saltak. Møneretning er angitt i plankart. Minste takvinkel: 45°
Byggesoner som tillates å være maks. 1 etasje skal ha flatt tak.

Maks høyde: Maks møne: 8m

Parkering: Det skal etableres garasje/carport med plass til en bil, samt sportsbod, i bygningskroppen.
Det skal avsettes plass til parkering for én bil innenfor bestemmelsessone på tomten.

Det skal oppføres et gjerde/mur mellom bestemmelsessone og hage langs gatetun på tomter hvor boliger ligger med gavlfasade mot gatetun. Gjerdet/muren skal ha en høyde på 1.20m langs hele gatetunet. Det skal etableres port i muren i forbindelse med inngangsparti til boliger.

Boliger som i plankart ikke har regulert mulighet for utbygg i hage, tillates at inntil 1/3 av fasaden ut mot hage overskrider byggegrensen i første etasje med inntil 1,2m. Taket på utstikkende bygningsdel skal følge takfall på hovedvolum, med samme vinkel.

Privat uteoppholdsareal: For felt BK6A og BK6B skal det for privat uteopphold være sol på minimum 30m2 av utearealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

§ 5.2.4 Konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus (BK16A, BK16B, BK17A OG BK17B)

Etasjer: Maks 2 etasjer
Det tillates at 2. etasje krages utover byggegrense mot hage med inntil én meter. I BK16 tillates en utkragning på inntil 70% av fasadens lengde. I BK17 tillates utkragning i hele fasadens lengde.

Tak: Flatt tak.

Maks høyde: Maks gesims for bebyggelse i én etasje: 3,5m
Maks gesims for bebyggelse i to etasjer: 6,5m
Maks høyde carport: 3m

Parkering: Carport skal etableres i grense ut mot bestemmelsessone for gatetun. Det tillates at taket krager ut over byggegrense i retning gatetun med inntil én meter. Løsningen må være lik for alle boligene i samme gatetun.
Søyler/vegger må være innenfor byggegrense.
Det skal avsettes plass til parkering for én bil innenfor bestemmelsessone på hver enkelt tomt.

Sportsbod: For BK16 skal sportsbod plasseres i forlengelse av carport/integrert i bygningskropp. For BK17 skal sportsbod plasseres i forlengelse av carport.

Dersom man bebygger hele byggesonen, skal det etableres et atrium i hver bolig, med min. størrelse 15m2. Atriet kan ikke overbygges. Dersom atriet ikke bygges ut, skal dette arealet tilfalle hagen.

Det skal oppføres gjerde mellom bestemmelsessone og hage. Gjerdet skal ha en høyde på 1.20m langs hele gatetunet. Det skal etableres port i muren i forbindelse med inngangsparti til boliger. Skille mellom hager skal være gjerder/murer. Skille mellom hager og f_AU5 skal ha en høyde på 1,5m.

§ 5.3 BARNEHAGE (o_B1)
Maks tillatt BRA for hovedbygning er 1600m^2. I tillegg kan det etableres frittliggende bygninger på inntil 35 m^2 utenfor byggegrensen.

Det skal etableres 10 sykkelparkeringsplasser under tak. Disse plassene kan etableres på tilgrensende parkeringsplass.

Barnehagen kan bygges i maks 2 etasjer. Maksimalt tillatt gesimshøyde ved saltak og laveste gesims ved pulttak er 5 m fra ferdig planert terreng. Maksimalt tillatt mønehøyde og høyeste gesims pulttak er 9,5m fra ferdig planert terreng. Ved flatt tak er maksimal takhøyde 8m fra ferdig planert terreng.

Det skal etableres to porter ut mot gang og sykkelveg, én port inn til parkeringsplass, og én port direkte inn til barnehagen.

Det skal utarbeides utomhusplan som viser plassering av bygg, uteområder, sykkelparkering, parkering og annet trafikkareal samt. evt. skjermingstiltak ifm. utarbeidelse av tekniske planer, som skal godkjennes av kommunen ved byggesøknad.

§ 5.4 ENERGIANLEGG (E1)
I området regulert til energianlegg skal det etableres nettstasjon. Nettstasjon skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 5.5 RENOVASJONSANLEGG (o_R1, o_R2 og o_R3)
Områdene regulert til o_R1 og o_R2 skal ha nedgravde avfallscontainere. Utforming og antall skal dimensjoneres etter Time kommunes avfallstekniske norm.

o_R1 og o_R2 er felles for nye boligbebyggelsen innenfor planområdet.
o_R3 er felles for o_B1

§ 5.6 LEKEPLASS

§ 5.6.1 KVARTALSLEK (o_Lek7)
Kvartalslekeplassen for området skal ivareta lekefunksjoner for små og større barn og opparbeides iht. Norm for Utomhusanlegg i Sør Rogaland.

Det skal sikres tilkomst til kvartalslekeplass for vedlikehold.

§ 5.6.2 SANDLEK (f_Lek1, f_Lek2, f_Lek3, f_Lek4 og f_Lek5)

Tabellen under viser hvem lekeplassene er felles for

Felt	Felles for	Kommentar

F_LEK1	BK1, BK2 og BK3	
F_LEK2, F_LEK3, F_LEK4	BK4, BF5A, BK6A, BK6B, BF7A, BF7B, BK8A, BK8B, BF9A, BF9B, BK10; BF11 BF12A, BF12B,	
F_LEK5, F_LEK6	BK15, BK16A, BK16B, BK17A, BK17B, BF18, BF19	Skal bestå av minimum to lekeområder på minimum 150 m^2.

§ 5.7 ANNET UTEOPPHOLDSAREAL

Areal reguler til annet uteoppholdsareal skal opparbeides i forbindelse med utbygging av tilstøtende delfelt.

Tabellen under viser hvem annet uteoppholdsareal er felles for

Felt	Felles for	Kommentar
f_AU1	BK1, BK2 og BK3	
f_AU2, f_AU3, F_AU4	BK4, BF5A, BK6A, BK6B, BF7A, BF7B, BK8A, BK8B, BF9A, BF9B, BK10; BF11 BF12A, BF12B,	
F_AU5, F_AU6, F_AU7, F_AU8, F_AU9	BK15, BK16A, BK16B, BK17A, BK17B, BF18, BF19	

Felt f_AU1:
f_AU1 skal være bilfri adkomst til boligene innenfor BK1, BK2 og BK3, men det skal legges til rette for utrykningskjøretøy og varelevering ved flytting.

Felt f_AU6 og f_AU9:
Det skal etableres en buffersone med lav beplantning som hindrer ferdsel over snuhammer og inn i lekeområdet. Beplantningen skal ikke hindre innsyn til lekeområdene.

Det skal etableres stiforbindelse over annet uteoppholdsareal, fra gatetun f_G6 og f_G7 til f_LEK5 og F_LEK6.

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

§ 6.1 KJØREVEG (o_V1, f_V2, o_V3, o_V4)

Ved teknisk planlegging skal det vurderes fartsdempende tiltak. Trygge krysningspunkter for myke trafikanter skal sikres.

f_V1 er felles adkomstveg til BF20 og BK1, BK2 og BK3.
f_V2 er felles adkomstveg for delfelt BF19.

o_V3 skal opparbeides som tosidig allé.

