PRIVATMEGLEREN
JÆREN

VARDMYRA 31

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kartutsnitt

Vedtekter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Vardmyra 31
4340 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	2005
BRA:	141 m^2
BRA-i:	134 m^2
Rapportdato:	17.4.2026 (Gyldig til 17.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	18	9	1	0

Kim Andre Viste
Jærtakst
kimandre@jaertakst.no
98216342

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/41703

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. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Kontrollen anbefales gjennomført før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Overflater	Ikke tilfredsstillende fall, Bom i fliser.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Kledning avslutta under terrassebord, værslitt.
Vinduer og dører: med avvik	Manglende beslag, skade i dør.
Yttervegger	Råte i deler av kledning.
Taktekking	Alder
Etasjeskille og gulv på grunn	Høydeforskjell.
Varmtvannsbereder	Alder
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Alder
Våtrom: Vaskerom/toalett - Overflater	Fastmontert skinne i gulv, utilstrekkelig fall.
Våtrom: Vaskerom/toalett - Membran, tettesjikt og sluk	Tetting rørgjennomføringer, skinne i gulv skrudd gjennom tettesjikt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.4.2026

Rapportdato
17.4.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Livar Erga-Frøyland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Marlen Radika Erga-Frøyland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Etterspurt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kim Andre Viste**	Telefon:	**98216342**
Firma:	**Jærtakst**	Epost:	**kimandre@jaertakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp stasjon**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Norsk takst**		

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.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vardmyra 31, 4340 Bryne**						
Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**1**	Bruksnr:	**733**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**8**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**31**		
Byggeår:	**2005**						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger er utført i lett bindingsverk og utvendig kledd med trepanel.
Vegger mellom boenheter er utført i betong.
Etasjeskiller er utført med både betongdekke og trebjelkelag.
Taket er flatt og tekket med papp/takmembran.
Vinduer og dører er utført i tre med isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Kjøkken oppgradert.	Ja
2020	Oppgradering av bad. Installasjon av baderoms plater og utskiftning av innredning.	Ja
2019	Installasjon av varmepumpe.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**31**	**24** Romfordeling: Gang Toalett/vaskerom Soverom	**7** Romfordeling: Utvending bod Utvending sportsbod	**0**	**18**
2. etasje	**53**	**53** Romfordeling: Stue/kjøkken	**0**	**0**	**8**
3. etasje	**57**	**57** Romfordeling: Soverom 1 Soverom 2 Soverom 3 Bad Gang Loftstue	**0**	**0**	**0**
Totalt m^2	**141**	**134**	**7**	**0**	**26**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

6.2 Grunnmur og fundament

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

Grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Vurderingen er derfor basert på alder og generelle forutsetninger.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Kledningen er avsluttet under terrassebord, noe som medfører økt eksponering for fuktpåvirkning.

Type	Terrasse, Balkong

Det er etablert markterrasse i 1. etasje, utført i trekonstruksjon med terrassebord som overflate. I 2. etasje er det etablert to balkonger, utført med tekket betongdekke og terrassebord som overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassebord i 1. etasje og på balkong over terrassen er utskiftet i 2022.

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?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei



Værslitte rekkverk på terrassen.



Værslitte rekkverk på terrassen.



Værslitte terassebord balkong over garasje.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Det er observert at kledningen er avsluttet under terrassebord, noe som kan medføre økt fuktpåvirkning. Videre er det registrert værslitasje på rekkverk på terrassen og på terrassebord på balkong over garasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge opp kledning med hensyn til fuktpåvirkning og gjennomføre vedlikehold av rekkverk og terrassebord for å begrense videre slitasje.

6.4 Vinduer og dører



Korresjon på skruer til lufteventiler.

Beskrivelse

Vinduer og terrasse dører i tre med isoler glass.
Ytterdør i tre med glassfelt.

Produksjons år 2004.

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



Malingsavflassning terassedør første etaje.



Skade på vinduskarm, og sprekkdannelser i vannbord.



Skadet pakning terassedør til balkong over garasje.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Det er registrert enkelte bruksspor på vinduer og dører. Det er videre observert begynnende sprekkdannelser i vannbord i 2. etasje. Det er registrert korrosjon på flere av skruer til lufteventiler utvendig på vinduene, samt mindre skade på pakning i terrassedør.

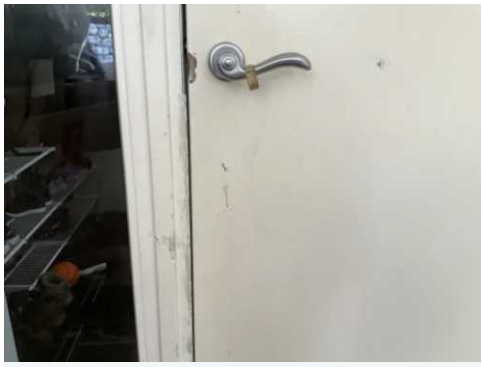
6.5 Vinduer og dører: med avvik



Manglende beslag på baderoms vindu.

Beskrivelse
Vindu på bad 3.etasje Ytterdør

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



Hakk i ytterdør.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det er registrert manglende beslag på vindu til bad i 3. etasje. Ytterdør har en tydelig skade i overflaten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere beslag ved vindu for å redusere risiko for fuktpåvirkning. Ytterdør bør utbedres med hensyn til overflateskaden.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det er registrert stedvis råteskader i nedre del av kledning i 3. etasje, på tak over naboens bolig. Videre er det observert løst kledningsbord og sprekkdannelser i kledningen. Kledning i nedre del av boligen er avsluttet under terrassebord, noe som vanskeliggjør kontroll av eventuell musetetting. Det er ikke observert etablert musetetting ved kledning og sportsbod.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte ut kledning med påvist råte og utbedre løse og skadede bord. Videre bør forhold knyttet til avslutning av kledning og eventuell musetetting følges opp.

6.7 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**

Det er registrert en mindre deformasjon i nedløp ved carport. Forholdet vurderes å være av kosmetisk karakter og har ikke betydning for funksjon.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Pulttak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
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**

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Pulttak
Type tekking	Papp
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?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det opplyses av eier at det er økte kostnader i sameiet knyttet til planlagt rehabilitering av taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge opp takets tilstand med jevnlig kontroll og vedlikehold, og vurdere behov for tiltak i takt med videre aldring.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Høydeforskjell målt til ca 11mm på 180cm på kjøkken.

Type	Betongdekke, Trebjelkelag

Etasjeskiller i 1. og 2. etasje er utført som betongdekke.
Etasjeskiller i 3. etasje er utført som trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det er ved bruk av nivelleringslaser registrert høydeavvik på ca. 11 mm over 180 cm på kjøkken, hovedsoverom, loftstue og soverom 3 i 3. etasje. Generelt er det målt høydeforskjeller i området 10–20 mm innenfor en lengde på 2 meter, basert på stikkprøvemålinger.

Det er videre registrert stedvis knirk i gulv, hovedsakelig i 3. etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-1**

6.13 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 med slette malte fronter og laminert benkeplate. Oppgradert i 2025.

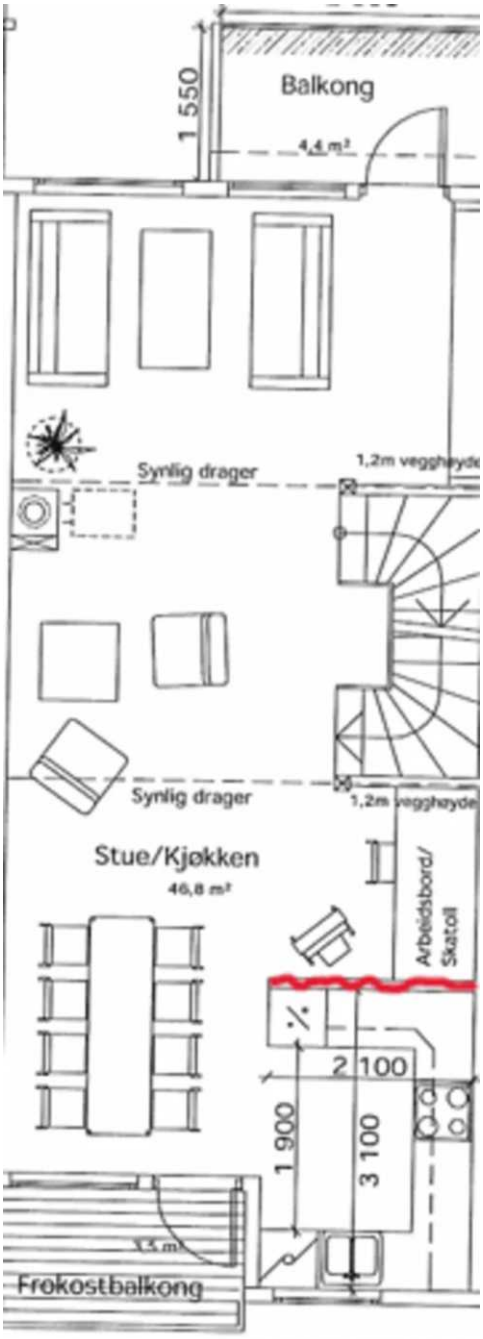
Avtrekk

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.

6.14 Lovlighet / HMS



Markert vegg er fjernet.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Vegg ved kjøkken er fjernet for å etablere en mer åpen planløsning.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller 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?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.15 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 bruksslitasje i form av malingsslitasje og hakk i trinn. Forholdene er i hovedsak av estetisk karakter og påvirker ikke funksjon. Overflatebehandling i form av sliping og maling kan påregnes.

6.16 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**

Avløpsrør fra 2005, utvendige rør ikke vurdert.

6.17 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

Vannledninger fra 2005, utvendige rør ikke vurdert.

6.18 Elektrisk





Manglende bryter termostat gulvvarme.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

AMS måler installert 2022, dokumentasjon foreligger.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Venter på den skal tilsendes.

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

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

El-kontroll anbefales ut i fra alder på det elektriske anlegget.

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Diakin varmepumpe.
Produksjons år: 2019

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe montert i 2019.

Når var siste service på anlegget?

Sist service er gjennomført 2024.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall
2005

Størrelse
Ca 198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge opp berederen med hensyn til tilstand og funksjon. På bakgrunn av alder må det påregnes økt risiko for svikt, og eventuelle kostnader knyttet til fremtidig utskifting.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken, samt tilluft via spalteventiler i vinduer.
Vaskerom er utstyrt med veggmontert avtrekksvifte for mekanisk ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.22 Våtrom: Bad



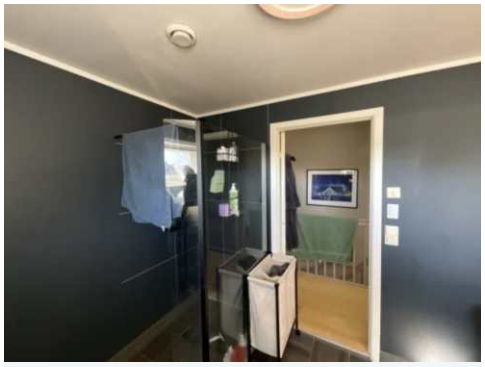
Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliselagt gulv med sokkelflis. Baderoms plater på vegger. Malte plater i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er oppgradert i 2020 med installasjon av våtromsplater på vegger.
Flislagt gulv med tilhørende tettesjikt er fra byggeår.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja



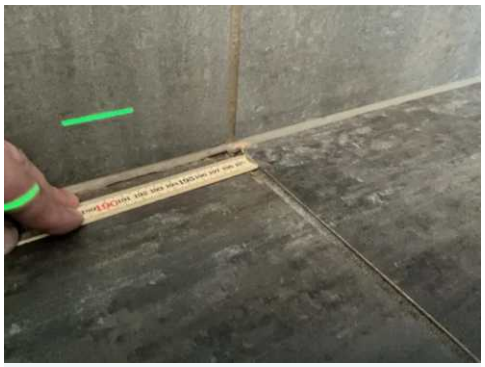
Dør er plassert i dusjsonen, ca. 100 mm fra vegg med montert dusj.



