PRIVATMEGLEREN
JÆREN

KONG HAAKONS VEG 5

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Midlertidig brukstillatelse

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kartutsnitt

Informasjon fra forretningsfører

Vedtekter og husordenxsregler

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kong Haakons veg 5
4345 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2007
BRA:	185 m^2
BRA-i:	169 m^2
Rapportdato:	20.1.2026 (Gyldig til 20.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	13	11	0	0

Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497
Kong Haakons veg 5
4345 Bryne

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39030

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.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Gjenværende brukstid på tekking(dette er opplyst av selger er eventuelt sameiets ansvar).
Kjøkken - Overflater og innredning	Mindre slitasje og svelling i parkett.
Kjøkken - Avtrekk	Redusert kapasitet på ventilator
Varmtvannsbereder	Bulker i tanken
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Gjenværende brukstid på tettesjikt.
Våtrom: Bad 1 - Overflater	Bunnkant på dusj høyere enn terskel i dør og varierende fallforhold
Våtrom: Bad 1 - Membran, tettesjikt og sluk	Gjenværende brukstid er oppbrukt på membran.
Våtrom: Bad 1 - Sanitærutstyr	Manglende drensåpning fra sisterne
Våtrom: Bad 2 - Overflater	Manglende tilkomst for måling under badekar og lav høydeforskjell mellom dør og sluk.
Våtrom: Bad 2 - Membran, tettesjikt og sluk	Manglende tilkomst til sluk og gjenværende brukstid på membran.
Våtrom: Bad 2 - Sanitærutstyr	Manglende drensåpning og svelling i innredning.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Det er etablert et rom (bod/lagerrom) med dør fra TV-stue.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.1.2026

Rapportdato
20.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Steinar Bryne**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Else Johanne Sjøberg Bryne**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Serigstad**
Firma: **Jærtakst AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

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



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kong Haakons veg 5, 4345 Bryne**

Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**2**	Bruksnr:	**84**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**14**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2007**
Boligtype: **Leilighet**

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. Etasje	**185**	**169** Romfordeling: Entré/gang, vaskerom, bad, soverom 1, omkledningsrom, soverom 2, bad 2, stue/kjøkken/spisestue, TV-stue og soverom 3.	**5** Romfordeling: Bod i garasjeanlegg.	**11**	**38**
Totalt m²	**185**	**169**	**5**	**11**	**38**

Kommentar til arealberegning

Eventuelle sjakter/utforinger er medtatt i arealer.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Innglassing utført i 2021 av Lie Glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkonger i betong som er tekket med papp og påmontert betongheller. Det er begrenset mulighet for inspeksjon av tekkingen.
Stedvis noe varierende fall på betongheller, men fall skal være etablert under heller.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på tekking, dette er opplyst av selger er eventuelt sameiets ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Planlegging av en fremtidig utskifting av tekking anbefales, dette er opplyst av selger er eventuelt sameiets ansvar.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører i tre med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører i tre med isolerglass fra byggeåret er i generelt normal stand ut ifra alder. Balkongdør fra stue er stri å åpne og trenger justering, det skal utføres justering etter befaring.	

6.3 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?	Ikke kontrollerbart
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
Lukket konstruksjon med begrenset mulighet for inspeksjon/vurdering utover innvendige overflater.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Måling av skjevheter er foretatt ved stikkprøver i stue/kjøkken/spisestue og soverom ved omkledningsrom. Det ble registrert lokale skjevheter på ca. 5-8mm.	

6.5 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-2**

Kjøkkeninnredningen, med slette fronter og laminert benkeplate, er fra byggeåret. Den er i normal stand for alderen, med noe slitasje på utsatte steder. Det er gliper og småsvelling i parketten foran vasken, men det ble ikke registrert fukt på befaring.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Parkett som har svulmet opp og fått gliper kan pusses ned og overflatebehandles. Det er viktig å følge med på forholdet for å oppdage eventuelle problemer tidlig.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Det er kjøkkenventilator som er enkelt testet med papir på maks styrke, og det ble registrert redusert kapasitet/avtrekk. Dette kan skyldes at filteret er tett eller motoren kan ha nedsatt ytelse. Dette kan føre til dårligere luftkvalitet på kjøkkenet og opphopning av matos og fuktighet over tid.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ytterligere undersøkelser må foretas for å påvise årsak. Det kan være nok å rense filter, men i verste fall må ventilatoren byttes.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er etablert et rom (bod/lagerrom) med dør fra TV-stue.

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

Midlertidig brukstillatelse er fremlagt.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Soverom ved vinterhage har ikke vindu, men rømning for etasjen er ivaretatt og dagslysforhold er tilfredstilt gjennom vindu/dører.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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 av plast i leiligheten.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

6.8 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?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

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

6.9 Elektrisk

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

Det er utført noe arbeider etter byggeåret.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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

Elektrisk anlegg fra byggeåret med noe arbeid utført i 2024.
Det foreligger samsvarserklæring fra nyinstallasjon og samsvarserklæring fra 2024 er lastet opp på boligmappa.no.

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.

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er installert i 2021.

Når var siste service på anlegget?

Ingen dokumentasjon på service er fremlagt.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

Varmepumpe som er installert i 2021.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2006

Størrelse

Ca. 200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder på ca. 200 liter plassert i vaskerom og merket med 2006.
Det er en del bulker i tanken på siden og på toppen, dette skyldes ytre påvirkning fra slag/støt.
Dette kan føre til redusert isolasjonsevne i områder med bulk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder må byttes for å lukke avviket, en utskifting anbefales å foretas i sammenheng med alder på bereder. Beredere over 20 år anbefales kontrollert/utskiftet.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Kanaler er opplyst kontrollert i 2025.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk fra byggeåret.

6.13 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	

Fliser på gulv. Strietapet på vegger. Malte overflater på himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Innredning er skiftet i ca. 2020, med unntak av armatur.

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

Oppsummering av overflater	TG-1

Høydeforskjell fra sluk til topp membran i dør er tilfredsstillende forutsatt membran er trukket opp på terskel(tildekket med fugemasse).
Det er jevnt fall mot sluk, det gjøres oppmerksom på at grunnet innredning/utstyr er det begrenset mulighet for måling av fall.

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?	Ikke kontrollerbart
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

Det er plastsluk med ukjent membrantype. Overgang klemring/mansjett i sluk er tildekket og utførelse lar seg ikke påvise tilstrekkelig.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på tettesjikt.
Det er noe begrenset mulighet for inspeksjon av sluk under innredning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å etablere luke i skap under vask for bedre tilkomst til sluk, foreta rens av sluk for å kunne påvise utførelse av klemring/membran.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utslagsvask i innredning, opplegg vaskemaskin, vannmåler og stoppekran. Bereder og fordelerskap er også plassert i rommet.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Innredning er skiftet i 2020. Innredning og utstyr i generelt normal stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er mekanisk avtrekk i himling, grunnet manglende tilkomst er avtrekk ikke funksjonstestet.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt fuktmåling i konstruksjon fra eksisterende åpning i skyvedør, uten å påvise fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Våtrom: Bad 1



Gulv etter dusjing



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger. Malte overflater på himling. Bad ved siden av vaskerom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderomsinnredning og dusjarmatur er skiftet i 2018.	
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Høydeforskjell fra sluk til gulv ved dør er tilfredsstillende.
Det er jevnt fall mot sluk i dusj, med enkelte små felt med noe lite fall, det er vedlagt bilde av gulv etter spyling for egen vurdering.
Det er noe kalkutslag i flisefuger i dusjgulv, dette skyldes normalt at noe vann blir stående mellom flis og membran som tørker ut, dette er ikke uvanlig om fall er oppbygget med fliselim.
Bunnkant på dusj er høyere enn dørterskel, det er ikke sluk utenfor dusjen og ved lekkasje fra øvrig utstyr er det fare for at lekkasjevann kan renne ut døren.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere drensåpning i bunnskinne på dusj slik at lekkasjevann kan renne til sluk.
Nal på gulv etter dusjing kan med fordel benyttes.

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?	Ikke kontrollerbart
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**

Det er plastsluk med smøremembran som tettesjikt. Membranmansjett er ført ned bak klemring, men er kun delvis synlig under klemring, dette gjør at tetting er vanskelig å kontrollere tilstrekkelig.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

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

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap, dusj og toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er enkelt testet med papir og det registreres sug fra kanalen.