§ 6.2 GATETUN (f_G1, f_G2, f_G3, f_G4, f_G6 og f_G7)
Det tillates justering av formålsgrensen på inntil 0,5 m mellom boligformål og gatetun, men gatetunene skal ha en bredde på min 4 meter.

Arealene regulert til gatetun skal opparbeides, sammen med de delene av boligtomter som er markert med bestemmelsessone. Det skal foreligge opparbeidelsesplan for gatetun sammen med søknad om byggetillatelse for første delfelt som gatetunet er felles for, jf. § 8, Bestemmelsesområder.

Tabellen under viser hvem gatetunene er felles for

Felt	Felles for
f_G1	BK4 og BF5A.
f_G2	BK6A, BK6B, BF7A OG BF7B .
f_G3	BK8A, BK8B, BF9A og BF9B.
f_G4	BK10, BF11, BF12 A og BF12B.
f_G6	BK15, BK16A og BK16B.
F_G7	BK17A, BK17B og BF18.

§ 6.3 PARKERING
f_P2, f_P3, f_P4, og f_P5 er gjesteparkeringsplasser for den nye boligbebyggelsen.

o_P6 er parkeringsplass for barnehagen.

f_P1:
I forbindelse med parkeringsplass f_P1 skal det etableres et parkeringsanlegg med plass til maksimum 25 biler. Dette er parkering for delfelt BK1, BK2,BK3 samt gjesteparkeringsplasser. Det tillates parkering i to etasjer pluss kjeller. Plassering og størrelse på parkeringsanlegg er vist i plankart. Parkeringsanlegget skal ha flatt tak. Maks gesims 6m over ferdig planert terreng.

f_P7:
I forbindelse med parkeringsplass f_P7 skal det etableres parkering på bakkeplan med plass til maksimum 11 biler. Dette er parkering for delfelt BK4. Det tillates 8 parkeringsplasser for bolig, 1 HC parkering og 2 parkeringsplasser for gjester. Innen felt f_P7 skal 50% av parkeringsplasser avsatt til bolig opparbeides med lademulighet for elbil.

§ 7. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr 3)

§ 7.1 FRIOMRÅDE (o_Fri1, o_Fri2, o_Fri3, o_Fri4 og o_Fri5)
Friområdene skal opparbeides i henhold til Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

Det tillates at formålsgrensene for kvartalslek og friområder justeres for å sikre en best mulig overgang mellom formålene.

Det skal etableres gangforbindelser på følgende steder:
- Mellom o_V3 og o_GS3 (over Fri2).
- Fra gatetun f_G1, f_G2, f_G3, f_G4 og f_G5 over o_Fri1 til o_GS2.

- Fra eksisterende gangvei (utenfor planområdet), over o_Fri2, til f_G6 og f_G7. Forbindelsene kan etableres som trapp.

Gangforbindelsene skal fremkomme i tekniske planer.

§ 8. HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

§8.1 FRISIKT
I områder vist som frisiktsone skal det ikke etableres beplantning eller konstruksjoner med høyde over 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Parkering, lagring, skilttavler og tekniske installasjoner tillates ikke innenfor frisiktsone. Høydebegrensingen gjelder også for evt. støttemurer og beplantning.

§8.2 FLOMFARE
Innenfor hensynssonen skal bygninger etableres på minimum kote 28,5.

Innenfor hensynssonen tillates ikke midlertidig deponering av masser eller andre tiltak som reduserer områdets funksjon som flomveg.

§ 9. BESTEMMELSESOMRÅDER

§9.1 FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV TIL BYGNINGER, ANLEGG OG UTEAREALER (#4 - #23)

Et gatetun, samt alle bestemmelsesområder som grenser til dette, skal opparbeides samtidig. Det skal utarbeides en felles plan for hele denne sonen som legges ved søknad om byggetillatelse for første delfelt som grenser mot det aktuelle gatetunet.

Innenfor bestemmelsessonen på hver enkelt boligtomt skal det etableres plass for min. én bil, samt minimum ett felt med beplantning som tydelig avgrenses mot kjøresone med en støpt betongkant, h=50cm. Det tillates ikke nivåforskjell i form av kantstein eller lignende mellom gatetun og bestemmelsessone.

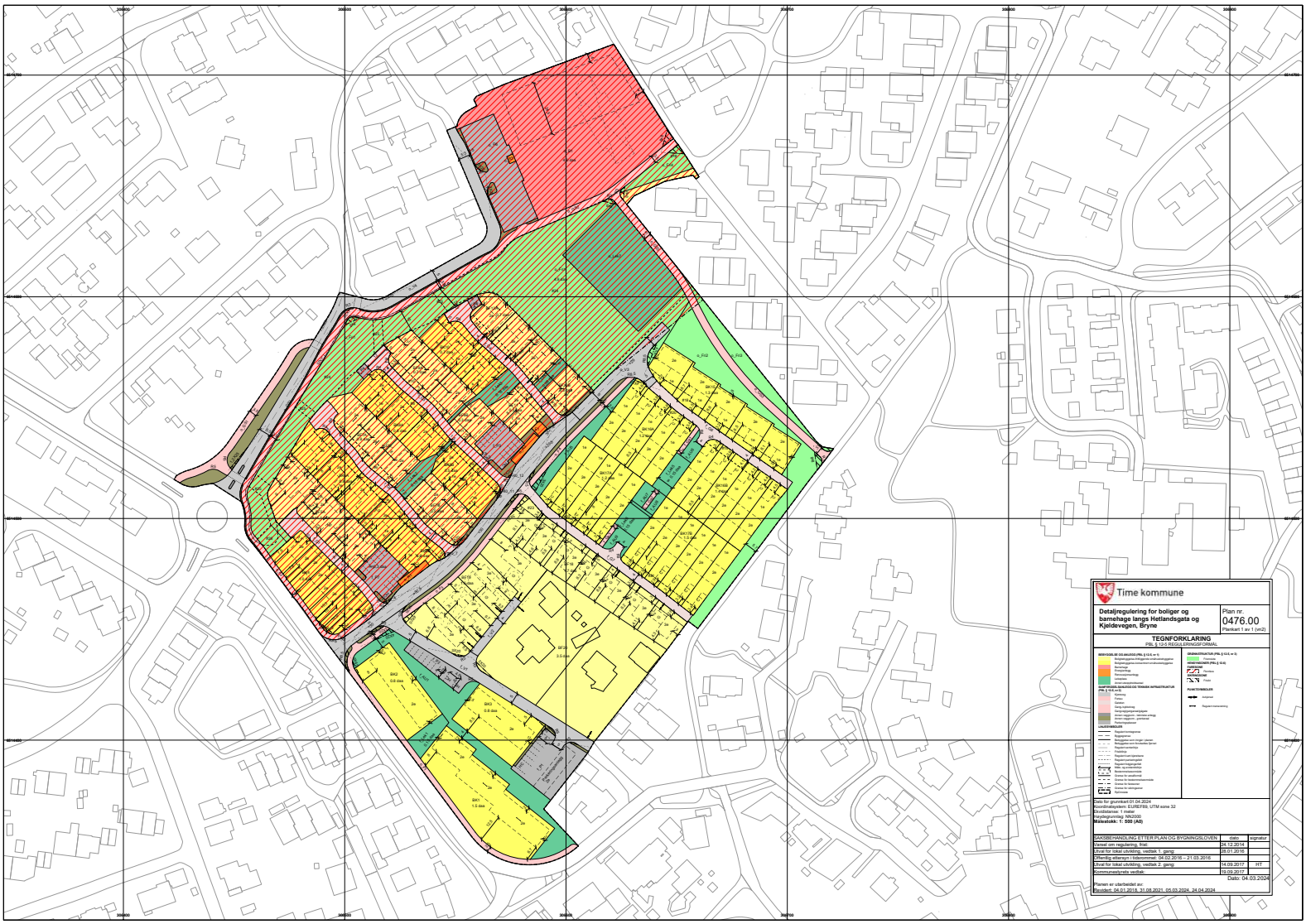
Detaljerte planer for opparbeiding av hver enkelt gate skal være del av utomhusplan som skal utarbeides i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