Det er registrert sprekkdannelser i fuger i deler av gulvet, samt bom i fliser i samme område.



Tanninger.



Tanninger.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-3**

Det er registrert flere avvik knyttet til fallforhold og utførelse av gulv på badet. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør er målt til ca. 20 mm. Gulvet fremstår i hovedsak flatt med stedvis motfall, og fallforhold i dusjsonen vurderes som ikke tilfredsstillende. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann kunne ledes mot dør og gi oppsamling i dette området, til tross for terskel med oppbrett.

Det er videre registrert bom i fliser flere steder, samt sprekkdannelser i fuger i enkelte partier. Det er også registrert ujevnheter i gulv som overskrider anbefalte toleranser. Dør er plassert i våtsone og kan utsettes for vannsprut.

Samlet sett fremstår badet med flere forhold som kan påvirke funksjon og øke risiko for fuktpåvirkning og videre skadeutvikling.

Baderoms platene er feilmonterte i forhold til monterings instruksjonene, alle platene mangler bunnskinne.

Baderomsplatene er montert uten bunnskinne, noe som avviker fra monteringsanvisning og kan påvirke tetthet og funksjon.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å vurdere forhold knyttet til fall, overflateutførelse og tettesjikt samlet. På bakgrunn av registrerte avvik må det påregnes omfattende tiltak for å oppnå tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for fuktpåvirkning.

Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat overflater	**100 000 - 200 000**

Membran, tettesjikt og sluk

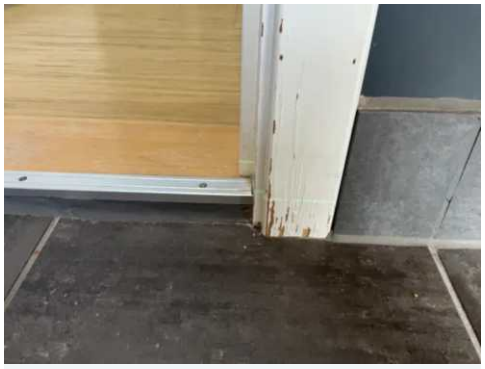
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei



Sluk i dusj med synlig tettesjikt.



Hjelpesluk uten synlig tettesjikt.



Det er registrert tegn til fuktpåvirkning på listverk ved dør.



Fuktsøk i vegg tilstøtende dusjvegg.

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?	Ja

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

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å følge opp tettesjiktets tilstand med hensyn til videre aldring og funksjon. På bakgrunn av alder må det påregnes økt risiko for svikt og behov for tiltak over tid.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, fastmonterte dusjvegg og opplegg for badekar.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **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 etablert inspeksjons luke i dokassen.

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

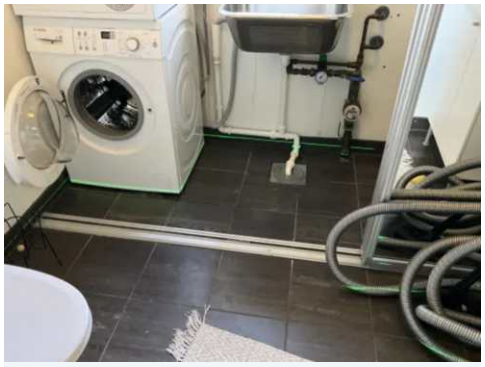
Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

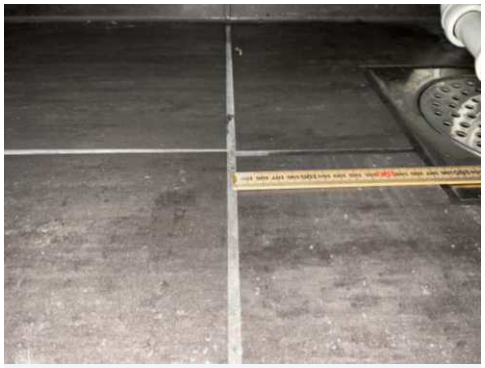
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.23 Våtrom: Vaskerom/toalett





Fastmontert skinne i gulv som skiller toalett og vask fra sluket.



Tanninger på gulv.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliselagt gulv med sokkel flis.
Malt strie tapet på vegger.
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?	Ja
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-2

Det er montert en gulvskinne gjennom rommet som kan hindre vann fra toalett og vask i å ledes mot sluk. Ved eventuell lekkasje vil vann kunne bli stående og samle seg på avskilt del av gulvet.

Gulvet fremstår i hovedsak flatt, med lokalt fall rundt sluk. Det er registrert betydelige ujevnheter i flisene ved sluk som overskrider anbefalte toleranser.

Anbefalte tiltak overflater

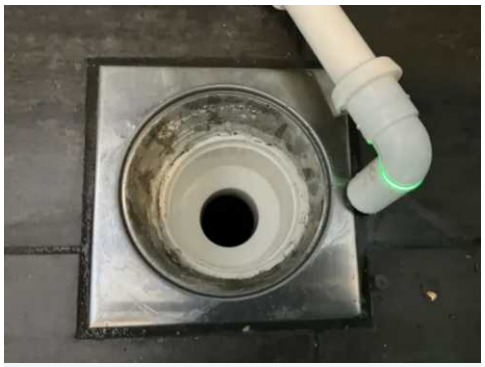
Det anbefales å vurdere gulvets utforming med hensyn til avrenning mot sluk. Montert gulvskinne bør ses i sammenheng med fallforholdene, da denne kan påvirke vannets naturlige avrenning og medføre oppsamling av vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei



Tanninger på gulv.



Sluk vaskerom.



Manglende oppbrett på rørgjennomføring i gulv.



Manglende tetting på rør gjennomføringer i vegg.

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?	Ja
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?	Ja

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

Det er registrert mangelfull utførelse ved rørgjennomføringer i gulv, noe som kan medføre risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Videre er det påvist manglende tetting ved rørgjennomføringer i vegg. Det er også etablert fastmontert skinne som er skrudd gjennom tettesjiktet. Tettesjiktet har nådd en alder som medfører økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å følge opp forhold knyttet til tetthet ved gjennomføringer og innfestinger. Ved en fremtidig oppgradering av rommet bør utførelse av tettesjikt utbedres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, gulvstående klosett, opplegg for vaksemaskin, utslags vask og varmtvanns bereder.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig ventilering via spalteventiler i vinduer og veggmontert avtrekksvifte.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er 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



Fuktsøk

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Innvendige overflate, vinduer og dører.



Merke i tak hovedsoverom.

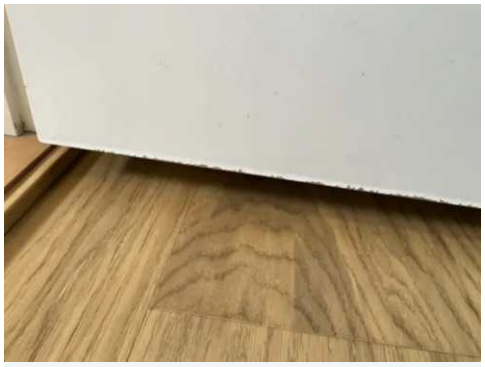


Ødelagt deksel på vindus åpner hovedsoverom.



Løs taklist hovedsoverom.

Beskrivelse
Det er registrert enkelte bruksspor på listverk og dører. Overflater fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk, med enkelte merker av mer tydelig karakter.



Det registreres fuktrelaterte skader i nedre del av dørblad, med oppflising og nedbrytning av overflate.



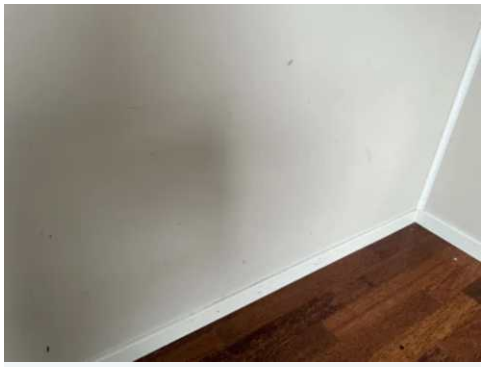
Det er registrert hakk i dørblad på baderomsdør.



Bruksmerker loftstue.



Merker i vegg loftstue.



Bruksmerker loftstue.



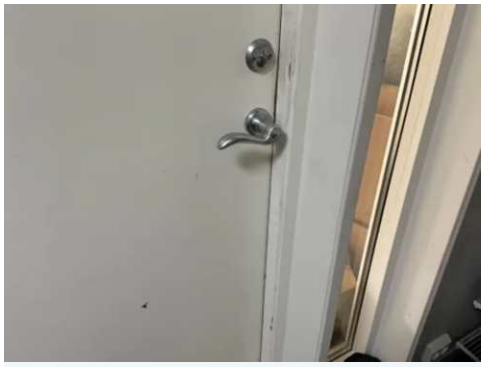
Bruksmerker terasse dør, gjelder begge dører.



Hakk i gulv hovedsoverom.



Merker i vegg i gang.



Merker i ytterdør



Merker i tak treningsrom.



Skade på listverk vaskerom.

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310251007

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Livar Erga-Frøyland	Marlen R Erga-Frøyland

Gateadresse
Vardmyra 31

Poststed	Postnr
BRYNE	4340

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 1024571

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310251007

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	AVE rørlegger har installert toalett, dusj og baderomsinnredning på nad oppe.
Arbeid utført av	AVE

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montera AS installerte kjøkken her i fjor og skiftet da rør ut fra kjøkken.
Arbeid utført av	Montera

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310251007

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ble lagt terrasse i 2022 oppå belegningsstein i hagen. Terrassen ble lagt sammen med naboer. Jeg har også lagt like terrassebord på balkongen på hagesiden i senere tid.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310251007

Tilleggskommentar

Motor til avtrekksventilasjon bad 3 etg. ble tatt ut og renset av meg i år. Sist service der var 2018 2018 installerte AVE varmepumpen. Rør til sentralstøvsuger ble videreført av meg ifbm det nye kjøkkenet, slik at det fungerer fortsatt i alle etasjer. Nytt gulv er lagt med egeninnsats i alle etasjer, sist på soverom 1.etg i år. Jeg har også malt og listet det meste i huset. Lettvegg til det lille soverommet oppe er også gjort på egeninnsats. Terrasse på hagesiden laget av meg og naboer ca. 2021. Terrasse er lagt på impregnert 2x4 oppå eksisterende belegningsstein. Stikk til støpsel nede til venstre for inngangsdør har aldri fungert så lenge jeg har vært her.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310251007

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Livar Erga	85bc93f1eab44a51a242e5e94f3f1140dc6d0abe	24.04.2026 11:49:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marlen Radika Erga Frøyland	3f620233a84b4d06c102bf5527609c4f3f6769ca	24.04.2026 07:46:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310251007

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest



Adresse **Vardmyra 31, 4340 BRYNE**	
Dato for energimerking **17.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282988**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23017393**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **733**
Seksjonsnummer **8**	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 **2005**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **134,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **134,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **121,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **114,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 029 kWh**



Vardmyra 31, 4340 BRYNE

Detaljering

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

Vardmyra 31, 4340 BRYNE

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 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: 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 6: 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 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: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