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

6.15 Våtrom: Bad 2



Overflate

Beskrivelse av overflate	

Fliser på gulv og vegger. Malte overflater på himling.

Bad ved omkledningsrom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert

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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er lav høydeforskjell fra sluk til gulv ved dør. Det er noe fall inn mot badekar, fall under badekar lar seg ikke måle grunnet manglende tilkomst.
Lav terskelhøyde i dør med fare for at lekkasjevann kan renne ut døren.

Anbefalte tiltak overflater

Badekar er limt fast, for å kontrollere fallforhold må badekaret demonteres for tilkomst.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
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**

Sluk er plassert under badekaret, det er en inspeksjonsluke, men begrenset mulighet for rengjøring og inspeksjon. Det er registrert membran, men utførelse lar seg ikke påvise.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

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

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dobbel servanter i innredning, toalett og badekar.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Det er noe svelling i innredning ved siden av servanter som følge av vannsøl.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
Det anbefales å foreta overflatebehandling som er vannbestandig på innredning for å unngå videre utvikling av skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er enkelt testet med papir og det registreres sug.

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

6.16 Innvendige overflater og dører

Beskrivelse

Fliser og parkett på gulv.
Malte overflater på vegger og himlinger.

Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.

Oppsummering TG-1

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

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310260009

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Steinar Bryne	Else Johanne Sjøberg Bryne

Gateadresse
Kong Haakons veg 5

Poststed	Postnr
BRYNE	4345

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sameiet har forsikring

Polise/avtalenr.

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: 310260009

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert baderomsmøbler og armatur i dusj 2018
Arbeid utført av	Sig. Halvorsen

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Spyling av avløpsrør.
Arbeid utført av	Organisert av sameiet

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	Skiftet til LED spotter bad og indgang. Byttet til LED lamper med dim to warm pærer på skinner (ca 25 lamper)
Arbeid utført av	Bryne elektriske

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

Beskrivelse	Lader i fellesparkerings anlegg

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

Beskrivelse	Byttet vask og vaskeskap i vaskerom. Skillevegg i stue.

Document reference: 310260009

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Innnglassing av terrasse.
Arbeid utført av	Lie glass

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

Beskrivelse	Bebyggelse på gamle brøyt tomt (arnegarborgsveg 51,53 og 55.)

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

Beskrivelse	Usikker på innglassing terrasse og skillevegg inne. Vet ikke om det trengs offentlig godkjenning av disse. Avklares av megler.

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

Beskrivelse	Det er meldt om 7% økning fellesutgifter fra 01.01.26

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: 310260009

Tilleggskommentar

Solskjerming: har hendt at den siger litt når den er kjørt opp. Vind/solsensor ikke i bruk. Komfyr/vifte: Dampfunksjon komfyr defekt. Panel på vifte er slitt. Skiftet i ca. 2012. Vask kjøkken: Vrider til propp defekt. Bruker TV uten kabling (trådløst TV signal). Lysbryteren er trådløse, bruker HUE styring. Skapdører på sov 2 er tunge. Innglassing terrasse: ved ekstra sterk nedbør og vind kan det oppstå svært begrenset vanninntrengning.

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: 310260009

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Bryne	5902a87de8745596207d4b1b92b0729928217de2	21.04.2026 09:45:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Else Johanne Bryne	4f54e796105ce838d56ab84729b45d442c69dfe6	21.04.2026 09:44:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310260009

→ 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

enova

Energiattest



Adresse	
Kong Haakons veg 5, 4345 BRYNE	
Dato for energimerking **22.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248588**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23023121**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **84**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0402**



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 **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **169,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **169,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
131,73 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
122,38 kWh/m²	**20 681 kWh**

Kong Haakons veg 5, 4345 BRYNE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

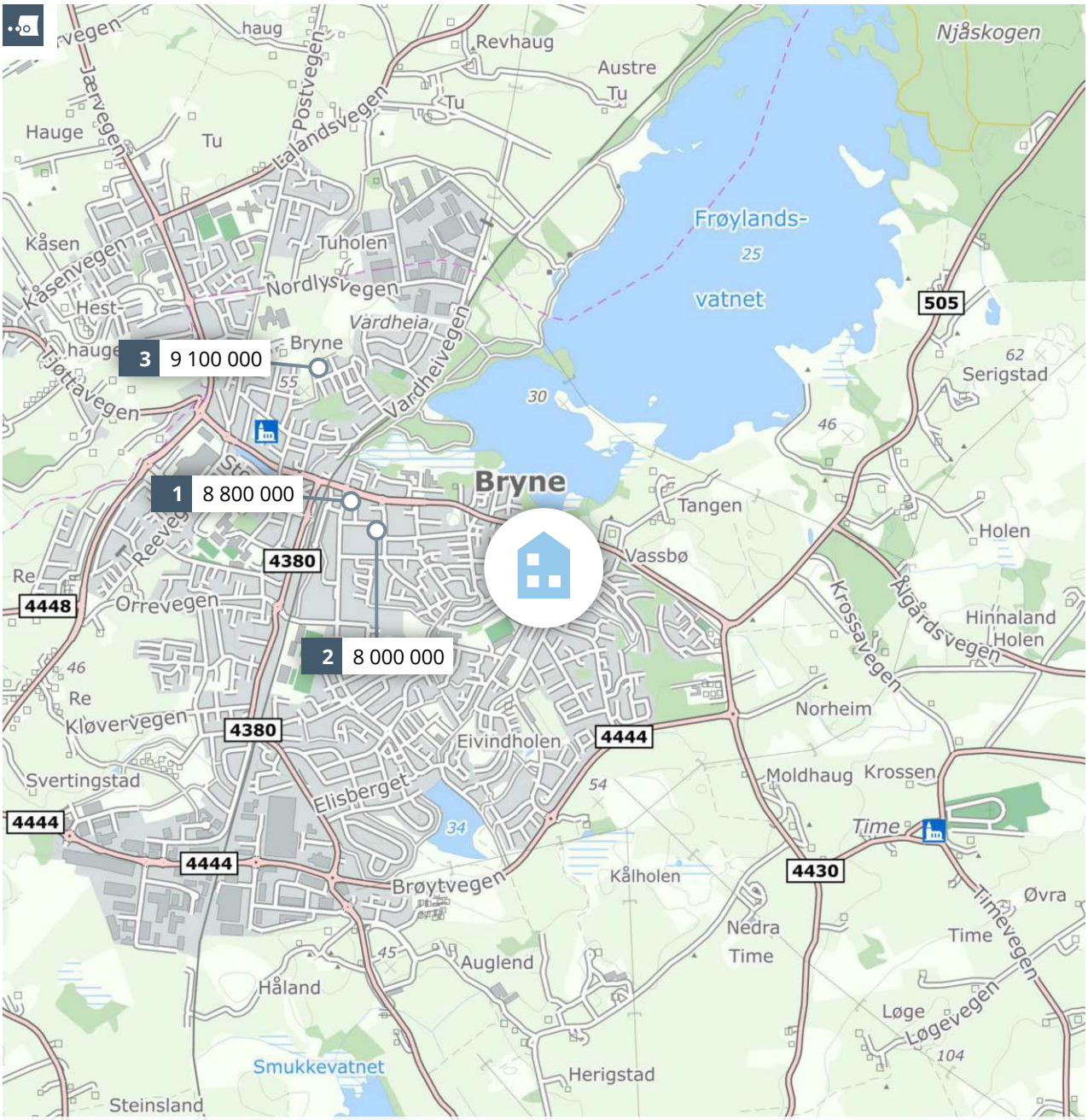
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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



Meglers verdivurdering

KONG HAAKONS VEG 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 22.04.2026

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

Kong Haakons veg 5, 4345 BRYNE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 2 BNR 84 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS BRYNE AUST

Verdivurdert til

8 490 000

-	8 490 000	50 237
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	169 m²	5 m²	11 m²	38 m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	3 080
Formue	18 877
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hulda Garborgs veg 9 159 m² 2005 4. etg 3 sov	28.05.2025	7 990 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**55 346**
2 Kirsten Brynes veg 2 126 m² 1999 4. etg 2 sov	14.10.2025	7 490 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**63 492**
3 Kjelabrotet 7 144 m² 2006 4. etg - sov	24.03.2026	8 490 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**63 194**

Velkommen til Kong Haakons veg 5!