§9.2 FLOMVEI (#24)
Området innenfor bestemmelsesområde # 24 skal være opparbeidet som flomvei.

§9.3 UTFORMING (#25)
Området innenfor bestemmelsesområde # 25 skal være opparbeidet som gruslagt gangforbindelse.

§9.4 VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG (#26)
Innenfor bestemmelsesområde # 26 skal det opparbeides inngjerdet lekeplass på minimum 50 m^2.

Revisjonsdatoer: 24.08.2018, 31.08.2018, 08.02.2019 , 05.03.24



Time kommune

Detaljregulering for boliger og barnehage langs Hetlandsgata og Kjeldevegen, Bryne

Plan nr.
0476.00
Plankart 1 av 1 (m2)

TEGNFORKLARING
PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

Data for grunnkart:01.04.2024
Koordinatsystem: EUREF89, UTM sone 32
Ekvidistanse: 1 meter
Kartlegginsmåte: Nib2000
Målestokk: 1: 500 (A0)

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN	dato	signatur
Varsel om regulering, frist:	04.12.2014	
Skal for tidlig utvidling, vedtak 1. gang:	28.01.2016	
Offentlig ettersyn i tidsrommet: 04.02.2016 – 21.03.2016		
Skal for tidlig utvidling, vedtak 2. gang:	14.09.2017	HT
Kommunestyrets vedtak:	19.09.2017	

Dato: 04.03.2024

Planen er utarbeidet av:
Revidert: 04.01.2018, 31.08.2021, 05.03.2024, 24.04.2024

ambita

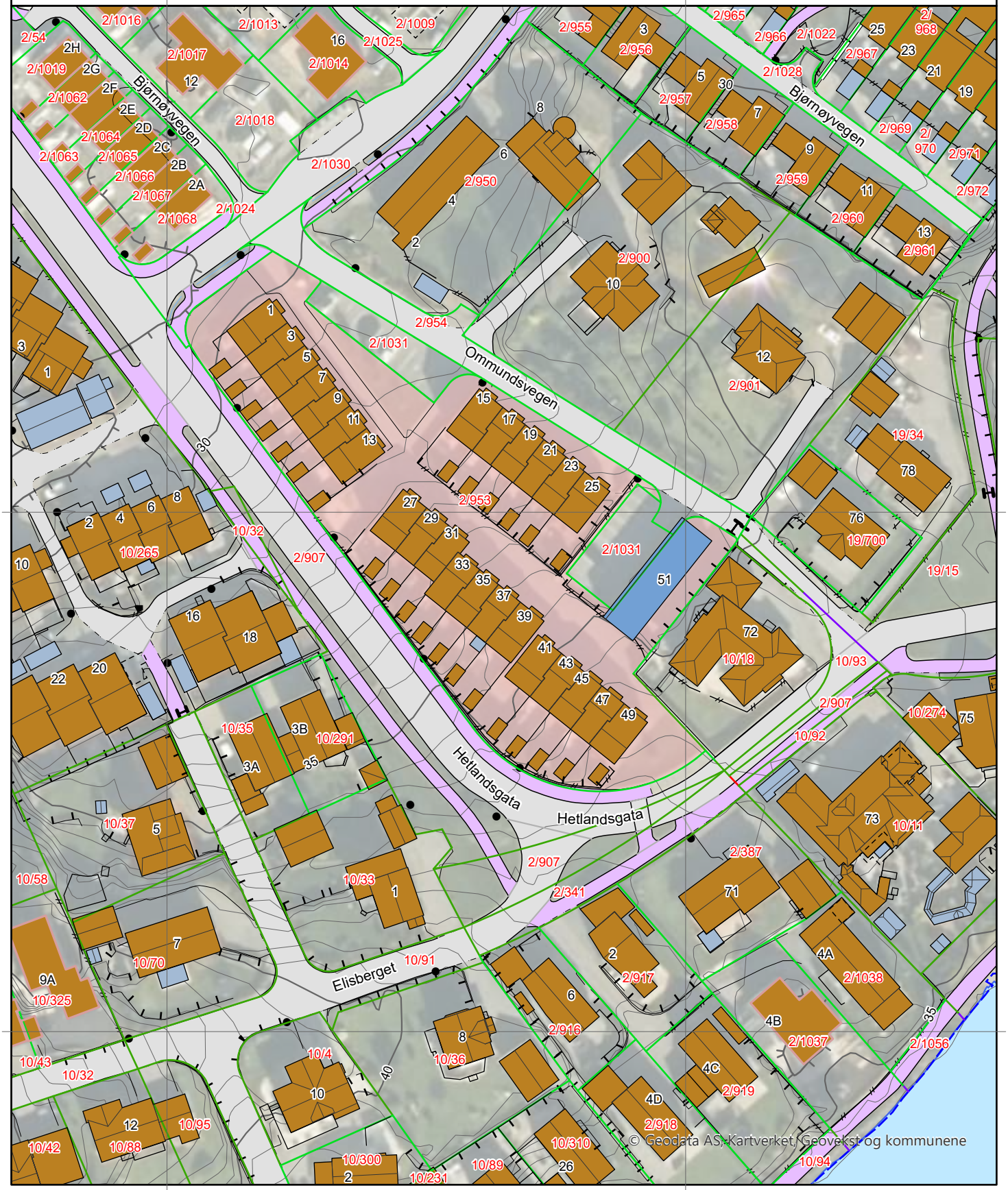
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/2/953/0/7