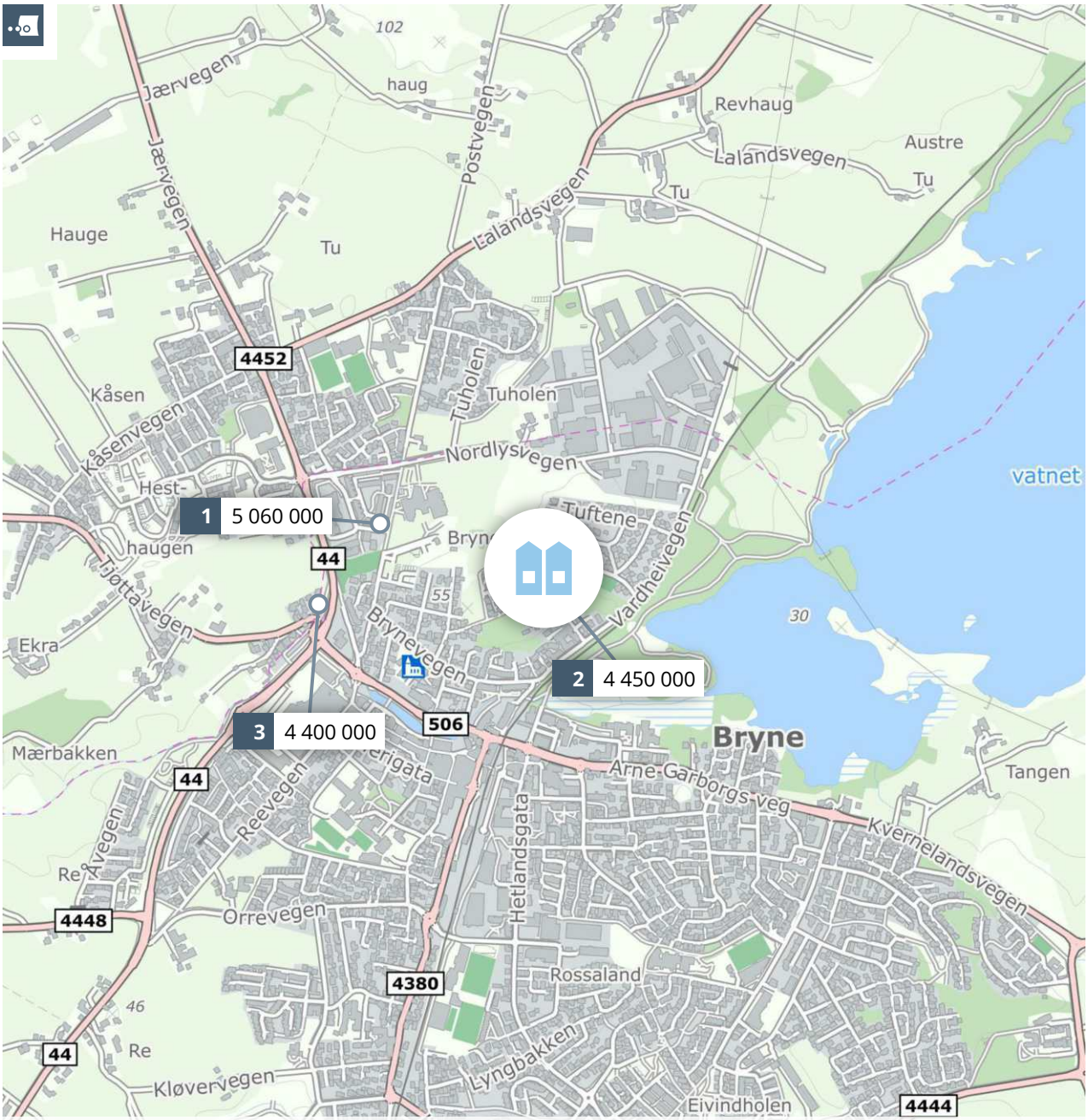
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

VARDMYRA 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 23.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vardmyra 31, 4340 BRYNE

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 1 BNR 733 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS VARDHEIA

Verdivurdert til

4 690 000

-	4 690 000	35 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	134 m²	7 m²	- m²	26 m²	- m²	- m²
Tomt					1 992 m²	
Byggeår					2005	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Morenefaret 66				24.03.2025	4 790 000	**5 060 000**	0	5 060 000	**34 189**
	148 m²	2001	236 m²	3 sov						
2	Vardmyra 21				16.01.2026	4 450 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**33 459**
	133 m²	2004	1 992 m²	4 sov						
3	Tjøttavegen 1 D				05.06.2025	3 690 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**48 889**
	90 m²	2007	1 686 m²	2 sov						

Velkommen til Vardmyra 31!

Kort fortalt:
Rekkehus over tre plan med gjennomgående standard
Eiendommen ligger i et attraktivt, sentrumsnært og barnevennlig område på Bryne
Boligen har flere utsoner både mot øst og vest og kan nyte av gode solforhold
Romslig stue med stor vindusflater og stor fleksibilitet når det kommer til møblering
Stilrent og funksjonelt kjøkken fra 2025 med god oppbevaringsplass og romslige arbeidsflater
Boligen har totalt fire soverom
Boligen har ett bad, samt et vaskerom/wc
Parkering i carport med plass til to biler og gjesteparkering

Innhold:
1. etasje: Gang, toalett/vaskerom og soverom
2. etasje: Stue/kjøkken
3. etasje: Gang, loftstue, bad, og 3 soverom

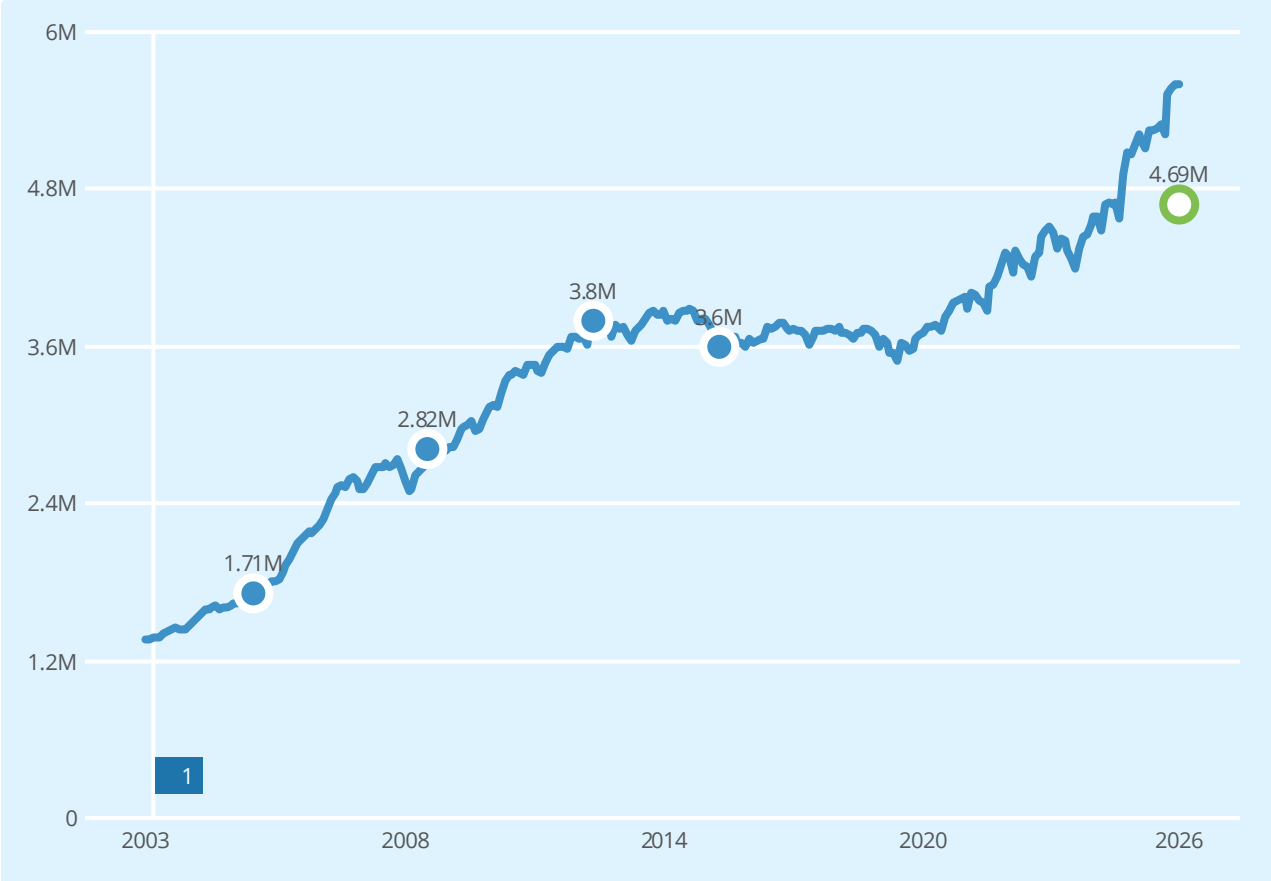
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.07.2015	08.12.2015	08.01.2016	3 750 000	3 600 000	-	3 600 000	2
18.01.2013	05.02.2013	30.04.2013	3 690 000	3 800 000	-	3 800 000	
03.04.2009	13.05.2009	01.09.2009	2 750 000	2 820 000	-	2 820 000	
30.06.2005		30.06.2005	-	1 710 000	-	1 710 000	

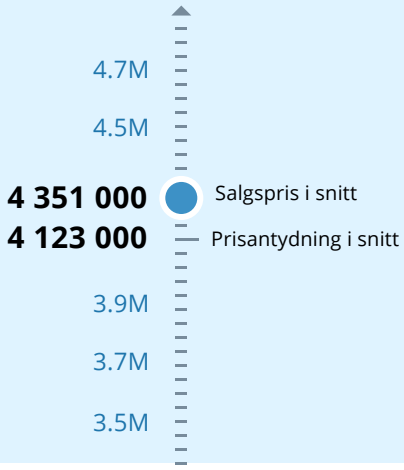
2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenlignet med tilsvarene boliger med lik standard er indeksert pris noe høy.

Rekkehus til salgs i 4340 BRYNE nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 4340 BRYNE siste 6 mnd

11
rekkehus solgt

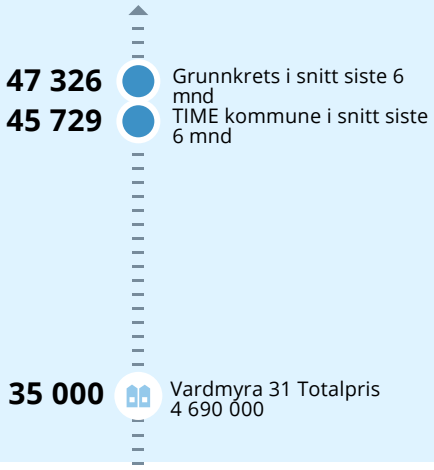


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 5.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



TIME KOMMUNE
PLAN OG FORVALTNING

Saksbehandlar
Nedzad Suljanovic, e-post: nedzad.suljanovic@time.kommune.no

Dato:	24.10.2005
Arkiv:	GBNR-1/733, K2-L42
Vår ref (ArkivsakID.):	02/1079-28
JournalpostID.:	05/13651

Block Watne
Morenefaret 1

4340 BRYNE

Gnr. 1 bnr. 733 Vardmyra 29, 31, 33, 35, 37 og 39, Brync. Block Watnc, Bryne: Ferdigattest for 6 stk. bustadhus

Vi viser til Dykkar oppmodning om ferdigattest som vart motteken den 21.10.05 og til godkjent byggeløyve i sak 090/03 datert 10.02.03.