Kort fortalt:
Leiligheten er beliggende i et populært og etablert boligområde på Rosseland/Bryne
Leiligheten har en takterrasse på ca. 38 kvm med gode solforhold
Takterrassen gir god plass til å møblere i flere soner og skape uterommet akkurat slik man ønsker seg
Leiligheten har en hagestue med utgang fra kjøkkenet og en hagestue som i dag benyttes som TV-stue
Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen løsning som gir stor fleksibilitet når det kommer til møblering
Funksjonelt kjøkken med god oppbevaringsplass og romslige arbeidsflater
Leiligheten har to helflisede bad, samt et vaskerom
Leiligheten har totalt tre soverom
To parkeringsplasser og bod i felles garasjeanlegg

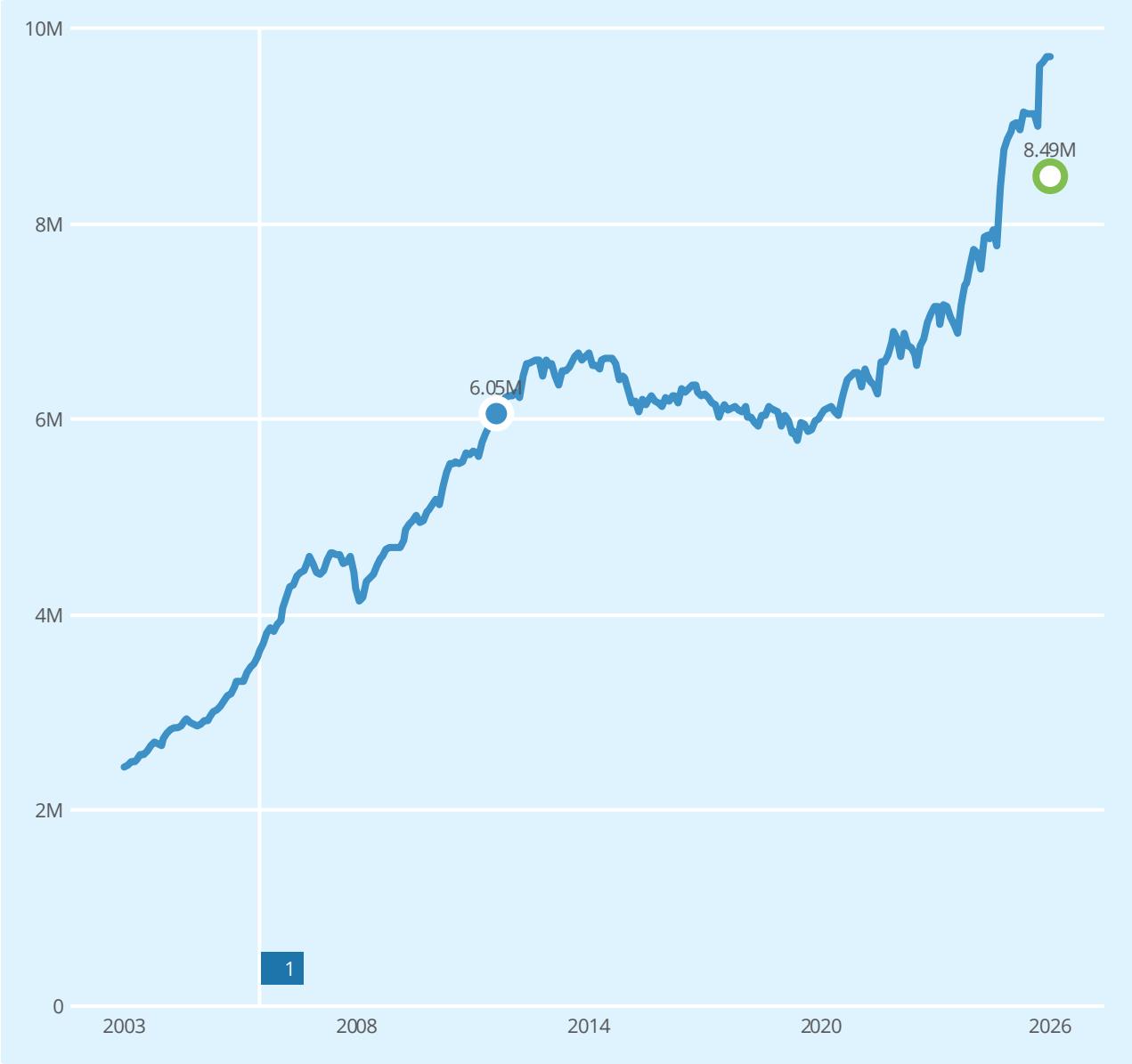
Innhold: Entré/gang, stue/kjøkken/spisestue, TV-stue, 2 bad, vaskerom, 3 soverom og omkledningsrom

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	
20.04.2012	02.05.2012	01.10.2012	5 950 000	6 050 000	-	6 050 000	2
04.10.2006		04.10.2006	-	4 200 000	-	4 200 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenlignet med lignende leiligheter i området er indeksert pris noe høy.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BRYNE AUST grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

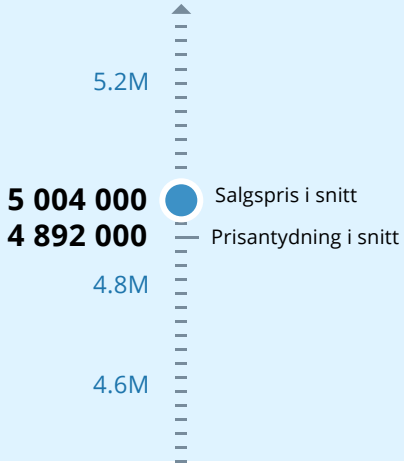


Annonsene har i snitt ligget ute i

5
dager

Leiligheter solgt i BRYNE AUST grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

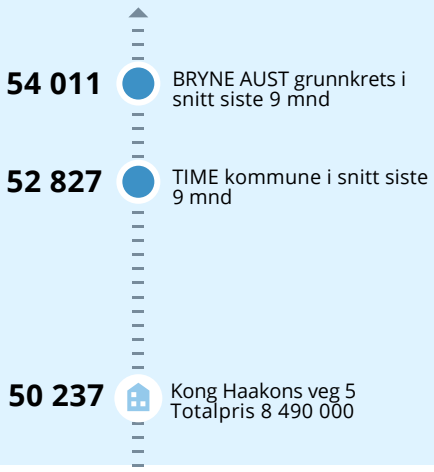


Solgt i snitt i løpet av

27
dager

for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



TIME KOMMUNE
PLAN OG FORVALTNING

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

Dato:	04.07.2006
Arkiv:	GBNR-2/84, K2-I.42
Vår ref (ArkivsakID.):	04/1982-35
JournalpostID.:	06/10792

Jærentreprenør AS
Postboks 54

4368 VARHAUG

Gnr. 2 bnr. 84 Snorres gate, Bryne. Teknisk Servicesenter AS: Mellombels bruksløyve for 9 stk. leilegheter i bustadblokk D på Rosselandstunet

Vi viser til Dykkar søknad om mellombels bruksløyve datert 30.06.06, e-mail av 30.06.06 og til godkjent søknad om byggeløyve i sak 604/04 datert 02.12.04.

Det vert gitt mellombels bruksløyve for leilegheitene nr. 1, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 13 og 14 (9 stk.) i bustadblokk D på gnr 2 bnr 84, Snorres gate, Bryne, jf § 99 nr 2 i plan- og bygningslova.

Kommunen finn at tiltaket har feil eller manglar som er mindre viktig i forhold til løyvet, og gir derfor mellombels bruksløyve i samsvar med § 99 nr 2 i plan- og bygningslova for heile bustad.

Ferdigattest må krevjast når fylgjande arbeid er utført:
- Mindre arbeid i leilegheit nr. 13

Arbeid må vera fullført innan 01.09.06.