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.5.2026



0 25 50 m

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

ambita

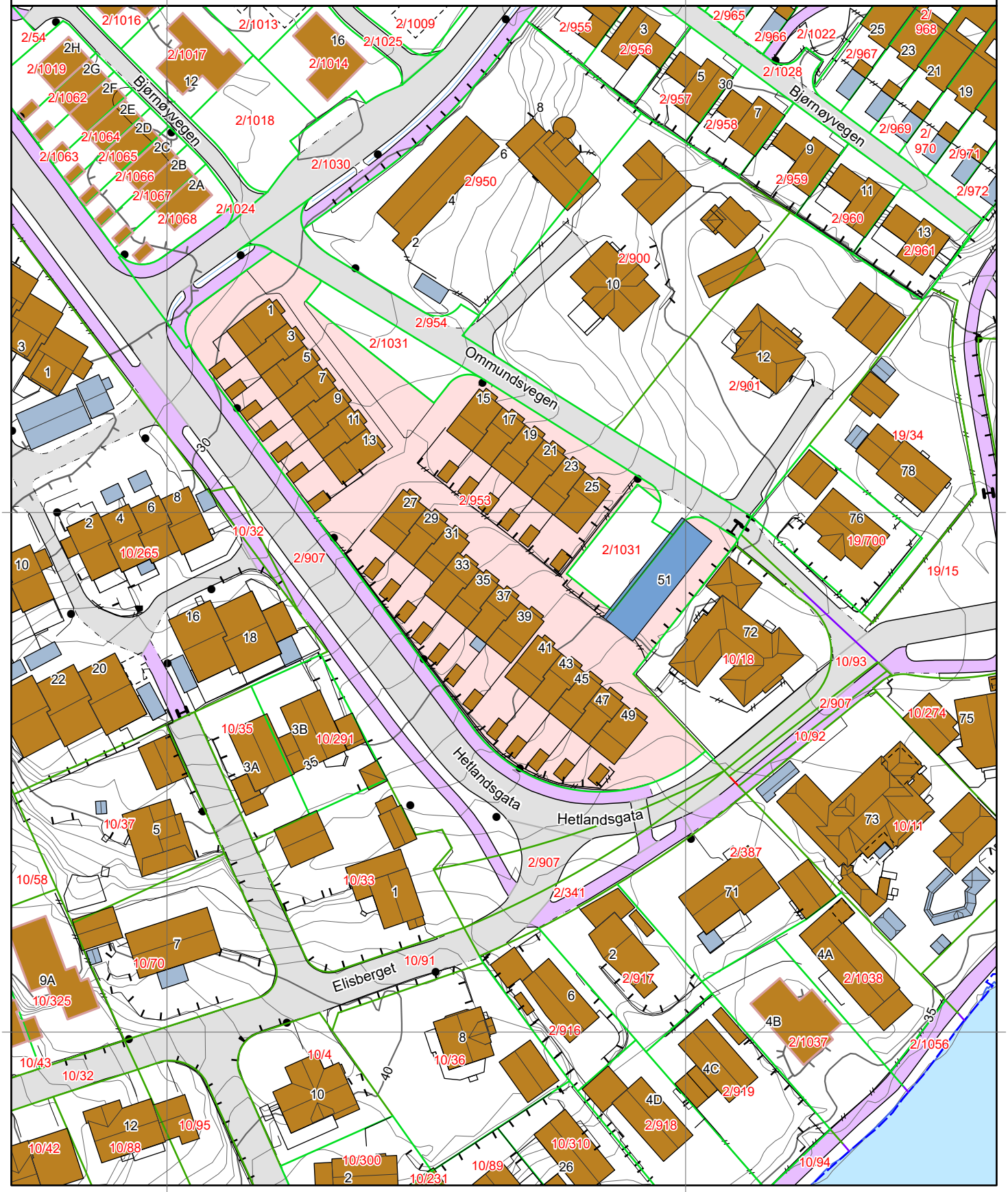
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/2/953/0/7

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.5.2026



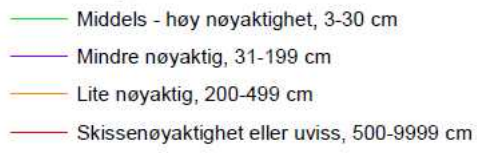
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