Det vert gitt ferdigattest for 6 stk. bustadhus (frå seksjonsnr. 7 til 12) på gnr. 1 bnr. 733, Vardmyra 29, 31, 33, 35, 37 og 39, 4340 Bryne, jf 99 nr. 1 i plan- og bygningslova.

Block Watne, Bryne som kontrollansvarleg for utføringa har sørgja for slutkontroll og avslutande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkår er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskild løyve, jf § 93 i plan- og bygningslova.

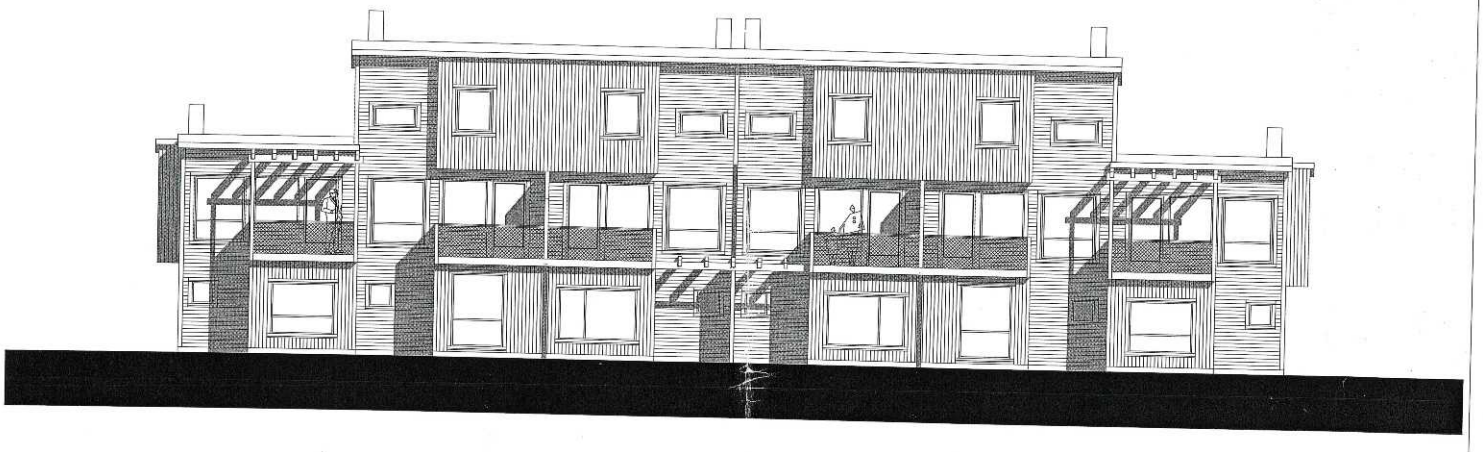
For rådmannen i Time

Liv Oftedal
avdelingssjef plan og forvaltning

Nedzad Suljanovic
saksbehandler

Kopi til:
Sandnes Branvesen, PB 583, 4305 Sandnes

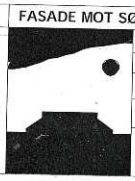
TIME KOMMUNE
Saksdok.nr. 02/1079-1
Saksbeh. KED
26 APR. 2002
Gnr. 1733 Bnr. 42



TIME KOMMUNE
Tenesteområde samfunn
Sak nr.: 990/0 Dato for vedtak: 10.02.03
N.S.
For kommunalsjefen

BYGG A

FASADE MOT SØRVEST



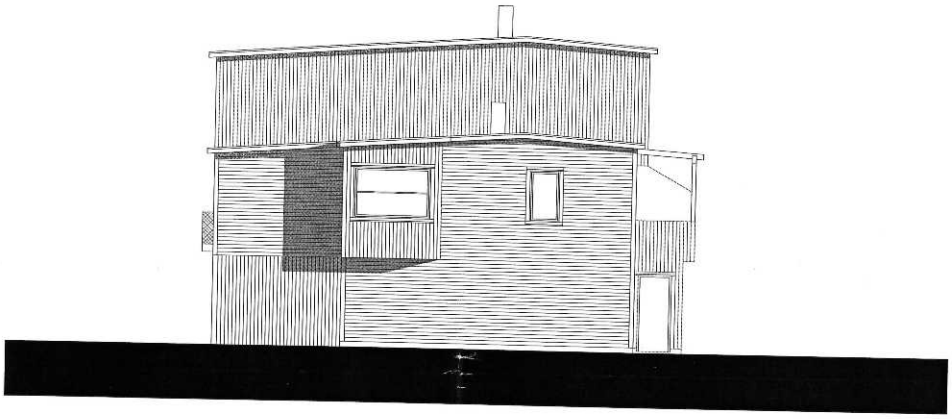
MÅLEST. 1:100

DATO: 18.12.01 SIGN. mch

Block Watne AS

Brynehaugen

Sivilarkitektene Sjo Fasting MNAL
Hanaveien 4, 4327 SANDNES
Tlf. 51 97 38 50 Telefax 51 97 38 51



BYGG A

FASADE MOT NORDVEST

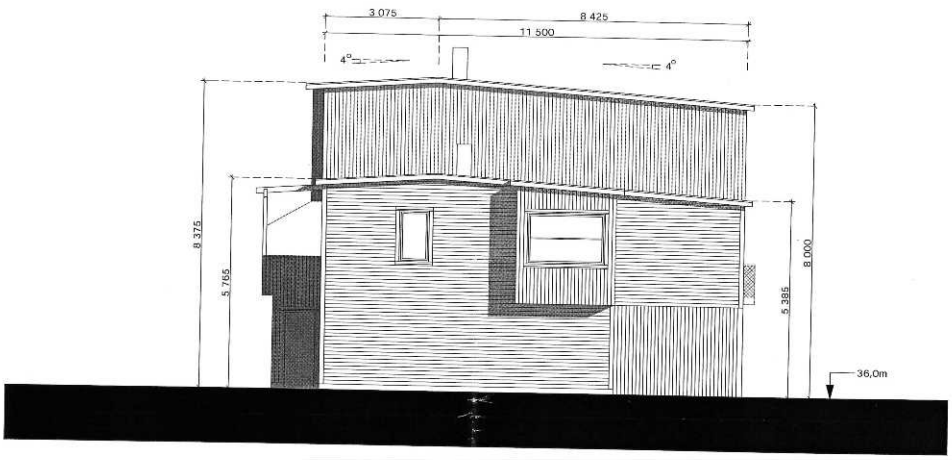
MÅLEST. 1:100

DATO: 18.12.01 SIGN. mch

Block Watne AS

Brynehaugen

Sivilarkitektene Sjo Fasting MNAL
Hanaveien 4, 4327 SANDNES
Tlf. 51 97 38 50 Telefax 51 97 38 51



BYGG A

FASADE MOT SØRØST

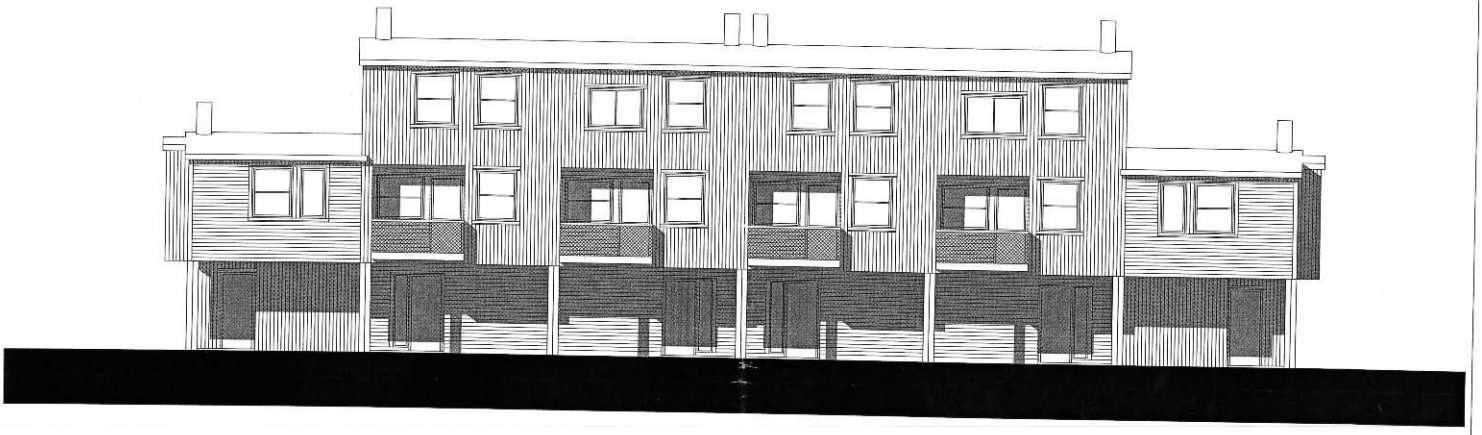
MÅLEST. 1:100

DATO: 18.12.01 SIGN. mch

Block Watne AS

Brynehaugen

Sivilarkitektene Sjo Fasting MNAL
Hanavelen 4, 4327 SANDNES
Tlf. 51 97 38 50 Telefax 51 97 38 51



BYGG A

FASADE MOT NORDØST

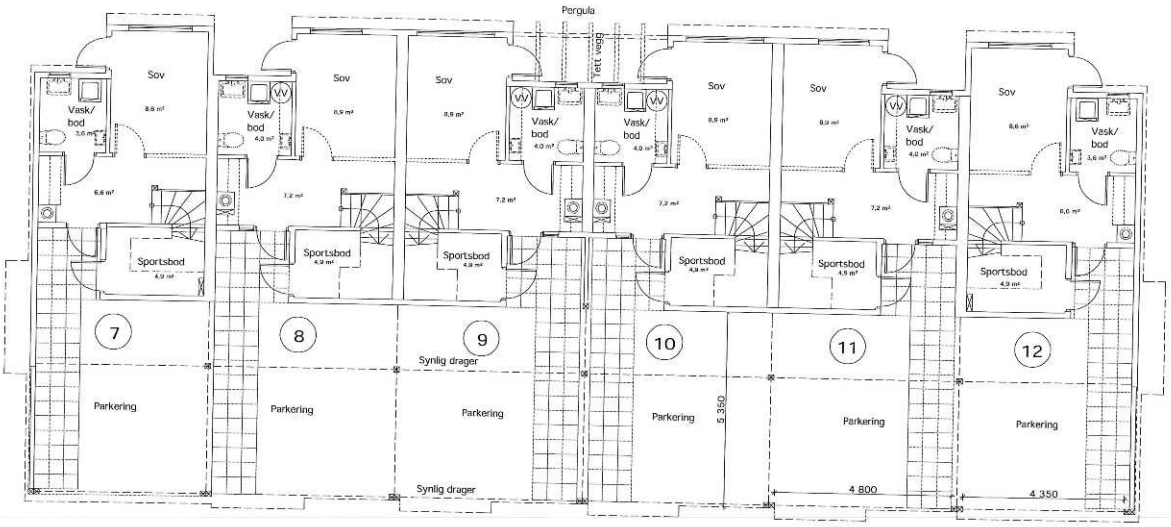
MÅLEST. 1:100

DATO: 18.12.01 SIGN. mch

Block Watne AS

Brynehaugen

Sivilarkitektene Sjo Fasting MNAL
Hanaveien 4, 4327 SANDNES
Tlf. 51 97 38 50 Telefax 51 97 38 51