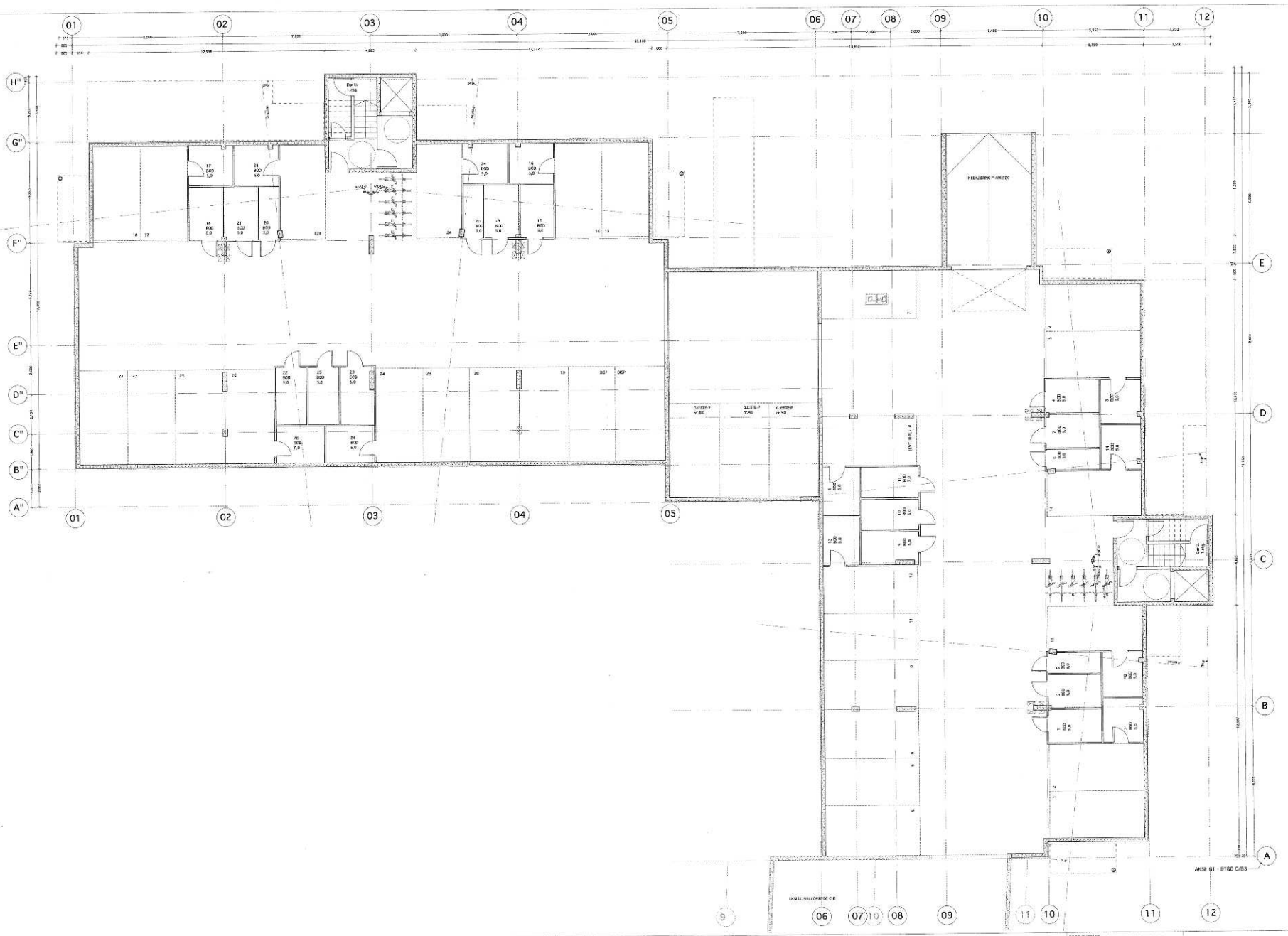
For rådmannen i Time

Trygve Valen
avdelingssjef plan og forvaltning

Nedzad Suljanovic
saksbehandlar

Kopi til:

Teknisk Servicesenter AS, Postboks 468, 4349 Bryne



MOTTATT
11 NOV 2004

VEGGTYPER:

- BETONGVEGG EI 60
- BETONGVEGG
- TRE SKILLEVEGG EI 60 MELLOM LEILIGHETER
- TREVEGG EI 60

BRUKSAREAL BRA:

ETG.	BYGG D	MELLOM D-E	BYGG E	SUM
U.ETG.	531 m2	99 m2	531 m2	1161 m2
1.ETG.	397 m2		397 m2	794 m2
2.ETG.	397 m2		397 m2	794 m2
3.ETG.	397 m2		397 m2	794 m2
4.ETG.	287 m2		287 m2	574 m2
SUM	2009 m2	99 m2	2009 m2	4117 m2

BEBYGD AREAL BYA (NS 3940):
1242 m2

DETALJPROSJEKTERING KAN MEDFØRE MINDRE JUSTERINGER

0 0,5 1 2 3m

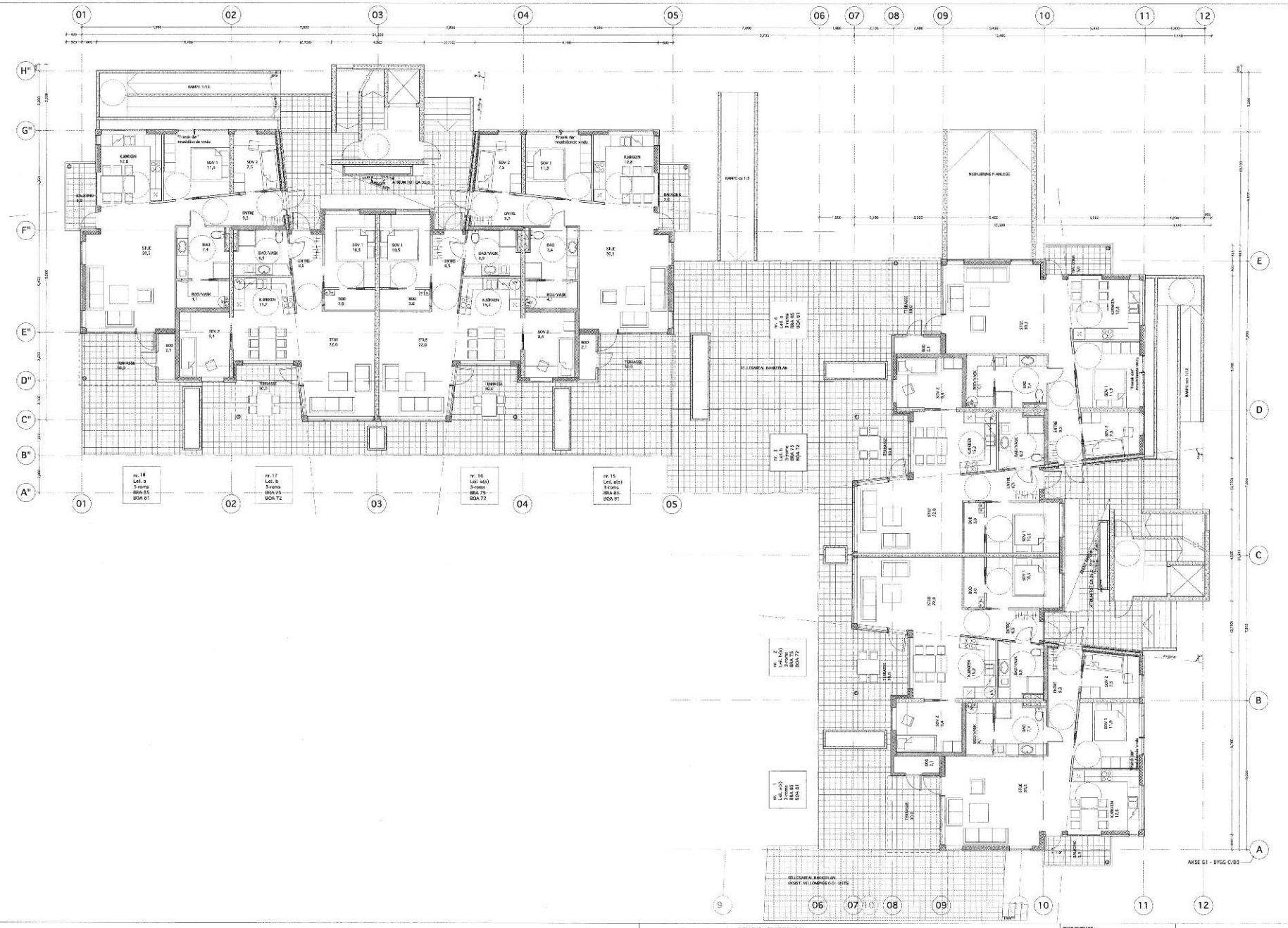
REVISJONSPROTOKOLL

REV.	BESKRIVELSE	TEGN.	SIGN.	KONTR.	DATO
	MERKNADER				
		DATO	SIGN.		