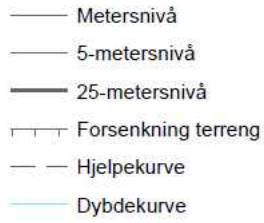


Eiendomsgrenser





Høydekurver







ambita

Vegstatuskart

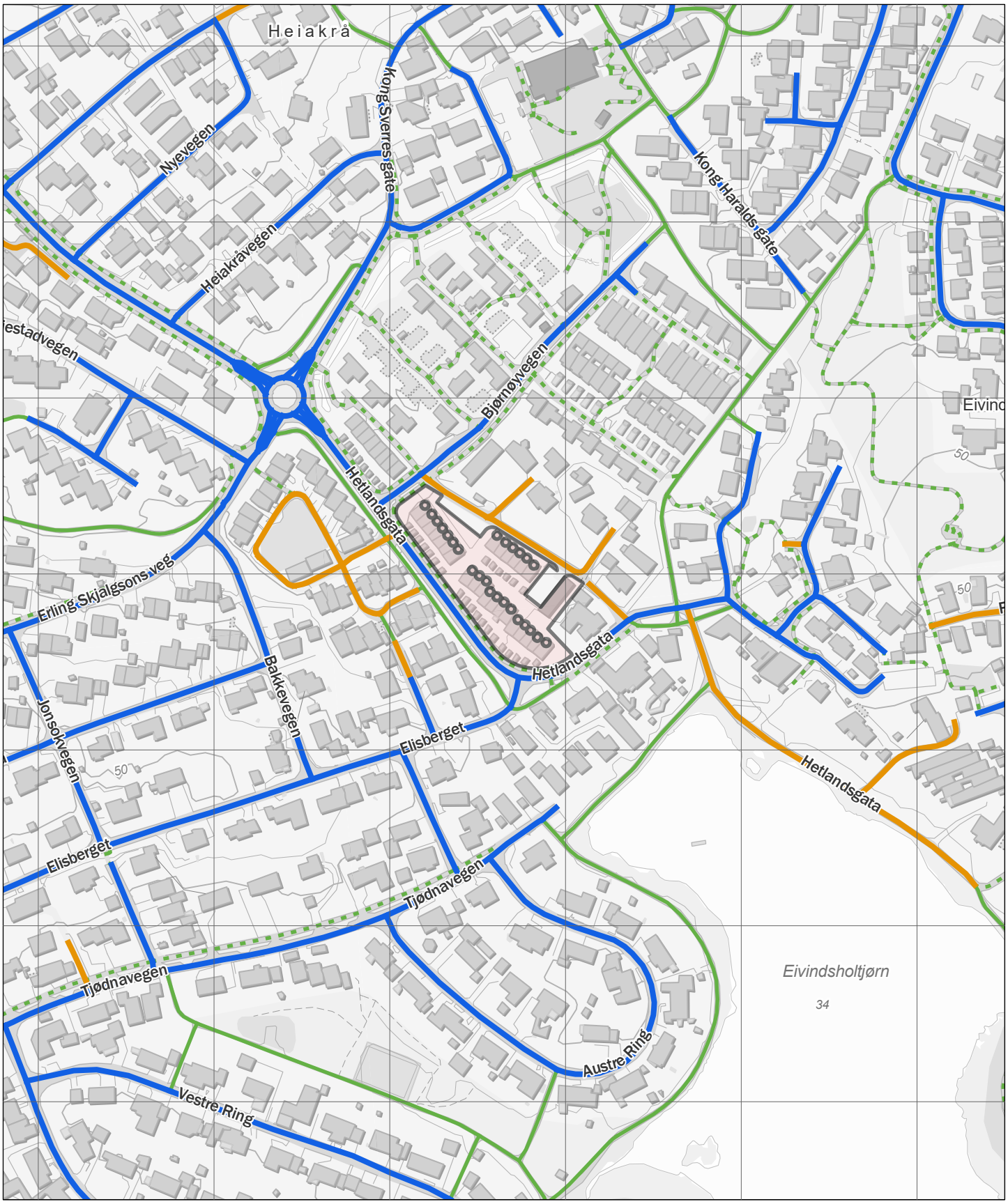
Kommune: Time

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 2/953/0/7

Adresse: Ommundsvegen 37, 4344 BRYNE

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 07/05/2026



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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET Ommundsvegen 1-49

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innholdsfortegnelse

1 Ommundsvegen 1-49 07.11.19 4

1.1 Navn og opprettelse 4

1.2 Hva sameiet omfatter 4

2 Årsmøtet 4

2.1 Myndighet 4

2.2 Tidspunkt for årsmøtet 4

2.3 Varsel om og innkalling til årsmøte 4

2.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 5

2.5 Møteledelse og protokoll 5

2.6 Stemmerett og fullmakt 5

2.7 Beslutninger på årsmøtet 5

3 Styret og dets vedtak 6

3.1 Styret - sammensetning 6

3.2 Styrets oppgaver 6

3.3 Representasjon og fullmakt 7

4 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 7

4.1 Felleskostnader 7

4.2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse 7

4.3 Heftelsesform 7

5 Elektronisk kommunikasjon 7

6 Ugildhet og mindretallsvern 8

6.1 Ugildhet 8

6.2 Mindretallsvern 8

7 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet 8

7.1 Rett til bruk 8

7.2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne 8

7.3 Ordensregler 8

7.4 Enerett til bruk 8

8 Parkering 9

8.1 Sameiets parkeringsplasser 9

8.2 Utleie av parkeringsplass 9

8.3 Ladepunkt for el-bil o.l. 9

8.3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne *9*

9 Vedlikehold **9**

9.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt *9*

5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt *10*

10 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold **11**

10.1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 ..... *11*

10.2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 ..... *11*

11 Overgangsregler **11**

12 Rettslig råderett **11**

12.1 Rettslig råderett *11*

1. Ommundsvegen 1-49 07.11.19

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ommundsvegen 1-49. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 07.11.19, organisasjons nr. 825357912.

1.2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 25 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2 bnr. 953 i Time kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- bod
- 1 Parkeringsplass i parkeringsanlegget

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Fellesarealene består av ; grøntområde ved ender av Bk 1 og Bk 3, grøntområde mellom Bk 1 og 3 samt asfaltert grøntområde mellom Bk 1, 2 og 3.

Det er pliktig medlemskap i Tunheimgarden Velforening for sameiet.

2 Årsmøtet

2.1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

2.2 Tidspunkt for årsmøtet

2.2.1 Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

2.2.2 Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

2.3 Varsel om og innkalling til årsmøte

2.3.1 Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

2.3.2 Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst fjorten dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager..

2.3.3 I innkallingen skal de sakene som skal behandles være angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene besluttes må dette skje med minst to tredjedels flertall kunne behandles, og

hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 2.3.1.

2.3.4 Innkallingen skal inneholde innkalling, saksliste og øvrige dokumenter som skal behandles. Saker som beboere vil legge frem må være styret i hende innen syv dager etter innkallingen er sendt.

2.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

2.5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres referat og protokoll fra årsmøtet.

2.6 Stemmerett og fullmakt

2.6.1 I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

2.6.2 Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

2.7 Beslutninger på årsmøtet

2.7.1 Foruten saker som nevnt i punkt 2.4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

2.7.2 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

2.7.3 Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

2.7.4 Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene.
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

2.7.5 Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
- oppløsning av sameiet.
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter.
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

2.7.6 Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen

innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 4.

3 Styret og dets vedtak

3.1 Styret - sammensetning

3.1.1 Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer. Det skal også jobbes for at begge kjønn skal være representert.

3.1.2 Funksjonstiden for styreleder og to av medlemmene er på to år og et medlem er for et år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

3.1.3 Overlappings perioden er på to måneder fra vedtaket er tatt.

3.1.4 Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

3.2 Styrets oppgaver

3.2.1 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

3.2.2 Styrelederen skal sørge for at styret holder møte minst en gang i måneden for å sikre fremgang i styrets arbeid.

3.2.3 Styremedlem har møteplikt og vara har møterett.

3.2.4 Borte blir et styremedlem uten gyldig grunn fra 3 styremøter som er innkalt vil det medføre at styremedlemmet må fratre vervet sitt.

3.2.5 Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

3.2.6 Styret skal føre protokoll og referater over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

3.2.7 Styret har mandat til å fatte beslutninger på søknader om mindre fasade endringer.

3.2.8 Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

3.2.9 Styremedlem har talerett og stemmerett, vara har talerett.

3.2.10 Vara får stemmerett om et styremedlem ikke kan delta på møtet.

3.3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

4 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

4.1 Felleskostnader

4.1.1 Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

4.1.2 Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

4.2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

4.3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

5 Elektronisk kommunikasjon

Elektronisk kommunikasjon kan benyttes for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

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

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post.

6 Ugildhet og mindretallsvern

6.1 Ugildhet

6.1.1 Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.1.2 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

6.2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

7.1 Rett til bruk

7.1.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden, forholdene og ordensreglene.

7.1.2 Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

7.1.3 Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

7.1.4 Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, beboer møte eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

7.2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

7.3 Ordensregler

Ordensreglene er gjellende for alle beboer og blir vedtatt og revidert ved hvert årsmøtet. Ved gjentatte brudd på ordensregler vil det bli gitt advarsler til dem det gjelder.

7.4 Enerett til bruk

Hver seksjon har enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1. Eneretten gjelder frem til år 2050.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

8 Parkering

8.1 Sameiets parkeringsplasser

Hver seksjon disponerer 1 parkeringsplass i automatisert parkeringsanlegg. Gjesteparkeringsplasser ligger på Velforeningen Tunheimgarden, se egne vedtekter.

8.2 Utleie av parkeringsplass

Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

8.3 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

8.2.2 Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold av lade punkt, lader og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

8.3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

9 Vedlikehold

9.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

9.1.1 Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

9.1.2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.

9.1.3 Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

9.1.4 Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

9.1.5 Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

9.1.8 Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren. Tidligere eier er pliktet til å varsle om eventuelle utgifter eller vedlikehold som er satt for seksjonen det gjelder.