BRA 1.etg: 26,1 m²
BRA-K 1.etg: 20,9 m²

BRA 1.etg: 27,4 m²
BRA-K 1.etg: 22,2 m²

BRA 1.etg: 27,4 m2
BRA-K 1.etg: 22,2 m2

BRA 1.etg: 27,4 m2
BRA-K 1.etg: 22,2 m2

BRA 1.etg: 27,4 m2
BRA-K 1.etg: 22,2 m2

BRA 1.etg: 26,1 m2
BRA-K 1.etg: 20,9 m2

N

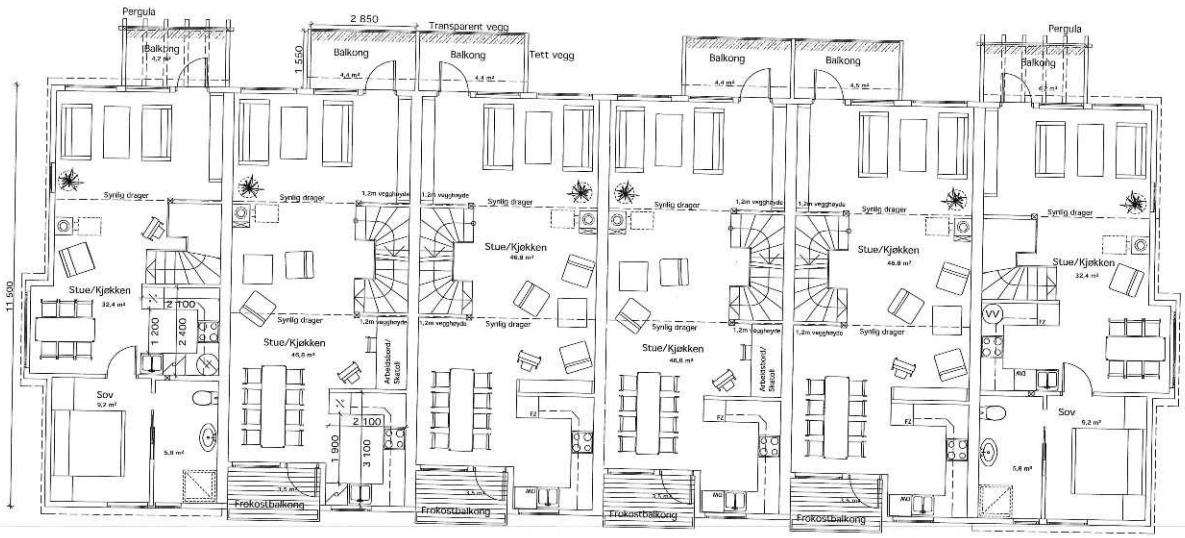
Plan 1.etg.

BYGG A	PLAN 1. etg
MÅLEST. 1:100	
DATO: 19.12.01	SIGN. mch

Block Watne AS

Brynehaugen

Sivilarkitektene Sjo Fasting MNAL
Hanaveien 4, 4327 SANDNES
Tlf. 51 97 38 50 Telefax 51 97 38 51



Arealberegninger		BRA	BA
	Hustype med 2 etasjer	77,9	67,5
	Hustype med 3 etasjer	132,7	101,5
	BEBYGD AREAL:	368,1 m²	

Plan 2.etg.

BYGG A

PLAN 2. etg

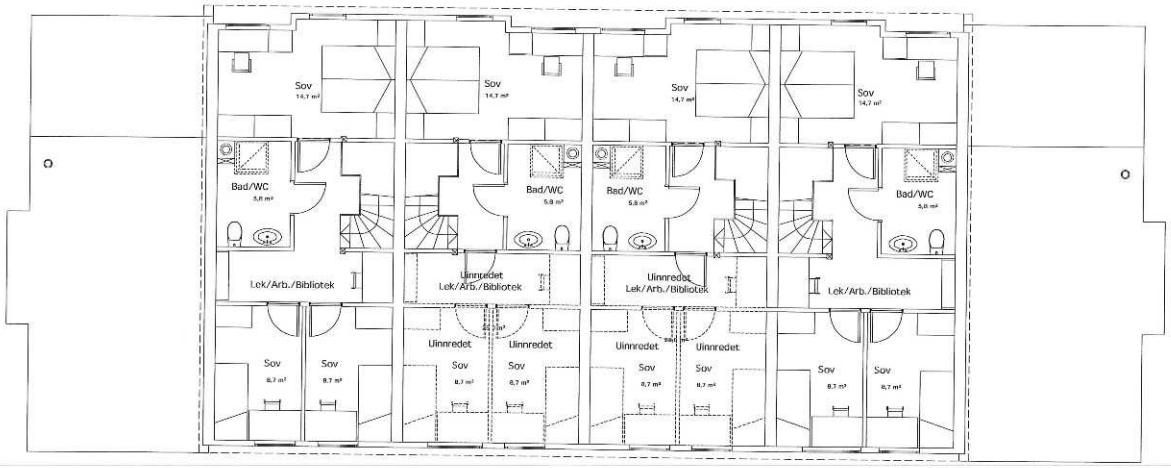
MÅLEST. 1:100

DATO: 18.12.01 SIGN. mch

Block Watne AS

Brynehaugen

Sivilarkitektene Sjo Fasting MNAL
Hanaveien 4, 4327 SANDNES
Tlf. 51 97 38 50 Telefax 51 97 38 51

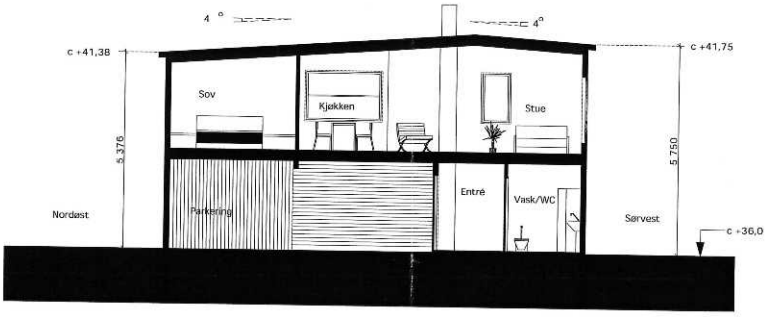


BRA 3.etg: 54,6 m² BRA 3.etg: 54,6 m² BRA 3.etg: 54,6 m2 BRA 3.etg: 54,6 m2

Plan 3.etg.

BYGG A	PLAN 3. etg
	MÅLEST. 1:100
	DATO: 18.12.01 SIGN. mch
	Block Watne AS
	Brynehaugen

Sivilarkitektene Sjo Fasting MNAL
Hanaveien 4, 4327 SANDNES
Tlf. 51 97 38 50 Telefax 51 97 38 51



BYGG A

TVERRSNITT

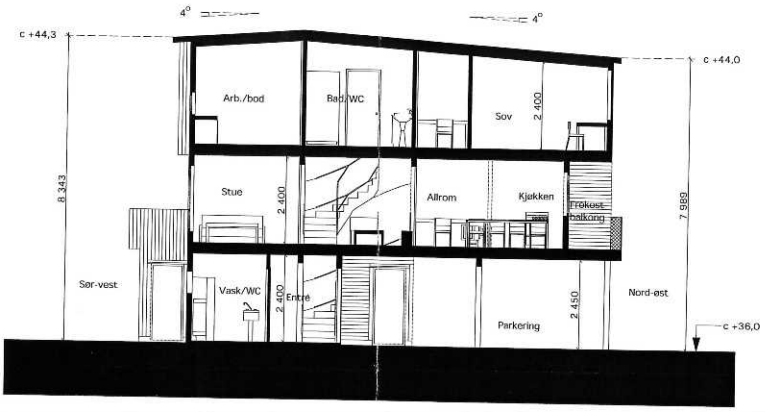
MÅLEST. 1:100

DATO: 18.12.01 SIGN. mch

Block Watne AS

Brynehaugen

Sivilarkitektene Sjo Fasting MNAL
Hanaveien 4, 4327 SANDNES
Tlf. 51 97 38 50 Telefax 51 97 38 51



BYGG A

TVERRSNITT

MÅLEST. 1:100

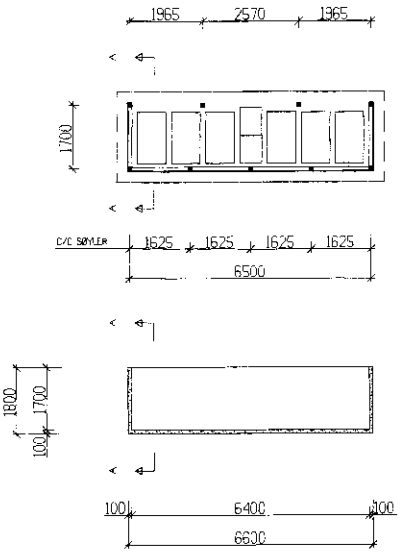
DATO: 18.12.01

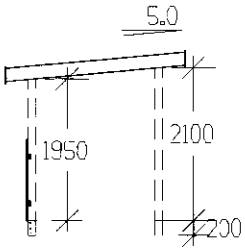
SIGN. mch

Block Watne AS

Brynehaugen

Sivilarkitektene Sjo Fasting MNAL
Hanaveien 4, 4327 SANDNES
Tlf. 51 97 38 50 Telefax 51 97 38 51





SNITT A-A
M = 1:50



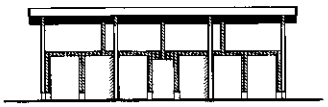
FASADE MOT SØR-ØST



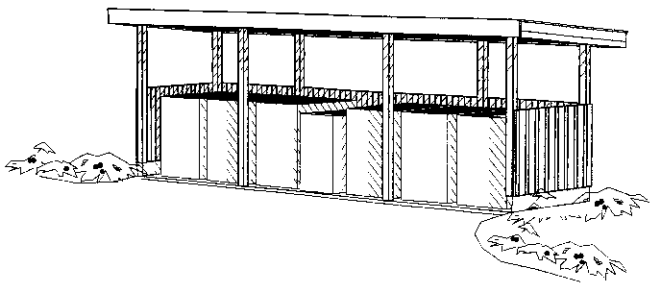
FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-VEST



REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS		MÅL : 1:100	DATO 27.09.04
BYGGEPLASS : BRYNEHAUGEN		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE :	
TEGN. TYPE : SØPPELBOD		KONTROLLERT :	