PROSJEKTFASE: RAMMETILLATELSE
MÅLESTOKK: 1:100/A1 1:200/A3
DATO: 22-10-04
PROSJEKTANSVARLIG: ggk
PROSJ.REFERANSE: ggk
KONTROLLERENDE:
FILNAVN:
PROSJEKTNR: 505
REV: REGN.NR: 505-DE-100

BYGG DE - PLAN PARKERINGSKJELLER

PROSJEKTNAVN: ROSSELANDSTUNET
TILTAKSHAVER: SIGMUND HAUGLAND
KOMMUNE: TIME
ARKITEKT: Sjo Fasting A/S
Rosslandsvn. 28/30, Postboks 6, 4307 SANDNES



MOTTATT
01 NOV 2004

VEGGTYPER:

- BETONGVEGG EI 60
- BETONGVEGG
- TRE SKILLEVEGG E 60 MELLOM LEILIGHETER
- TREVEGG EI 60

BRUKSAREAL BRA:

ETG.	BYGG D	MELLOM D-E	BYGG E	SUM
U.ETG.	531 m2	99 m2	531 m2	1161 m2
1.ETG.	397 m2		397 m2	794 m2
2.ETG.	397 m2		397 m2	794 m2
3.ETG.	397 m2		397 m2	794 m2
4.ETG.	287 m2		287 m2	574 m2
SUM	2009 m2	99 m2	2009 m2	4117 m2

BEBYGD AREAL BYA (NS 3940):

1 242 m2

DETALJPROSJEKTERING KAN MEDFØRE MINDRE JUSTERINGER

0 0,5 1 2 3m

REVISJONSPROTOKOLL

REV.	BESKRIVELSE	TEGN.	SIGN.	KONTR.	DATO
MERKNADER:					
		DATO		SIGN	

PROSJEKTFASE: RAMMETILLATELSE
MÅLESTOKK: 1:100/A1 1:200/A3
DATO: 22-10-04
PROSJEKTANSVARLIG: ggk
PROSJEKTERENDE: ggk
KONTROLLERENDE:
FILNAVN:
PROSJEKTNR: 505
REV.
TEGN.NR.: 505-DE-101

BYGG DE - PLAN 1.ETG.

PROSJEKTNAVN: ROSSELANDSTUNET
TILTAKSHAVER: SIGMUND HAUGLAND
KOMMUNE: TIME
ARKITEKT: Sjo Fasting A/S
Rabbalveien 4, 4007 STAVANGER



MOTTATT
11 NOV 2004

VEGGTYPER:

- BETONGVEGG EI 60
- BETONGVEGG
- TRE SKILLEVEGG EI 60 MELLOM LEILIGHETER
- TREVEGG EI 60

BRUKSAREAL BRA:

ETG.	BYGG D	MELLOM D E	BYGG E	SUM
U.ETG.	531 m2	99 m2	631 m2	1161 m2
1.ETG.	397 m2		397 m2	794 m2
2.ETG.	397 m2		397 m2	794 m2
3.ETG.	397 m2		397 m2	794 m2
4.ETG.	287 m2		287 m2	574 m2
SUM	2009 m2	99 m2	2009 m2	4117 m2

BEBYGD AREAL BYA (NS 3940):

1 242 m2

DETALJPROSJEKTERING KAN MEDFØRE MINDRE JUSTERINGER

0 0,5 1 2 3m

REVISJONSPROTOKOLL

REV.	BESKRIVELSE	TEGN.	SIGN.	KONTR.	DATO

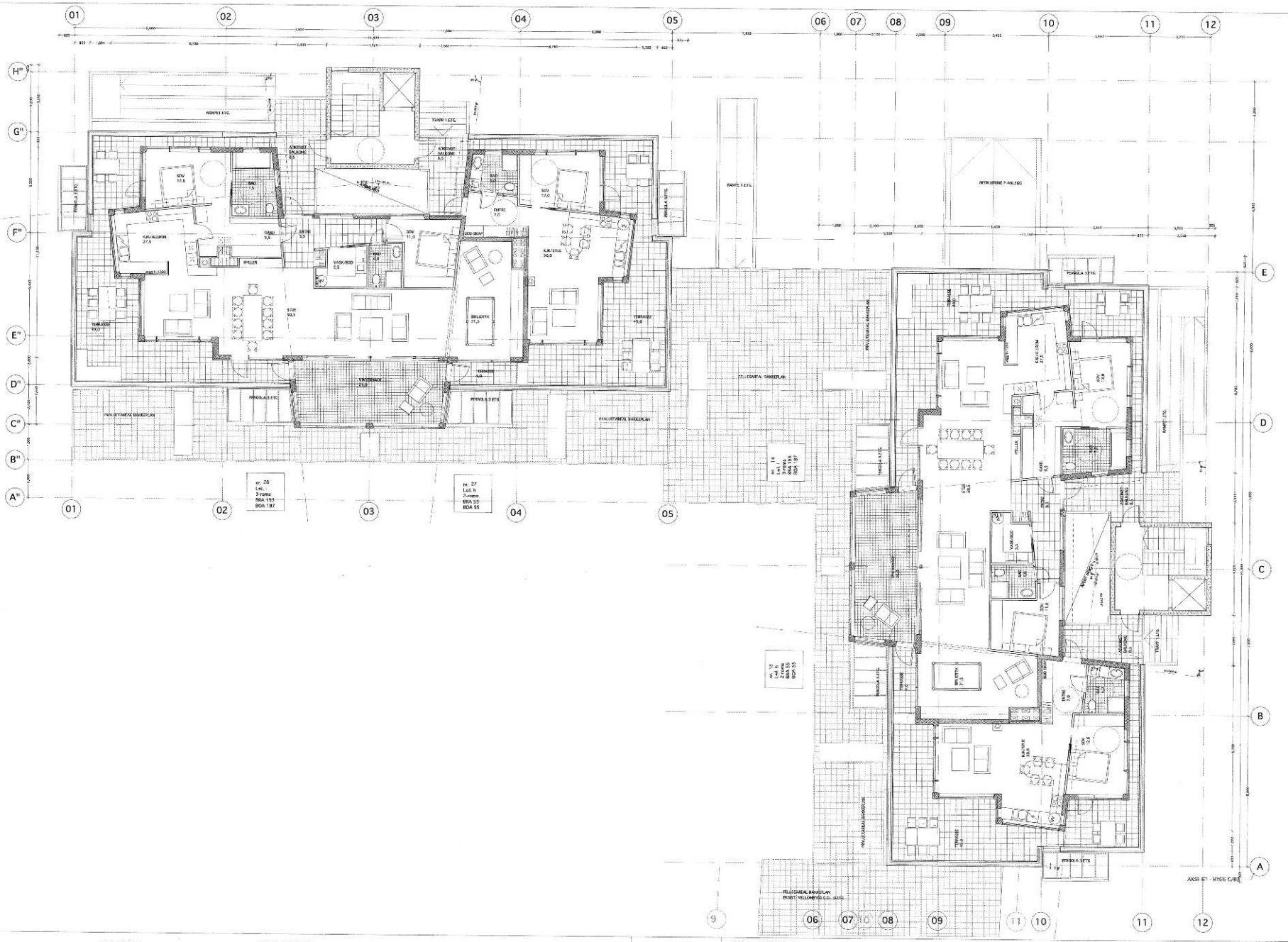
MERKNADER:

DATO SIGN.

PROSJEKTFASE: RAMMETILLATELSE
MÅLESTOKK: 1:100/A1 1:200/A3
DATO: 22-10-04
PROSJEKTANSVARLIG: ggk
PROSJEKTERENDE: ggk
KONTROLLERENDE:
FILNAVN:
PROSJEKT NR.: 505
REV.
TEGNING NR.: 505-DE-102/3

BYGG DE - PLAN 2.+3.ETG.