9.1.9 En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

5.2.1 Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

5.2.2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

5.2.3 Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

5.2.4 Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

5.2.5 Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

10 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

10.1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Det skal bli gitt en skriftlig advarsel og en muntlig advarsel før styre kan pålegge vedkommende å selge seksjonen.

10.2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

11 Overgangsregler

Inntil boligområdet Tunheimgarden er ferdig utbygget vil utbygger ha utvidet rettigheter for å sikre en helhetlig utbygging. Sameiet Tunheimgarden forplikter seg til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger og bortfaller uten behandling i årsmøte når siste eierseksjonssameiet er overlevert. Utbygger dekker sine respektive kostnader til garasjeanlegget med en enhetskostnad pr usolgt bolig.

12 Rettslig råderett

12.1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon. Herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører(Bate) for sameiet.

BankID Signing
Aursland, Harald
2026-03-20

BankID Signing
Cathrine Larssen
2026-03-20

BankID Signing
Lars Tore Serigstad
2026-03-20

BankID Signing
Diako Azad Rashed
2026-03-25

Årsregnskap 2025
Sameiet Ommundsvegen 1-49

Styrets årsmelding
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 825 357 912

Årsmelding 2025 for Sameiet Ommundsvegen 1-49

VIRKSOMHETENS ART OG LOKALISERING
Sameiet Ommundsvegen 1-49 har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrere eiendommen.
Sameiet består av 25 eierseksjoner.
Administrasjonen er lokalisert i Time kommune.

RETTVISENDE OVERSIKT OVER UTVIKLING OG RESULTAT

	2025	**2024**
Driftsinntekter	456 212	453 594
Driftsresultat	30 351	50 309
Årsresultat	37 490	50 423

	2025	**2024**
Balansesum	740 075	618 445
Egenkapital	613 456	575 966
Egenkapitalprosent	82,9 %	93,1 %

Driftsinntektene på sameiet er kr 456 212, som er samme nivå som året før på kr 453 594.
Årsresultatet ble kr 37 490 som er en liten nedgang fra 2024. Nedgangen skyldes noe økning i driftskostnader, blant annet økning i forsikringspremie på kr 13 000 og økning i dugnad og samholdskostnader på kr 12 000 sett opp mot året før. Det er mottatt renteinntekter på kr 7 139.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

FORTSATT DRIFT
I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING
Styret anser arbeidsmiljøet i sameiet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse.
Sameiet Ommundsvegen 1-49 sitt styre består av 1 kvinne og 3 menn.

YTRE MILJØ
Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET
Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme sameiets stilling og resultat som ikke fremgår av årsregnskapet. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

I 2025 hadde sameiet et resultat på kr 37 490 som foreslås disponert slik:

Disponering	**Beløp**
Til annen egenkapital	37 490

Bryne, 20.03.2026
Styret i Sameiet Ommundsvegen 1-49

Harald Aursland styreleder	Cathrine Larssen styremedlem
Lars Tore Serigstad styremedlem	Diako Azad Rashed styremedlem

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET OMMUNDSVEGEN 1-49

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Innbetalt felleskostnader		413 100	413 100
Elbillading	1	43 112	40 494
Sum driftsinntekter		**456 212**	**453 594**
Styrehonorar	2	52 371	50 774
Annen driftskostnad	2, 3	373 490	352 511
Sum driftskostnader		**425 861**	**403 285**
Driftsresultat		**30 351**	**50 309**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		7 139	150
Annen rentekostnad		0	36
Resultat av finansposter		**7 139**	**114**
Resultat før skattekostnad		37 490	50 423
Årsresultat		**37 490**	**50 423**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	4	37 490	50 423
Sum overføringer		**37 490**	**50 423**

BALANSE

SAMEIET OMMUNDSVEGEN 1-49

EIENDELER	Note	2025	2024
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	15 611	11 693
Andre kortsiktige fordringer	5	86 947	81 508
Sum fordringer		**102 558**	**93 201**
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		637 518	525 244
Sum omløpsmidler		**740 075**	**618 445**
Sum eiendeler		**740 075**	**618 445**

BALANSE

SAMEIET OMMUNDSVEGEN 1-49

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
Egne aksjer		613 456	575 966
Sum innskutt egenkapital		**613 456**	**575 966**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Sum egenkapital		**613 456**	**575 966**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		102 691	21 965
Annen kortsiktig gjeld	5	23 928	20 515
Sum kortsiktig gjeld		**126 619**	**42 479**
Sum gjeld		**126 619**	**42 479**
Sum egenkapital og gjeld		**740 075**	**618 445**

Bryne, 20.03.2026
Styret i Sameiet Ommundsvegen 1-49

Harald Aursland
styreleder

Cathrine Larssen
styremedlem

Lars Tore Serigstad
styremedlem

Diako Azad Rashed
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Elbillading

Inntekt elbillading dekker reell strømkostnad for elbillading, honorar Secant for fakturering og honorar Ove Bergene for å sette opp avregning.

Note 2 Styrehonorar, lønn etc

	2025	2024
Styrehonorar	45 900	44 500
Arbeidsgiveravgift	6 471	6 274
Sum	**52 371**	**50 774**

REVISOR
Kostnadsført revisjonshonorar for 2025 utgjør kr 10 625 inkl. mva.

REGNSKAPSHONORAR
Regnskap, fakturering og årsavslutning kr 41 150 inkl. mva.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 12 500 inkl mva.

Note 3 Drift og vedlikehold

	2025	2024
Utvendig vedlikehold	35 513	47 972
Reparasjon og vedlikehold bygninger	68 246	77 921
Sum driftskostnader	**103 759**	**125 893**

Note 4 Egenkapital

	Sameiekapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	575 966	575 966
Årets resultat	37 490	37 490
Pr 31.12.2025	**613 456**	**613 456**

Note 5 Fordringer og annen kortsiktig gjeld

Kundefordringer og andre fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført til pålydende.
De aller fleste beboere betaler på forfall.

Andre kortsiktige fordringer består av forskuddsbetalte forsikringer.

Annen kortsiktig gjeld
Annen kortsiktig gjeld består av påløpt regnskapshonorar, påløpt strøm og påløpt kostnad ved fordeling av ladekostnader.

Kommentarar og vedlegg til ordinært årsmøte 2026

Sameiet Ommundsvegen 1-49 *Regnskapsåret 2025*

Bryne 25. mars 2026

Punkt 2 – Styrets årsberetning for 2025

Styrets sammensetning:

- **Styreleder:** Harald Aursland
- **Nestleder:** Cathrine Larssen
- **Styremedlemmer:** Lars Tore Serigstad, Diako Rashed
- **Varamedlemmer:** Sven Mossige, (Karoline Olaisen flyttet i 2025)

Styrets arbeid i 2025

- Styret har avholdt **7 ordinære styremøter**.
- Sittende styre hadde sitt første møte **29. januar 2025**.
- Totalt har **39 saker** blitt behandlet.
- I tillegg til ordinære styremøter har styret hatt flere møter knyttet til pågående prosjekter.