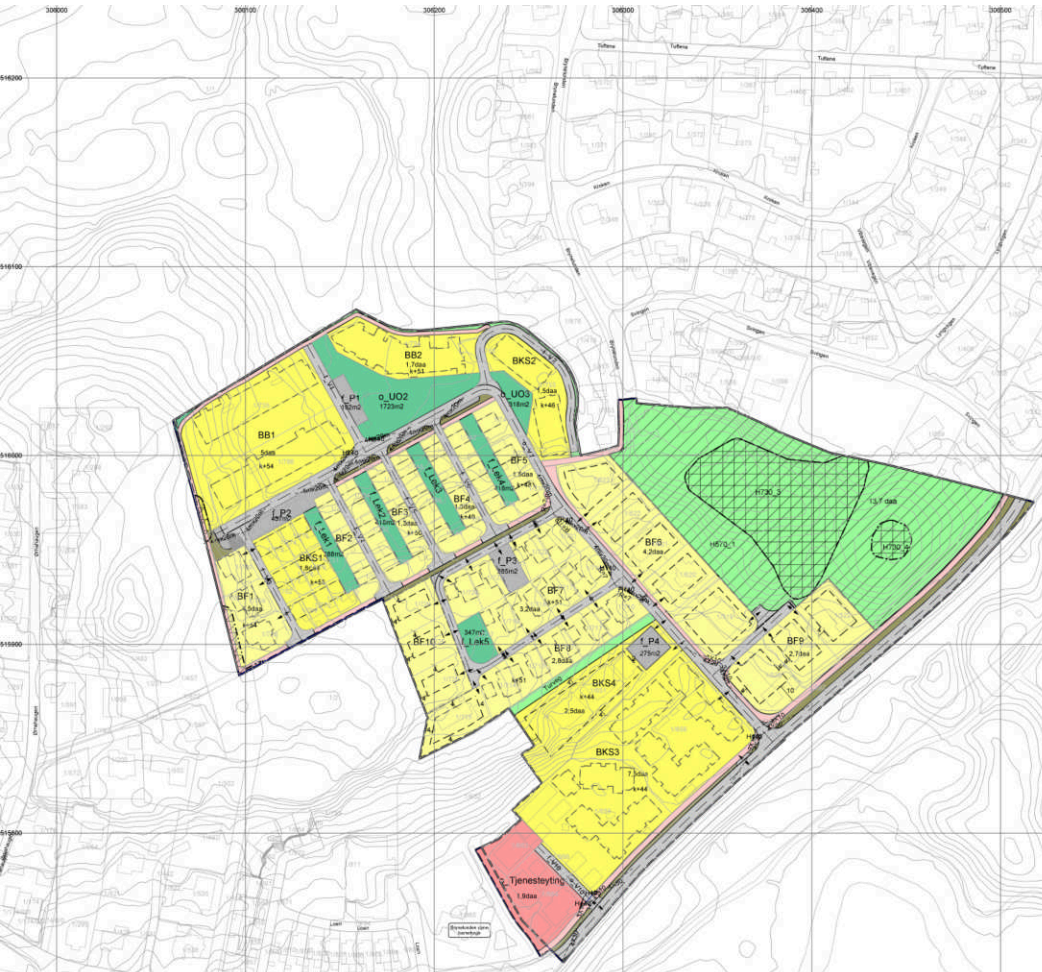
HUSTYPE :	KONSULENT :	DISSETT NR.	TEGN. NR.
SØPPELBOD	NÆRLAND	H844	

Block Watne

ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE AS
P.B. 6258 ETTERSTAD 0603 OSLO
TLF. 22246000 FAKS. 22246001

TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



TIME KOMMUNE

Områdeplan for Brynehaugen øst, Bryne

PLAN NR: **00486.00**

TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSFORMÅL

nr. 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Utevpsholtsareal
- Lekeplass

nr. 2 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplasser

nr. 3 – GRØNNSTRUKTUR
- Naturområde
- Turveg

A Påskrift
- Plangrense
- Grense for arealformål

LINJESYMBOLER Juridiske linjer
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje

PUNKTSYMBOLER Juridiske punkt
- Avkjørsel

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Bevaring kulturmiljø

BÅNDLEGGINGSONE
- Båndlegging etter lov om kulturminner

SIKRINGSONE
- Frisikt

0 25 50 m

Målestokk 1:1000 (A1), ekvidistanse 1,0m, høydesystem: NN2000, Euref'89, UTM Sone 32

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	DATO	SIGN
Varsel om regulering	14.07.2016	HI
Lokal utvikling, vedtak 1. gang	29.08.2019	HSI
Offentlig ettersyn i tidsrommet: (04.09.2019-18.10.2019)		
Lokal utvikling, vedtak 2. gang	01.10.2020	HSI
Kommunestyrets vedtak	27.10.2020	HSI

Dato: 01.09.2020

Planen er utarbeidet av: Time kommune

Time kommune

Revisjonsdato 01-09-2020
Vedtatt dato: 27-10-2020
Dato for siste endring: dd-mm-yyyy

Plannummer 0486.00

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BRYNEHAUGEN ØST

REGULERINGSBESTEMMELSER
OMRÅDEREGULERING

PlanID 1121.0486.00

Saksnummer 16/1853

1. PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å gi oppdaterte føringer for byggesak og videreføre overordnede grønnstruktur i kommuneplanen og kommunedelplan for Bryne sentrum.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Terrengbehandling

2.1.1 Forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides med en best mulig landskapsmessig bearbeiding, slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Maks tillatte høyde for mur er 2 m.

2.1.2 Høydeforskjell over 2 m løses som terrassering eller med skråning med maks helning 1:3. Skråning mer enn 1:3 regnes ikke med som lekeareal iht norm, med mindre de er integrert som terrengrutsjebaner eller tilsvarende.

2.2 Universell utforming/ tilgjengelighet

Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn i hele planområdet. Offentlige og private uteopphaldsareal skal utformes med vekt på tilgjengelighet. Trapper kan tillates der det ikke er mulig å etablere trinnfri løsning på grunn av store høydeforskjeller.

2.3 Garasje/ carport

Garasje/ carport skal ikke stå nærmere nabogrense enn 1 meter. Dersom garasje plasseres parallelt med veien, skal den ikke plasseres nærmere enn 1,5 meter fra veikant. Dersom garasje plasseres vinkelrett på vei, skal den ikke plasseres nærmere enn 5 meter fra veikant.

2.4 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging rundskriv T-1442 skal være gjeldende for plan- og byggesaker.

Ved søknad om tiltak i delfeltene BF9, BKS3 og o_Tjenesteyting skal det dokumenteres tilfredsstillende støyforhold fra jernbane og vei.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 BF1: Frittliggende småhusbebyggelse – Eneboliger

3.1.1.1 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=175m^2 per eiendom, eksklusiv garasje og biloppstillingsplass.

3.1.1.2 Parkeringsdekning: 2,5 biloppstillingsplasser per bolig på egen grunn.

3.1.1.3 Det er tillatt med sokkeletasje med leilighet der forholdene ligger til rette for det.

3.1.1.4 Garasje: Carport/ garasjeanlegg kan tillates oppført utenfor byggegrense og det skal søkes om byggetillatelse sammen med bolighuset.

3.1.1.5 Det tillates oppføring av terrasse på tak til carport. Material skal tilpasses eksisterende bolig. Levegg tillates ikke oppført på takterrasse. Takterrasse skal gis en slik utforming at innsyn til naboer begrenses.

3.1.1.6 Bygninger skal tilpasses de andre bygningene i feltet i utrykk, skala og materialbruk, maks bygningsbredde hovedvolum, takform, materialbruk og fargebruk.

3.1.2 BF2 – BF5: Frittliggende småhusbebyggelse

3.1.2.1 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=55%.

3.1.2.2 Det tillates inntil to etasjer, pluss kjeller/underetasje.

3.1.2.3 Mindre takopplett kan tillates i mindre enn 1/3 av takflata sin lengde.

3.1.2.4 Det tillates maks mønehøyde: 7.2 m

3.1.2.5 Maks bygningsbredde: 7,5 m. Det tillates utbygg på opp til 15 m^2 ut over dette.

3.1.2.6 Det tillates oppføring av terrasse på tak til carport. Material skal tilpasses eksisterende bolig. Levegg tillates ikke oppført på takterrasse. Takterrasse skal gis en slik utforming at innsyn til naboer begrenses.

3.1.2.7 Parkeringsdekning: 2,5 biloppstillingsplasser per bolig i individuell parkering

3.1.2.8 Der byggegrense ikke er vist er denne identisk med formålsgrense.

3.1.3 BF6: Frittliggende småhusbebyggelse – Eneboliger

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=50%.

3.1.4 BF7, BF8: Frittligende småhusbebyggelse

3.1.4.1 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=40%, ekslusiv biloppstillingsplass

3.1.4.2 Det tillates inntil to etasjer, pluss kjeller/underetasje.

3.1.4.3 Maks bredde på hovedvolum: 7,0 m. Utstikkende bygningsdeler kan godtas på inntil 1/3 av fasadens lengde.

3.1.4.4 Parkeringsdekning: 2 biloppstillingsplasser per bolig i individuell parkering. Gjesteparkering i fellesanlegg (f_P3) for 1. og 3. rad, mulighet for gjesteparkering på egen grunn for midtre rabatt.

3.1.5 BF9: Frittliggende småhusbebyggelse – Eneboliger

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=50%.

3.1.6 BF10: Frittliggende småhusbebyggelse

3.1.6.1 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=40%.

3.1.6.2 Bygningene utføres med flatt tak eller pulttak med maksimal hellingsvinkel på 10 grader.

3.1.6.3 Bygning med flatt tak kan ha maks gesimshøyde 6,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.6.4 Bygning med pulttak kan ha maks gesimshøyde 6,2 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.6.5 Parkeringsdekning: 2 biloppstilling per bolig på egen grunn.

3.1.6.6 Carport/garasjeanlegg kan tillates oppført utenfor byggegrense, men skal ikke stå nærmere nabogrense enn 1 meter. Dersom garasje plasseres parallelt med vegen, skal den ikke plasseres nærmere enn 1,5 meter fra vegkant. Dersom garasje plasseres vinkelrett på veg, skal den ikke plasseres nærmere enn 5 meter fra vegkant.

3.1.7 BKS1: Konsentrert småhusbebyggelse

3.1.7.1 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=50% per eiendom.

3.1.7.2 Maks mønehøyde: 7.2 m

3.1.7.3 Det tillates inntil to etasjer, pluss kjeller/underetasje.

3.1.7.4 Mindre takopplett kan tillates i mindre enn 1/3 av takflata sin lengde.

3.1.7.5 Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplasser per bolig i felles anlegg (f_P2).

3.1.7.6 Det tillates oppføring av terrasse på tak til carport. Material skal tilpasses eksisterende bolig. Levegg tillates ikke oppført på takterrasse. Takterrasse skal gis en slik utforming at innsyn til naboer begrenses.

3.1.7.7 Der byggegrense ikke er vist er denne identisk med formålsgrense.

3.1.8 BKS2: Konsentrert småhusbebyggelse – Rekkehus

3.1.8.1 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=70%.

3.1.8.2 Takvinkel: 1-5°

3.1.8.3 Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplasser per bolig i felles parkeringsanlegg i underetasje.

3.1.8.4 Hovedform for bygningene skal føres opp innenfor vist byggegrense. Trapperom eller andre mindre innretninger som er nødvendige for den tekniske drifta av bygget kan tillates å bryte byggegrensa, samt stikke opp over maks høyder.

3.1.9 BKS3: Konsentrert småhusbebyggelse

3.1.9.1 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=80%.

3.1.9.2 Takvinkel: 1-5°

3.1.9.3 Trapperom eller andre mindre innretninger som er nødvendige for den tekniske drifta av bygget kan tillates å bryte byggegrensa, samt stikke opp over maks høyder.

3.1.10 BKS4: Konsentrert småhusbebyggelse

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=45%.

3.1.11 BB1: Blokkbebyggelse

3.1.11.1 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=40%.

3.1.11.2 Øvre etasje skal trekkes inn minimun 80 cm fra hovedfasadeliv.

3.1.11.3 Maks gesimshøyde: k+ 50 for hovedvolum k+ 54 for inntrukket etasje.

3.1.11.4 Maks bygningsbredde: 8,0 m. Utstikkende bygningsdeler kan bryte maks bredde med 1.0 m i begge retninger.

3.1.11.5 Takvinkel: 1-5°

3.1.11.6 Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplasser per bolig i felles parkeringsanlegg i underetasje.

3.1.11.7 Trapperom kan tillates å stikke opp over maks byggehøyde.

3.1.12 BB2 – Blokkbebyggelse

3.1.12.1 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=90%.

3.1.12.2 Takvinkel: 1-5°

3.1.12.3 Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplasser per bolig i felles parkeringsanlegg i underetasje.