PROSJEKTNAVN: ROSSELANDSTUNET
TILTAKSHAVER: SIGMUND HAUGLAND
KOMMUNE: TIME
ARK. FIRMA: Sjo Fasting A/S
Tollaksliden HOVAL
Hetlevaret 4, 4327 SANDNES



MOTTATT
11 NOV 2004

VEGGTYPER:

- BETONGVEGG EI 60
- BETONGVEGG
- TRE SKILLEVEGG EI 60 MELLOM LEILIGHETER
- TREVEGG EI 60

BRUKSAREAL BRA:

ETG.	BYGG D	MELLOM D-E	BYGG E	SUM
U.ETG.	531 m2	99 m2	331 m2	1161 m2
1.ETG.	397 m2		397 m2	794 m2
2.ETG.	397 m2		397 m2	794 m2
3.ETG.	397 m2		397 m2	794 m2
4.ETG.	287 m2		287 m2	574 m2
SUM	2009 m2	99 m2	2009 m2	4117 m2

BEBYGD AREAL BYA (NS 3940):

1 242 m2

NB! BOA FOR LEILIGHETSTYPE h (NR. 13 OG 27) INKLUDERER 2 lm BODSKAP I ENTRÉ

DETALJPROSJEKTERING KAN MEDFØRE MINDRE JUSTERINGER

0 0,5 1 2 3m

REVISJONSPROTOKOLL

REV.	BESKRIVELSE	TEGN.	SIGN.	KONTR.	DATO
MERKNADER:			DATO		SIGN.

PROSJEKTFASE: RAMMETILLATELSE
MÅLESTOKK: 1:100/A1 1:200/A3
DATO: 22-10-04
PROSJEKTANSVARLIG: ggk
PROSJEKTERENDE: ggk
KONTROLLERENDE:
FILNAVN:
PROSJEKT NR: 505
REV.:
TEGN.NR: 505-DE-104

BYGG DE - PLAN 4.ETG.

PROSJEKTNAVN: ROSSELANDSTUNET
TILTAKSHAVER: SIGMUND HAUGLAND
KOMMUNE: TIME

ARKITEKT: Sjo Fasting A/S
Strandveien 37A B, 4007 STAVANGER
Hinnavikveien 4, 4327 SANDNES



BYGG D, P-PL T4, NEDKJØRING TIL P-ANLEGG U.ETG. OVERG. TIL UTEROM F2, BYGG C I BAKGRUNN SYKKEL-P BYGG E, SNORRES GATE I FORGRUNN H-RAMPE SNORRES GATE - BYGG C BAKGRUNN

FASADE NORD



MOTTATT
11 NOV 2004

GATE FELLES P-PL STIPLET, UTEROM F2, FASADE SØR BYGG E BYGG D FORTAU KONG HAAKONSVEG

FASADE SØR

DETALJPROSJEKTERING KAN MEDFØRE MINDRE JUSTERINGER

0 0,5 1 2 3m

REVISJONSPROTOKOLL

REV.	BESKRIVELSE	TEGN.	SIGN.	KONTR.	DATO
MERKNADER			DATO	SIGN.	

PROSJEKTFASE: RAMMETILLATELSE
MÅLESTOKK: 1:100/A1 1:200/A3
DATO: 20-10-04
PROSJEKTANSVARLIG: ggk
PROSJ.ERENDE: ggk
KONTROLLERENDE:
FILNAVN:
PROSJEKT NR. 505
REV.:
TEGN.NR. 505-DE-110

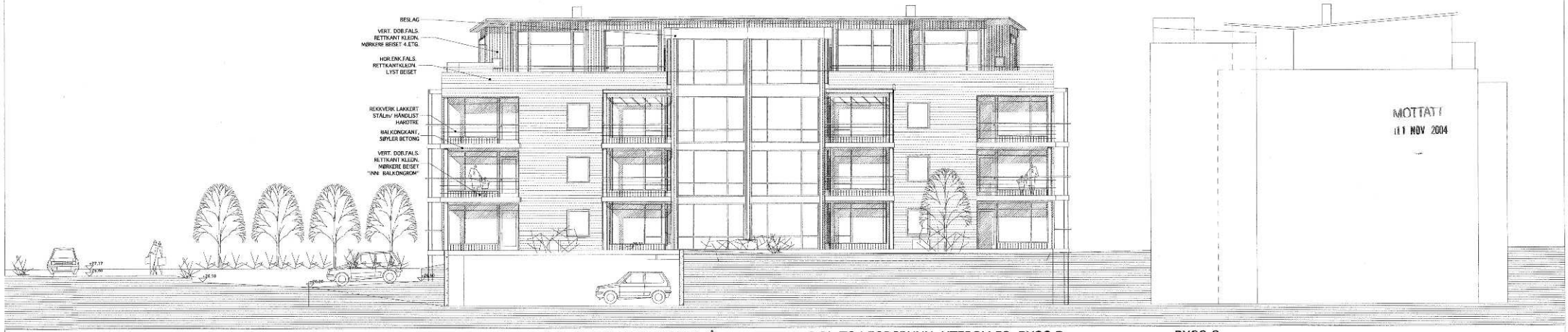
BYGG DE - FASADE NORD OG SØR

PROSJEKTNAVN: ROSSELANDSTUNET
TILTAKSHAVER: SIGMUND HAUGLAND
KONSIPIENT: TIME
ARKITEKT: Sjo Fasting A/S
Hanasletn 4, 4027 SANDNES



SNORRESGATE | BYGG E, SNORRESGATE I FORGRUNN | FELLES P-PL T3, UTEROM F2, BYGG D I BAKGRUNN | SNORRES GATE /P-PL | EKSIST. BYGG C

BYGG E - FASADE VEST



SNORRESGATE | P-PL T1-T2, NEDKJØRING U.ETG. STIPLET | MELLOMBYGG D-E, OVERGANG BAKKENIVÅ | P-PL T3 I FORGRUNN, UTEROM F2, BYGG D | BYGG C

BYGG D - FASADE VEST

DETALJPROSJEKTERING KAN MEDFØRE MINDRE JUSTERINGER

0 0,5 1 2 3m

REVISJONSPROTOKOLL

REV.	BESKRIVELSE	TEGN.	SIGN.	KONTR.	DATO
MERKNADER:			DATO		SIGN

PROSJEKTFASE: RAMMETILLATELSE
MÅLESTOKK: 1:100/A1 1:200/A3
DATO: 20-10-04
PROSJEKTANSVARLIG: ggk
PROSJEKTERENDE: ggk
KONTROLLERENDE:
FILNAVN:
PROSJEKT NR.: 505
REV.
TEGN.NR.: 505-DE-111

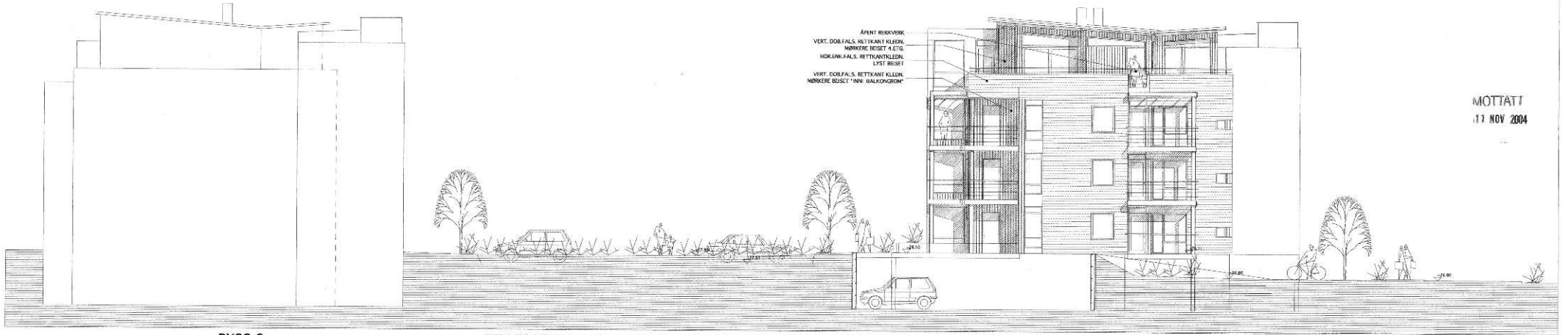
BYGG DE - FASADE VEST

PROSJEKTNAVN: ROSSELANDSTUNET
FELTAKSHAVER: SIGMUND HAUGLAND
KOMMUNE: TIME
ARKITEKT: Sjo Fasting A/S
Strandveien 18 N1366 Lysaker NORGE
Telefon 67 12 00 00 Telefax 67 12 00 01 E-post: arkitekt@sjo-fasting.no
Hjemmeside: http://www.sjo-fasting.no
Hjemmeside 1: KJØT BARCHER