Ferdige og pågående prosjekter som styret arbeider med:

- **Byttet bank fra DNB til Jæren Sparebank**
- **Vår kjære garasje fungerer for det meste, vi har stort søkelys på dette anlegget**
- **Oppgradering av gjerde nederst i Ommundsvegen**
- **Oppgradering av lekeplass**
- **Trykktesting av husene, boligmappa**
- **Velkommen til… Her er noen nye punkt som vi legges frem på møtet**
- **Impregnering av bygninger, satt på vent**
- **Sykkelskur, Radon, Kamera og Feier. Kommentarer blir gitt**
- **Kontakt med Tunheimgarden Vellag – NB husk styreplass**

Sosiale arrangementer og dugnader

- Sameiet har i samarbeid med Vellaget arrangert flere samlinger, både i forbindelse med dugnader og sosiale treff.
- Tilbakemeldingene har vært positive, og styret ønsker å videreføre denne praksisen.

Punkt 3 – Sameiets regnskap for 2025

- Regnskapet for 2025 presenteres *(vedlegg fra Secant).*
- Revisjon utføres av **Forus Revisjon AS** *(Org.nr. 986 352 945).*

Punkt 4 – Styrehonorar for 2026

- Styret foreslår uendret **honoraret** til **kr 60.000 per år**

Punkt 5 – Innkomne forslag fra eierne

- Eventuelle forslag må sendes inn til styret senest **én uke før årsmøtet.**

- Innkomne saker vil bli distribuert til alle beboere i forkant av møtet.

Punkt 6 – Valg

- Valgkomiteens innstilling presenteres på årsmøtet, dersom den er klar, kan den sendes ut i forkant.
- Valgkomite velges av årsmøtet, innstilles av valgkomiteen. Det ble etterlyst kvinner i valgkomitéen på årsmøtet i 2025, flott om noen melder seg til tjeneste.

Ommundsvegen, Bryne, 25. mars 2026

Innkalling til ordinært årsmøte 2026

Sameiet Ommundsvegen 1-49

Regnskapsåret 2025

Saker eller forslag som ønskes tas opp på årsmøtet, må sendes inn til styret,

senest 7 dager før årsmøtedato.

I henhold til sameiets vedtekter innkalles det hermed til ordinært årsmøte.

Tidspunkt: 13. mai kl. 19.30 **Sted**: Secant, Pauline Wiigs veg 4, Håland

Saker til behandling:

1. Åpning av møtet

- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Registrering av fremmøtte og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder
- Valg av referent
- Valg av to personer til å signere protokollen
- Valg av tellekorps

2. Styrets årsberetning for 2025
   - Gjennomgang av årsberetningen *(se punkt 2 i vedlegget Kommentarer)*

3. Sameiets regnskap 2025

   - Presentasjon av regnskapet *(vedlegg fra Secant)*

   -Kommentarer fra revisor

4. Styrehonorar for 2025
   -Forslag til honorar (se punkt 4 i vedlegg)

5. Eventuelle innkomne forslag fra eierne behandles.

   Forslag må sendes inn til styre senest **en uke før årsmøte**

6. Valg – Valgkomiteen legger frem sitt forslag. (Se punkt 6 i vedlegg)

7. Årsmøtet avsluttes

8. Eventuelt – her kan vi diskutere saker som ikke er en del av årsmøtet.

Viktige opplysninger

- **Stemmerett:** Sameiere har tale- og stemmerett. Personer med fullmakt har stemmerett.
- **Leietakere:** Kan være til stede og kan få uttale seg.
- **Engasjement:** Styret oppfordrer alle til å møte opp og bidra til en god diskusjon om sameiets fremtid.

Vel møtt!

Bryne, 25. mars 2026
På vegne av styret

Ommundsvegen 37

Nabolaget Rosseland sør - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	21 min 1.8 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	8 min 2.3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	12 min 8.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hognestadvegen Linje 54	12 min 1 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	16 min 1.3 km
Stavanger Sola	35 min

BARNEHAGER

Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	6 min 0.5 km
Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år... 82 barn	7 min 0.6 km
Espira Ree barnehage (0-5 år) 91 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Håland	15 min
Kiwi Rosseland	14 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	17 min
Håland Apotek	15 min
Bryne Vinmonopol	17 min

SPORT

Eivindsholen - ballbane	6 min
Auglend balløkke	7 min
Club Athletic	10 min
SATS Bryne	11 min

«Nær butikker, tog, buss osv. :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

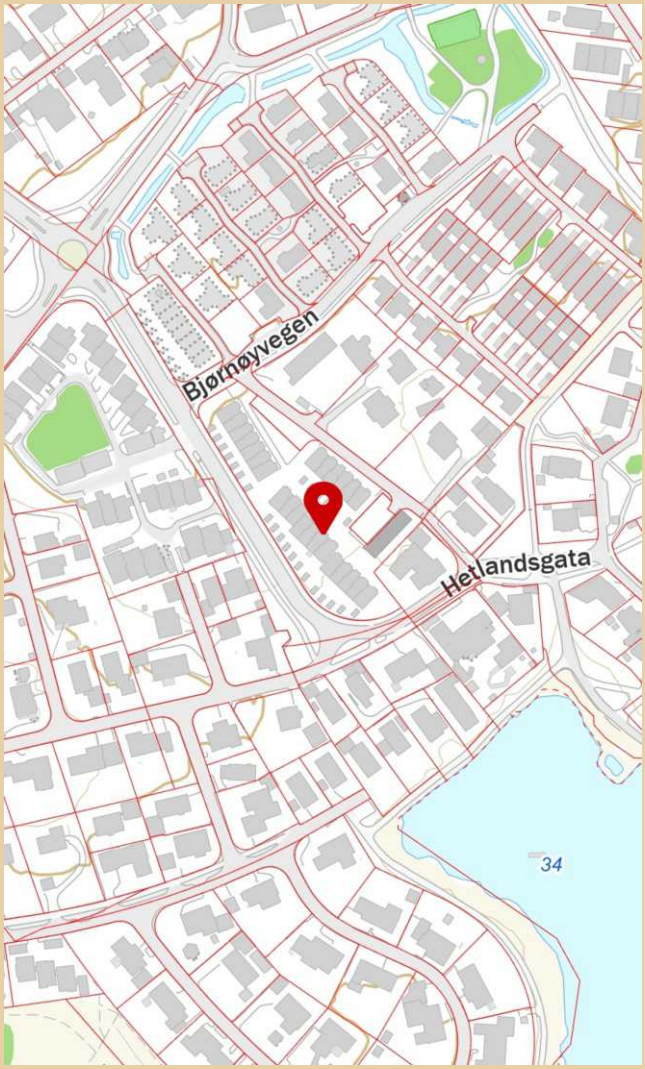
Gateparkering
Lett 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Ommundsvegen 37

Nabolaget Rosseland sør - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	21 min 1.8 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	8 min 2.3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	12 min 8.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hognestadvegen Linje 54	12 min 1 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	16 min 1.3 km
Stavanger Sola	35 min