3.1.12.4 Hovedform for bygningene skal føres opp innenfor vist byggegrense. Trapperom eller andre mindre innretninger som er nødvendige for den tekniske drifta av bygga kan tillates å bryte byggegrense, samt stikke opp over maks høyder.

3.1.13 Tjenesteyting

3.1.13.1 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=50%, eksklusiv biloppstillingsplasser.

3.1.13.2 Krav til parkering vurderes konkret ved søknad om tiltak.

3.1.14 Lekeplasser

3.1.14.1 Lekeplassene skal sikre areal til småbarnslek på 150 m^2. Områdene kan i tillegg også opparbeides som møteplass og fungere som felles uteoppholdsareal.

3.1.14.2 f_LEK1 - f_LEK4 er felles for BKS1 og BF2 – BF5.

3.1.14.3 f_LEK5 er felles for BF7, BF8 og BF10.

3.1.15 Parkering

3.1.15.1 f_P1 er felles for boenhetene i BB1.

3.1.15.2 f_P2 er felles for boenhetene i BKS1.

3.1.15.3 f_P3 er felles for boenhetene i BF7 og BF8.

3.1.15.4 f_P4 er felles for boenhetene i BKS4.

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

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

4.1.1 Frisikt (H140)

4.1.1.1 Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

4.1.1.2 Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

4.2 Bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (H570)

4.2.1 Alle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §3.

4.2.2 Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller større anlegg innenfor området.

4.2.3 Det forutsettes videre at evt. mindre installasjoner i området skal ha en god landskapstilpasning av hensyn til nærliggende automatisk freda kulturminner.

4.2.4 Opparbeiding av turveier gjennom områdene må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §3.

4.3 Båndlagte områder (§ 11-8 d) (H730)

4.3.1 Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til «hensynssone §11-8 d)- automatisk freda kulturminne». Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 733	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vardmyra 17 4340 BRYNE, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Flaggstang
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (14 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Gangveg
- Fortau
- Sti
- Trapp
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Annet

Sameievedtekter for "Sameiet Brynehaugen bnr. 733", Bryne. Gnr. 1 bnr. 733 - Time kommune.

1. Nærværende sameieavtale er opprettet på vegne av de framtidige eierne av eiendommen og dennes seksjoner.

2. Deltakerne i sameiet er eiere av seksjonene 1 til 12, som hver eier ideelle andeler i sameiet i henhold **til** leilighetens areal:

Seksjon nr.	Bygg	bolig	Sameiebrøk	Adresse
1	B	1	78	Vardmyra 17 4340 Bryne
2	B	2	133	Vardmyra 19 4340 Bryne
3	B	3	133	Vardmyra 21 4340 Bryne
4	B	4	133	Vardmyra 23 4340 Bryne
5	B	5	133	Vardmyra 25 4340 Bryne
6	B	6	78	Vardmyra 27 4340 Bryne
7	A	1	78	Vardmyra 29 4340 Bryne
8	A	2	133	Vardmyra 31 4340 Bryne
9	A	3	133	Vardmyra 33 4340 Bryne
10	A	4	133	Vardmyra 35 4340 Bryne
11	A	5	133	Vardmyra 37 4340 Bryne
12	A	6	78	Vardmyra 39 4340 Bryne
SUM			**1376**	

3 Hver enkelt sameier har eksklusivt bruksrett til hver sin seksjon i sameiet og har rett til å bruke fellesareal og innretninger på vanlig måte, og på samme måte som andre sameiere. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha eksklusiv bruksrett til det areal som etter seksjoneringsbegjæringen tillegges seksjonen.

Seksjonene skal kun benyttes til bolig. Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den ideelle eierandel i sameiet og fellesanlegg. Eierandeler kan ikke overdras uten forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn eller utløsningsrett utover det som følger uttrykkelig av denne sameiavtale jfr. Pkt. 12.

4. Sameierne skal delta i og være ansvarlig for andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og ikke den enkelte deltager) som er vedtatt av sameierene.
Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.
Endringer av det nødvendige arrangement skal på forhånd være godkjent av sameierne.
Sameiet har panterett i seksjonen begrenset til folketrygdens grunnbeløp for hver seksjons andel av fellesutgifter.

5. Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av eierseksjonen. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon. Sameierne kan forlange at mangler blir rettet i

den utstrekning slike mangler kan representere en fare for andre seksjoner. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers

regning. Sameiet skal godkjenne eventuell oppsetting av markiser, parabolantenner etc og samordne eventuelle kjøp av slikt utstyr.

6. Sameierne opptrer i fellesskap på vegne av sameie. Hvor ikke annet er bestemt i denne avtale, treffes beslutninger i sameie med simpelt flertall blant sameierene i forhold til de avgitte stemmer. Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

   Nyanskaffelser samt forbedringer og utbediinger som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.

   Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

   Vedtak som nevnt i pkt. 3.

   Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

7 Styret for sameie skal bestå av minst tre personer. Styret velger selv formann og sekretær/forretningsfører. Det skal i tillegg velges revisor. Styret velges av sameiemøtet.

8 Sameiet tegner brann og vannskadeforsikring for bygget, mens den enkelte deltaker selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

9 Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer er sameiedeltakerne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen.

10 Hvis en sameier til tross for skriftlige advarsler misligholder sine plikter, kan styret pålegge ham å selge sin seksjon i henhold til eierseksjonslovens regler.

11 Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltagere er enige i dette.

   For sameiet gjelder reglene i disse vedtekter.

12. Ved overdragelsen av eierseksjoner plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet. Herunder sameieavtalen med eventuelle vedtekter og husordensregler, som skal vedtas av eventuelle nye eiere.
   Overdragelse skal og kan nektes godkjent av sameierne dersom ny eier ikke har vedtatt sameieavtalen
   med vedtekter og husordensregler.

13. Det forutsettes av utbyggeren i samarbeid med samtlige beboere, straks prosjektet er fullført, tar initiativet til første sameiemøte med formål å få organisert sameiets organer i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 som regulerer forholdet mellom sameierne, der ikke annet er avtalt i vedtektene.

Noen momenter og vurderinger for eventuelle endringer/presiseringer i vedtekter – her må vi vurdere hvor omfattende vedtektene skal være, hva som eventuelt bør komme i tillegg til det som er over. Noen av momentene under tenker jeg blir for omfattende… Dette er eksempel hentet fra Huseierne https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/vedtekter/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_content=paid_search&utm_campaign=&utm_campaignid=22148467427&gad_source=1&gclid=CjwKCAiAkc28BhB0EiwAM001TZUl_0FfAq-xva1WogirJRygciogIF8I4h9PeSimFmGs1hbIc1JALhoC-xsQAvD_BwE

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

[*Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner. Sameiet sette inn eventuelle slike vedtekter her.*

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
[Alternativt kan sameiet, hvis alle seksjonseierne som berøres samtykker, vedta at: Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.]

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.
[Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.]

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Alt. 2 [En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.]

[*Her bør man sette inn sameiets eventuelle beslutning om ladepunkt*].

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

[Dette avsnittet slettes hvis det ikke er aktuelt:
I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen Her kan sameiet sette inn eventuelle regler om enerett til bruk av fellesareal.]

[*Det neste avsnittet kan slettes hvis sameiet ikke har næringsseksjoner eller det ikke er aktuelt*:
I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Her kan sameiet sette inn eventuelle vedtak om enerett til bruk av fellesareal]

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. [Parkering og andre] 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.

[*Det neste avsnittet kan slettes hvis sameiet ikke har krav om tilrettelagt parkering. (Husk i så fall å endre overskriften)*
Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.]

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

[*Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.*

Hvis sameiet har vedtatt forbud mot dyrehold og ønsker å ha dette i vedtektene kan følgende alternativ benyttes. Vær klar over 2/3 flertall for endring når det står i vedtektene i forhold til ordensregler som kan endres med alminnelig flertall:
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.]

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

[*Her kan sameiet sette inn vedtak om annen fordeling*]

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

[Hvis sameiet også har tinglyst panterett, kan bestemmelser om dette settes inn her.]

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

[*Hvis sameiet har vedtatt at deler av denne vedlikeholdsplikten skal påligge sameiet, kan det settes inn her.*]

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

[I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder. Hvis det er vedtatt at noen seksjoner skal ha slik plikt, kan vedtaket settes inn her]

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører

seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

[*Neste avsnitt slettes hvis sameiet har mer enn to seksjoner*]
I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

[*Neste avsnitt slettes hvis sameiet har mer enn to seksjoner*]
I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig

fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for

å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

[*For sameier med bare boligseksjoner*] På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
[*For sameier som har næringsseksjoner*] På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha [tre] medlemmer, og [antall] varamedlemmer.

[Neste avsnitt slettes hvis sameiet har mer enn åtte seksjoner:]
I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal

være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. [*Her kan et slikt vedtak settes inn*]

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

[Neste avsnitt slettes hvis sameiet har mer enn åtte seksjoner:]
Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av

styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

[Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. Her kan slikt vedtak settes inn.]

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

[*For sameier med 21 eller flere seksjoner*:]
Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Revisor

[*Alternativ 1 for sameier med 21 eller flere seksjoner*:]
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.
[Alternativ 2 for sameier med 20 eller færre seksjoner:]
Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Et annet eksempel som ikke er så omfattende, men som kan kombineres

d) Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.
e) Sameiet skal ha en egen driftskonto for sameiets utgifter. Driftskontoen disponeres av sameiermøtet gjennom styret.
f) Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk uavhengig av sameiebrøk.
g) Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks. oppføring av nye bygninger som felleseie (på fellesarealet) eller som tilleggsdel til seksjon, samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel for seksjon(er), skal godkjennes av flertall i sameiermøte.
2) **Sameiermøte og sameiestyre**
a) Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mars måned.
b) (Hver seksjonseier har 1 stemme på sameiermøtet, uavhengig av eierbrøk.)
Alternative stemmeregler:

For rene boligsameier: Hver seksjon har 1 stemme på sameiermøtet, uavhengig av sameierbrøk.
For rene næringssameier og i kombinerte sameier: Hver seksjon har stemmevekt etter sameiebrøk på sameiermøtet.

c) Sameiemøtets myndighet og oppgaver:

 Sameiermøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne, kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes sameiermøte.
 Sameiermøtet skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.
 Sameiermøtet fastsetter fordeling av kostnadene etter sameiebrøken iht eierseksjonslovens § 23.
 Sameiermøte disponerer de midler som står på sameiets felles driftskonto, gjennom styret.

 Sameiermøtet kan bestemme at det skal oppnevnes forretningsfører som skal forvalte sameiets økonomi og disponere sameiets driftskonto.
 Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.
 Sameiermøtet fastsetter ordensreglement for sameiet og - reglement for bruk av fellesarealene i sameiet
 (Sameiermøtet velger et sameiestyre på sameiermøtet hvert år.
 Sameiestyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet, men skal bestå minimum av 2 medlemmer.
 Styreleder velges av sameiermøtet.)
 Sameiermøtet velger et styre hvert år. Styret skal ha tre medlemmer om ikke annet bestemmes i vedtektene. Styrelederen velges særskilt.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan inneholde nærmere regler om dette.

d) Styrets myndighet og oppgaver:

 Styret er ansvarlig for innkalling til sameiermøte.
 Styret er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for sameiermøtet.
(1) Det kreves ikke at regnskapet er revidert, men hvis en av sameierne krever revisjon av regnskapet, skal regnskapet revideres og kostnadene dekkes som felleskostnad.
(2) Dersom det er oppnevnt forretningsfører skal **revidert** regnskap legges frem for sameiermøtet.
 Styret kan på vegne av sameiet, inngå ettårige avtaler om drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Flerårige avtaler skal godkjennes av sameiermøtet. Dersom det er oppnevnt forretningsfører, skal styret oversende slike avtaler til forretningsfører så snart avtalen er underskrevet.
 Styret har ikke myndighet til å inngå avtale om større vedlikeholdsoppgaver/renovering uten at dette er godkjent av sameiermøtet.
 Styret skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av sameiermøtet, og sørger for innkreving av disse, når det ikke er fastsatt at det skal være forretningsfører for sameiet.

 Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret.
 Styret ved styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.
 Styret skal innkalle til sameiermøte når forhold som nevnt i pkt. 1g) og pkt. 2c), oppstår.

e) Sameiernes plikter:

 Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.
 Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til bestem-melsene ovenfor.

 Ovenfor tredjemann, er sameierne solidarisk ansvarlig og kostnaden fordeles likt mellom seksjonene.

f) Om tvistemål i sameiet:

 Tvistemål i sameieforholdet avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

g) Andre bestemmelser:

 Hver seksjon har lik rett til parkering på sameiets grunn. Sameiermøte fastsetter parkeringsbestemmelser.
 Hver seksjon har lik rett til bruk av felles garasjer. Sameiermøtet fastsetter regler for fordeling og leiesatser for disse. Garasjeleien skal settes inn på sameiets driftskonto.
 For øvrig gjelder bestemmelsene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner .

Vardmyra 31

Nabolaget Vardheia/Brynehaugen - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	14 min 1.3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	14 min 9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bryne - Rådhuset	9 min
Recharge Shell Bryne	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bryne stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 0.8 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	11 min 0.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.6 km
Stavanger Sola	31 min

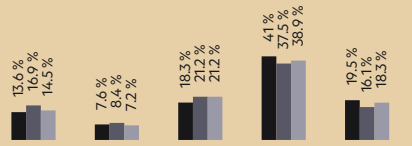
BARNEHAGER

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	7 min 0.6 km
Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år) 139 barn	19 min 1.6 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bryne Torg	11 min
Spar Bryne	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vardheia/Brynehaugen	1 542	747
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

Bryne skule	14 min
Brynehallen	14 min
Robust Trening Bryne	10 min
EVO Bryne	11 min

«Nært til sentrum, jobb, buss/tog... Alt»

— Sitat fra en lokalkjent

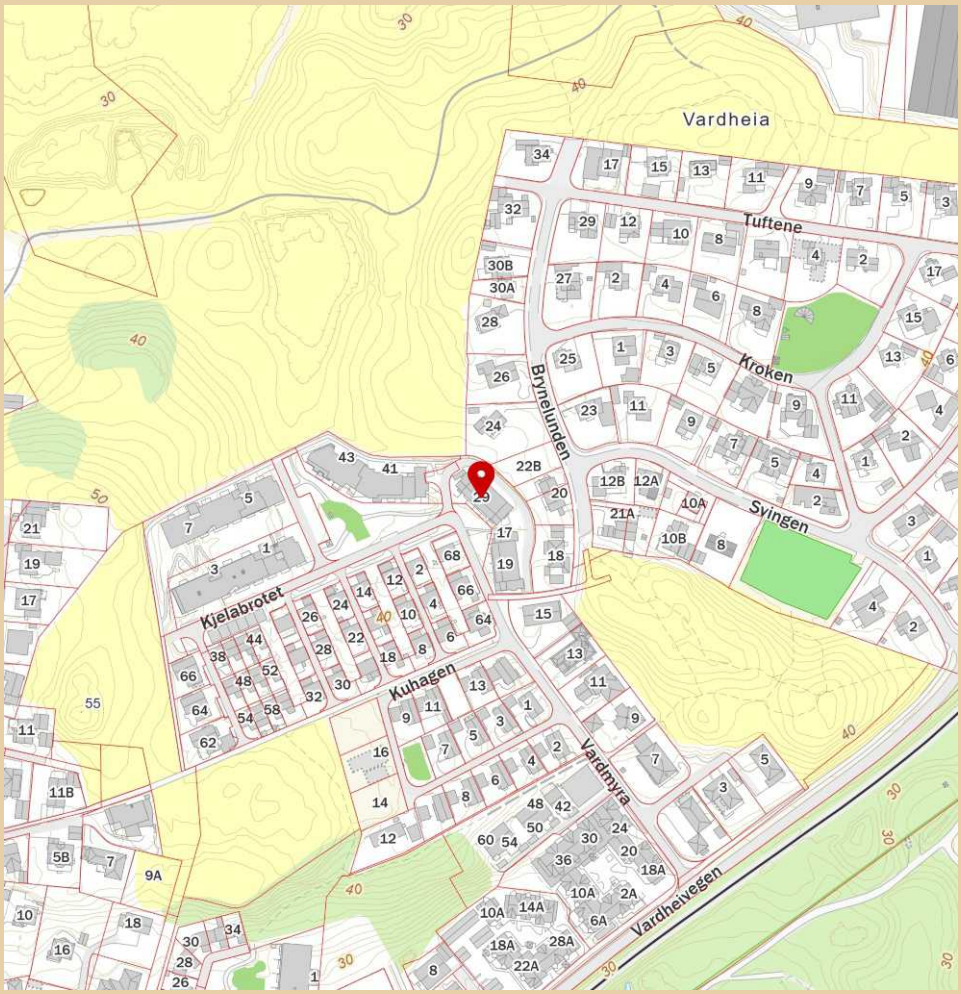
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100



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

Vardmyra 31

Nabolaget Vardheia/Brynehaugen - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	14 min 1.3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	14 min 9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bryne stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 0.8 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	11 min 0.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.6 km
Stavanger Sola	31 min

BARNEHAGER

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	7 min 0.6 km
Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år... 139 barn	19 min 1.6 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bryne Torg	11 min
Spar Bryne	12 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	11 min
Apotek 1 Viben	12 min
Bryne Vinmonopol	11 min

SPORT

Bryne skule	14 min
Brynehallen	14 min
Robust Trening Bryne	10 min
EVO Bryne	11 min

«Nært til sentrum, jobb, buss/tog... Alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

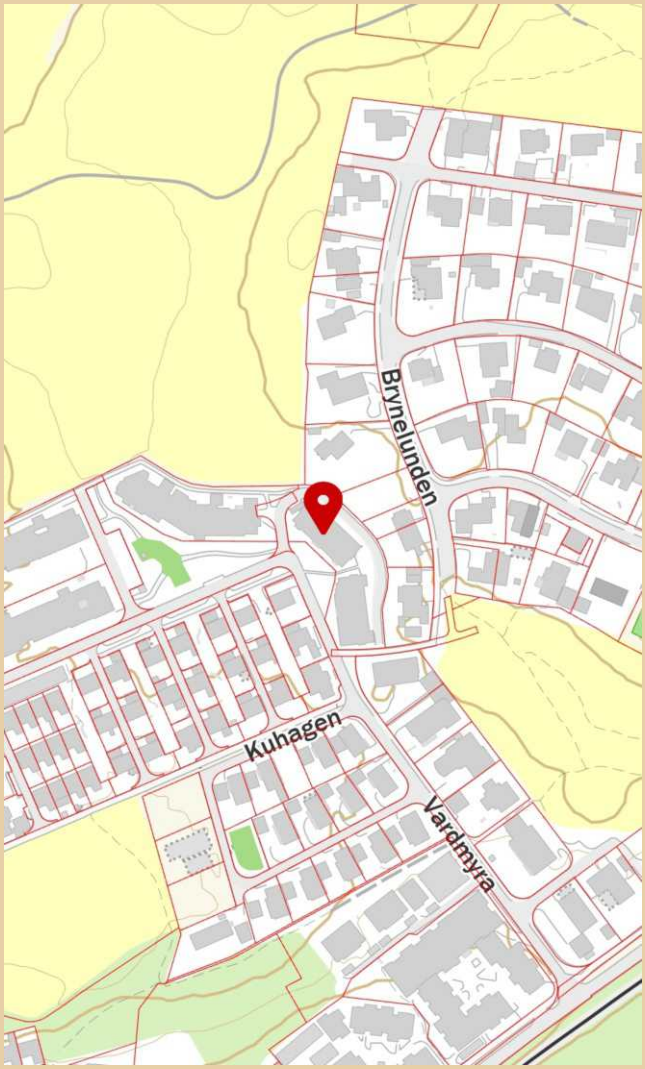
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

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

Vardmyra 31

Nabolaget Vardheia/Brynehaugen - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	14 min 1.3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	14 min 9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bryne stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 0.8 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	11 min 0.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.6 km
Stavanger Sola	31 min

BARNEHAGER

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	7 min 0.6 km
Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år... 139 barn	19 min 1.6 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bryne Torg	11 min
Spar Bryne	12 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	11 min
Apotek 1 Viben	12 min
Bryne Vinmonopol	11 min

SPORT

Bryne skule	14 min
Brynehallen	14 min
Robust Trening Bryne	10 min
EVO Bryne	11 min

«Nært til sentrum, jobb, buss/tog... Alt»

— Sitat fra en lokalkjent

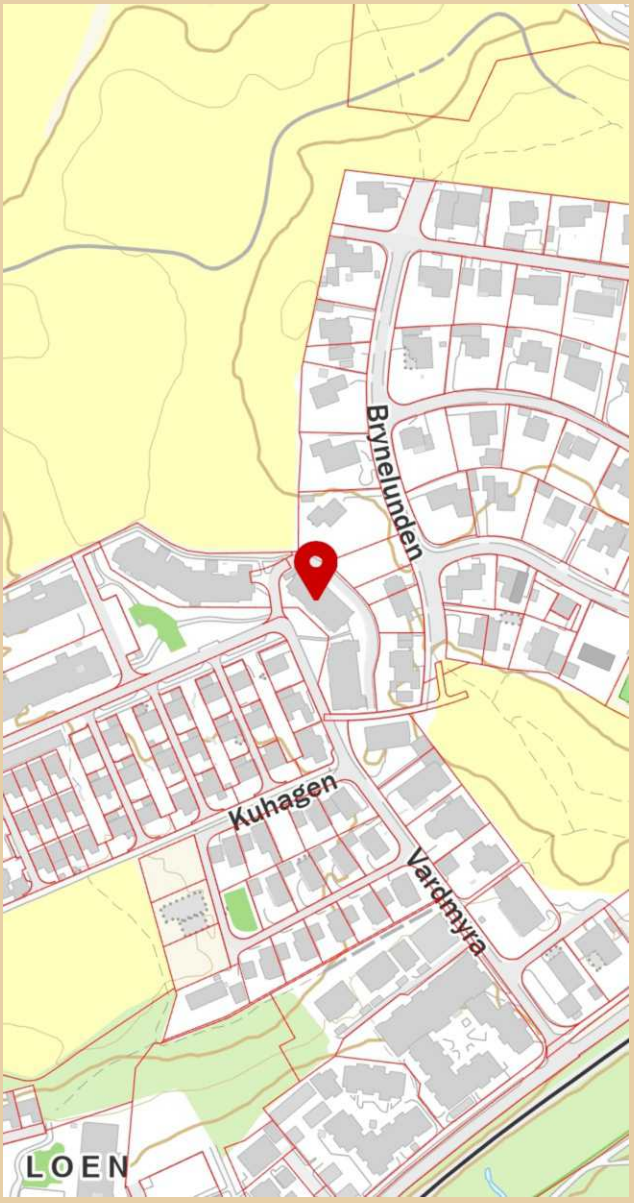
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vardmyra 31, 4340 Bryne
Gnr. 1, Bnr. 733, Snr. 8, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310251007

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Bjørn Rune Salte

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

E-post: bjorn.salte@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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