)EKKE, KJELLERTRAPP BYGG C TRAPP OVER DEKKE BYGG D, KONG HAAKONS VEG I FORGRUNN RAMPE BYGG E I BAKGRUNN, NEDKJØRING U.ETG /P-PL T4 STIPLET

BYGG D - FASADE ØST



MOTTATT
11 NOV 2004

BYGG C FELLES UTEROM F2, FELLES P-PL T3 STIPLET MELLOMBYGG D-E, OVERGANG BAKKENIVÅ, trapp eller rampe 1:8 BYGG E SYKKELPARKERING SNORRES GATE

BYGG E - FASADE ØST

DETALJPROSJEKTERING KAN MEDFØRE MINDRE JUSTERINGER

0 0,5 1 2 3m

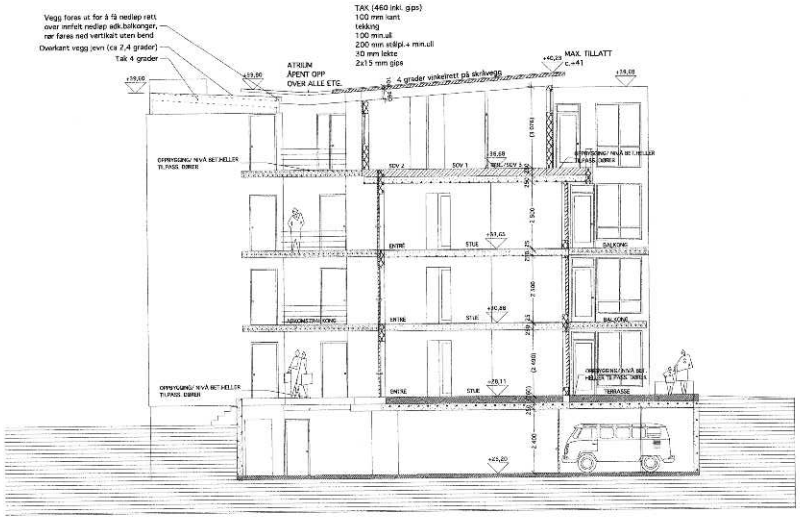
REVISJONSPROTOKOLL

REV.	BESKRIVELSE	TEGN.	SIGN.	KONTR.	DATO
MERKNADER:			DATO	SIGN.	

PROSJEKTFASE: RAMMETILLATELSE
MÅLESTOKK: 1:100/A1 1:200/A3
DATO: 20-10-04
PROSJEKTANSVARLIG: ggk
PROSJ.ETERENDE: ggk
KONTROLLERENDE:
FILNAVN:
PROSJEKT.NR. 505
REV.
TEGN.NR.: 505-DE-112

BYGG DE - FASADE ØST

PROSJEKTNAVN: ROSSELANDSTUNET
FLYFOTOGRAFER: SIGMUND HAUGLAND
KOMMUNE: TIME
ARKITEKT: Sjo Fasting A/S
Kvalitetsveien 2002, Postboks 4, 4307 SANDNES



TVERRSNITT GJENNOM ADKOMSTBALKONGER



LENGDESNITT GJENNOM ATRIUM / ADKOMSTBALKONGER

MOTTATT
11 NOV 2004

DETALJPROSJEKTERING KAN MEDFØRE MINDRE JUSTERINGER

0 0,5 1 2 3m

REVISJONSPROTOKOLL

REV.	BESKRIVELSE	TEGN.	SIGN.	KONTR.	DATO
	MERKNADER	DATO		SIGN.	

PROSJEKTFASE: RAMMETILLATELSE
MÅLESTOKK: 1:100/A1 1:200/A3
DATO: 20-10-04
PROSJEKTANSVARLIG: ggk
PROSJEKTERENDE: ggk
KONTROLLERENDE:
FILNAVN:
PROSJEKT NR: 505
REV:
TEGN.NR: 505-DE-113

BYGG DE - SNITT

PROSJEKTNAVN: ROSSELANDSTUNET
TILTAKSHAVER: SIGMUND HAUGLAND
KOMMUNE: TIME
ARKITEKT: Sjo Fasting A/S
Solåsveien 30 NO, Postboks 4, 4027 STAVANGER



TIME KOMMUNE
Tenesteområde samfunn
Sak nr.: 0584/04 Dato for vedtak: 22.03.04
For kommunalsjefen

TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr: 03/3277-2
Løpenr.: 20 NOV. 2003
Arkivkode: 196 B /121

TEIKNFORKLARING PBL §25

1. BYGGJEOMRÅDE
   - BUSTAD
   - FELLESAREAL BUSTAD / PARKERING UNDERTAKSLE
2. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE
   - KJØREVEG
   - FORTAU/GANG/SYKKELVEG
   - ANNAN VEGGRUNN / RABATT
3. FELLESOMRÅDE
   - FELLES PARKERING
   - FELLES AVKJØRING
   - FELLES PRIVAT LEIEAREAL
4. SPESIALOMRÅDE
   - KOMMUNALTEKNISK ANLEGG
   - FRIKTSONE VED VEG
5. FRIOMRÅDE
   - VEGETASJONSBELTE

STREKSYMBOL M.V.
- PLANGRENSE
- OMRÅDEGRENSE
- BYGGEGRENSE
- EIGEDOMSGRENSE
- EIGEDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVAST
- FRIKTJULIE VED VEG
- SENTERLINJE VEG
- STEINET AVKJØRING
- AVKJØRING
- INNGANG BUSTAD
- GANGFORBINDELSE CA. PLASSERING
- "MILJØSTASJON" AVFALLSKONTAINER
- GARASJE CA. PLASSERING
- c.27,0 EKSISTERANDE COTEHØGD
- c.27,0 PLANLAGT COTEHØGD
- OPPHØYD GANGFELT

0 10 20 30

Dette er gjeldende plan 196
Endringane 196 a & B er innarbeida.
Ordnetlig dispitert planlaert ex for vei
196 A er samme plan 196 B

REGULERINGSPLAN FOR:
OMRÅDET VED KONG HAAKONSVEG OG SNORRESGATE, BRYNE

PLAN NR: 196 B

SAKSBEHANDLING:	Dato	Sakm.	Signatur
1. gongsbehandling i det faste utval for plansaker	05.06.00	013/00	
Offentleg ettersyn frå 27.06.00 til 07.08.00			
2. gongsbehandling i det faste utval for plansaker	03.10.00	027/00	
Kommunestyrets vedtak	31.10.00	053/00	
KORREKSJONAR			
F1/F2 endra frå priv. til off., formålsgrenser, max. høgd	20.09.00		G.G.K.
F1/F2 endra til felles privat leieareal	09.10.00		G.G.K.
Utvida plan nordvest, rev. Snorresgata, T3, F2, B5	26.02.03		L.S.T.
Snarveg, P-pl, F2, byggegrense B3-B5, sløppl, trafo, pumpestasjon	17.11.03		G.G.K.
PLANEN ER UTARBEIDD AV: Arkitektkontor Siv Ruslig A/S	12.05.00		G.G.K.

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET VED KONG HAAKONS VEG OG SNORRES GATE, BRYNE.
PLAN NR. 196 B.

GENERELT.

§ 1. Planområde.
Planområdet er vist med reguleringsgrense. Tillatt bebygd areal er vist på planen. Området skal nyttast til bustader med tilhøyrande friområde, trafikkareal m.m.

§ 2. Plankrav.
Innafor viste byggegrenser og maksimale byggehøgder kan det førast opp bustader i tråd med illustrasjonsplanen utan at det vert stilt krav om utarbeiding av busetnadsplan.