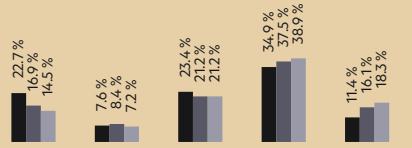
BARNEHAGER

Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	6 min 0.5 km
Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	7 min 0.6 km
Espira Ree barnehage (0-5 år) 91 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Håland	15 min
Kiwi Rosseland	14 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Eivindsholen - ballbane	6 min
Auglend balløkke	7 min
Club Athletic	10 min
SATS Bryne	11 min

«Nær butikker, tog, buss osv. :)»

— Sitat fra en lokalkjent

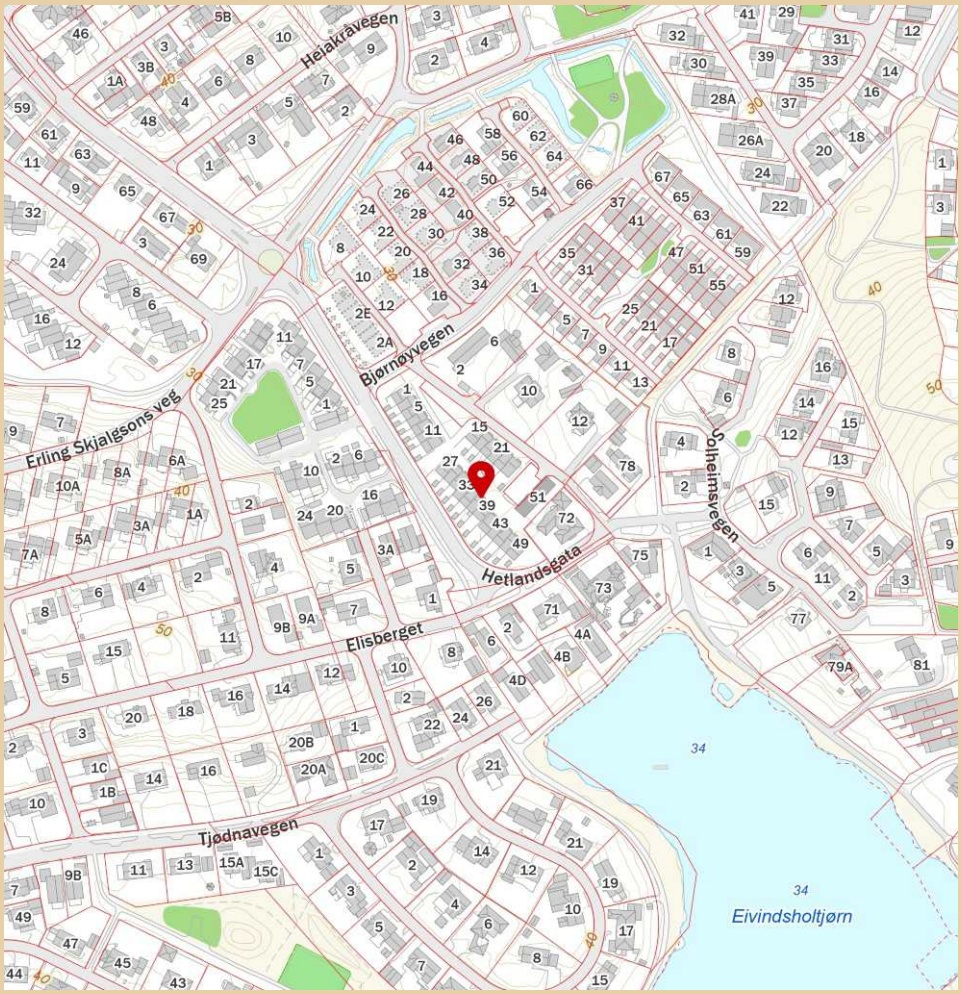
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Ommundsvegen 37

Nabolaget Rosseland sør - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	21 min 1.8 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	8 min 2.3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	12 min 8.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hognestadvegen Linje 54	12 min 1 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	16 min 1.3 km
Stavanger Sola	35 min

BARNEHAGER

Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	6 min 0.5 km
Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år... 82 barn	7 min 0.6 km
Espira Ree barnehage (0-5 år) 91 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Håland	15 min
Kiwi Rosseland	14 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	17 min
Håland Apotek	15 min
Bryne Vinmonopol	17 min

SPORT

Eivindsholen - ballbane	6 min
Auglend balløkke	7 min
Club Athletic	10 min
SATS Bryne	11 min

«Nær butikker, tog, buss osv. :)»

— Sitat fra en lokalkjent

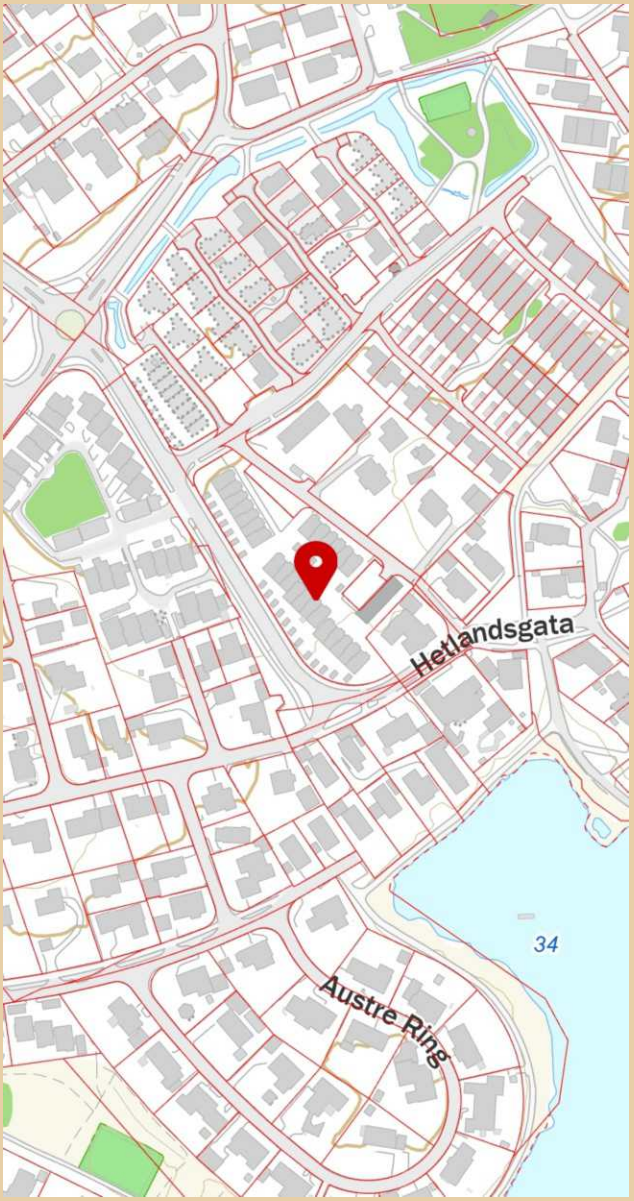
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ommundsvegen 37, 4344 Bryne
Gnr. 2, Bnr. 953, Snr. 7, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310251004

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Aleksander Grødem

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 902 03 796

E-post: aleksander.grodem@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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