Søknad om rammeløyve skal vise planlagte bygningsvolum og terrengbehandling i samanheng med omkringliggande bygningar, terreng og vegetasjon.

Det skal gjerast greie for disponering av den ubebygde delen av området til private uterom, felles opphalds-og leikeareal, vern og nyplanting av vegetasjon, avfallshandtering, faste skjermveggar og gjerder for å skjerma mot innsyn, samt framtidige terrenghøgder. Dette skal dokumenterast i plan og representative snitt og oppriss frå ulike sider.

BYGGEOMRÅDE FOR BUSTADER, B1, B2, B4 OG B5.

§ 3. Byggegrenser.
Området skal nyttast til bustadformål og bygninganes hovudform kan førast opp innafor viste byggegrenser. Volumet for trapperom kan gå ut over byggegrensa. Balkongar og innglassa balkongar i 1. -3. etasje kan gå ut over byggegrensa med inntil 1 meter.
Tak over utbygg 4. etasje kan bryte byggegrensa for etasjen med inntil 10 m^2 på kvar side i lengeretninga av bygget.

§ 4. Tillatt bruksareal.
Tillatt bruksareal (BRA) fordelt på dei enkelte etasjane er:

- U-etasje: Inntil 5600 m^2.
- 1.-3. etasje: 3600 m^2.per etasje fordelt på dei enkelte blokkene, B1:1000 m^2, B2: 500 m^2, B3: 1100 m^2, B4: 500 m^2, B5: 500 m^2.
- 4. etasje: 2400 m^2 fordelt på dei enkelte blokkene, B1: 600 m^2, B2: 300 m^2, B3: 700 m^2, B4: 300 m^2, B5: 300 m^2.

Bruksarealet for den enkelte etasje innkluderer felles inngangsareal, trapperom og heis. Totalt tillatt bruksareal over underetasje er 13000 m^2.

§ 5. Tillatt byggehøgd.
Maks kotehøgd for topp golv (t.g.) for dei enkelte etasjane:
U-etasje: kote 25,2
4.etasje kote 37,5

Maks bygningshøgd:	kote 41,0 (ca 14 meter over terreng)
Maks høgd for gesims for B2 og B4 mot aust:	kote 39,5 (ca 12,5 meter over terreng)
Maks samanhengande Bygningsvolum 1.-3. etasje: (ca 11,5 meter over terreng innkl. rekkverk 4. etasje)	kote 38,5

Heis kan tillatast å bryte bygningshøgd.

§ 6. Detaljutforming av bygningsvoluma.
Fasadane til dei viste bygningsvoluma skal løysast opp ved hjelp av veksling mellom opne og lukka flater. Gjennomgåande opne svalganger som ikje er delt opp med fasadeelement, skal unngås.

§ 7. Gangsamband mellom friområde F1 og F2.
Det skal etablerast ein 3 meter brei trinnfri gjennomgang i 1. etasje som forbindelse mellom F1 og F2, ca plassering som vist i plan. Denne kan ikkje stengast.

§ 8. Parkeringskrav.
Det skal opparbeidast 1,5 parkeringsplass for bil per husvære i fellesanlegg.

§ 9. Støy.
Maksimalt tillatt vegtrafikkstøy er 55 dB(A) framføre fasade.
Støybidrag for industristøy frå etablert verksemd innafor planområdet skal vere under grenseverdiane etter gjeldande forskrift og skal, kombinert med vegtrafikkbidraget ikkje føra til overskriding av grenseverdien på 55 dB(A).

§ 10. Forureining i grunnen.
Før byggeløyve kan gis skal det gjennomførast kontroll/prøvetaking av mogeleg grunnforureining på tidlegare industriområde.

§ 11. Radon.
Dersom radonmålingar viser for høge konsentrasjoner av radonstråling skal nødvendige tiltak som sikrar eit akseptabelt strålingsnivå, utførast.

§ 12. Fellesareal for gangsamband, opphald, boder og parkering i underetasje.
Området skal nyttast til felles parkeringsanlegg for bil og sykkel og boder i underetasjen, samt felles opphaldsareal/gangsamband på 1. etasje nivå.
Det skal opparbeidast trinnfri adkomst til sykkelparkering. Parkeringsanlegget i underetasje kan tillatast å bryte byggelinja med inntil 1 meter.

OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE.

§ 13. Krav til plan og opparbeiding.
Det skal opparbeidast tekniske planer for trafikkområda. Kommunen skal godkjenne desse. Offentleg veg, gang-og sykkelveg skal opparbeidast etter kommunal standard. Nødvendige trafikksikringstiltak, m.a. opphøgd gangfelt over Kong Haakons veg nord for Nyland barnehage, skal etablerast.

Det kan tillatast køyring på gang-og sykkelveg tileigedommane gnr. 2 bnr. 511, 507, 503 og 667 der dette er avmerka i plan.

§ 14. Trafikkplan.
Det skal utarbeidast opparbeidingsplan for trafikk og fartsdempande tiltak i Kong Haakons veg med omsyn til kryssing mot Ungdomsskogen.

FELLESOMRÅDE.

§ 15. Fellesparkering.
Felles gjesteparkering samt nedkøyring til felles parkeringsanlegg skal opparbeidast etter prinsipp vist i reguleringsplanen. Nedkøyring til felles p-anlegg i underetasjen skal bare skje via avkøyringa frå Snorresgata via T4.

Plan for opparbeiding i vegetasjonsbelte innkludert skråning i vest og rabattar mellom køyreveg og gangvegen skal føreligga ved søknad om rammeløyve.

Plan for beplanting/skjerming av parkeringsplass T3 skal inngå i utomhusplan for F2.

Plan for utforming av nivåforskjell med beplantning mellom fortau og T 4 skal inngå i utomhusplan og skal føreligga ved søknad om igangsettingsløyve for B4.

SPESIALOMRÅDE.

§ 16. Frisiktsoner.
I regulerte frisiktsoner er det ikkje tillatt med gjerde, vegetasjon m.m. over ei gøgd på 0,5 meter over tilgrensande gateplan.

§ 17. El-forsyning.
Trafostasjon og lignende skal gis ei utforming og overflatebehandling som harmonerer med planlagt busetnad, eventuelt byggast saman med skjul for avfallskontainere. Plan for dette skal leverast samtidig med søknad om rammeløyve.

FRIOMRÅDE.

§ 18. Leikeplasser m.m.
Felles privat leikeareal F1 skal opparbeidast med sandleikeplass på minimum 200 m^2.

Eksisterande vegetasjion langs steingard på gnr. 2 bnr. 197 skal målast inn og inngå i opparbeidingsplanen for F1. Vegetasjonen skal sikrast med eige byggegjerde under utbygging.

På område F1 kan det førast opp byggverk på inntil 30 m^2 i en etasje for aktiviteter som naturleg knytter seg til friområdet slik som grillplass o l.

Området F2 skal opparbeidast i samsvar med intensjonane vist i illustrasjonsplan med store deler fast dekke for sykling o. l. Det kan ikkje tillatast køyring eller parkering i gatetun.

Detaljplan for friområda skal leverast samtidig med søknad om rammeløyve for tilgrensande bygningar.

UTBYGGINGSREKKEFØLGE.

§ 19. Opphøgd gangfelt over Kong Haakons veg.
Opphøgd gangfelt over Kong Haakons veg skal ferigstillast før bruksløyve for bustadene kan gis.

§ 20. Krav til utbygging av byggetrinn B1 og B2.
Gang-og sykkelveg i sør, leikeplass F1 og parkeringsplass T1, T2 skal vere opparbeidd før innflytting i felt B1 og B2. Det kan opparbeidast mellombels adkomst frå Snoresgate ved planlagt avkøyring til T4 til parkeringsanlegg i underetasjen i nordenden av B2 dersom denne delen skal byggast ut først.

§ 21. Krav til utbygging av byggetrinn B3 og B4.
Omlegging av Snorresgate skal vera opparbeid før innflytting i felt B3, B4 og B5. Parkeringsplass T3 og T4, leikeplass F1 og F2 skal vere opparbeidd før innflytting i siste byggetrinn.

§ 22. Riving av industribygg på B3 før år 2008.
Noverande industribyg på tomta skal rivast før utbygging av felt B3, og seinast innan utgangen av 2008.

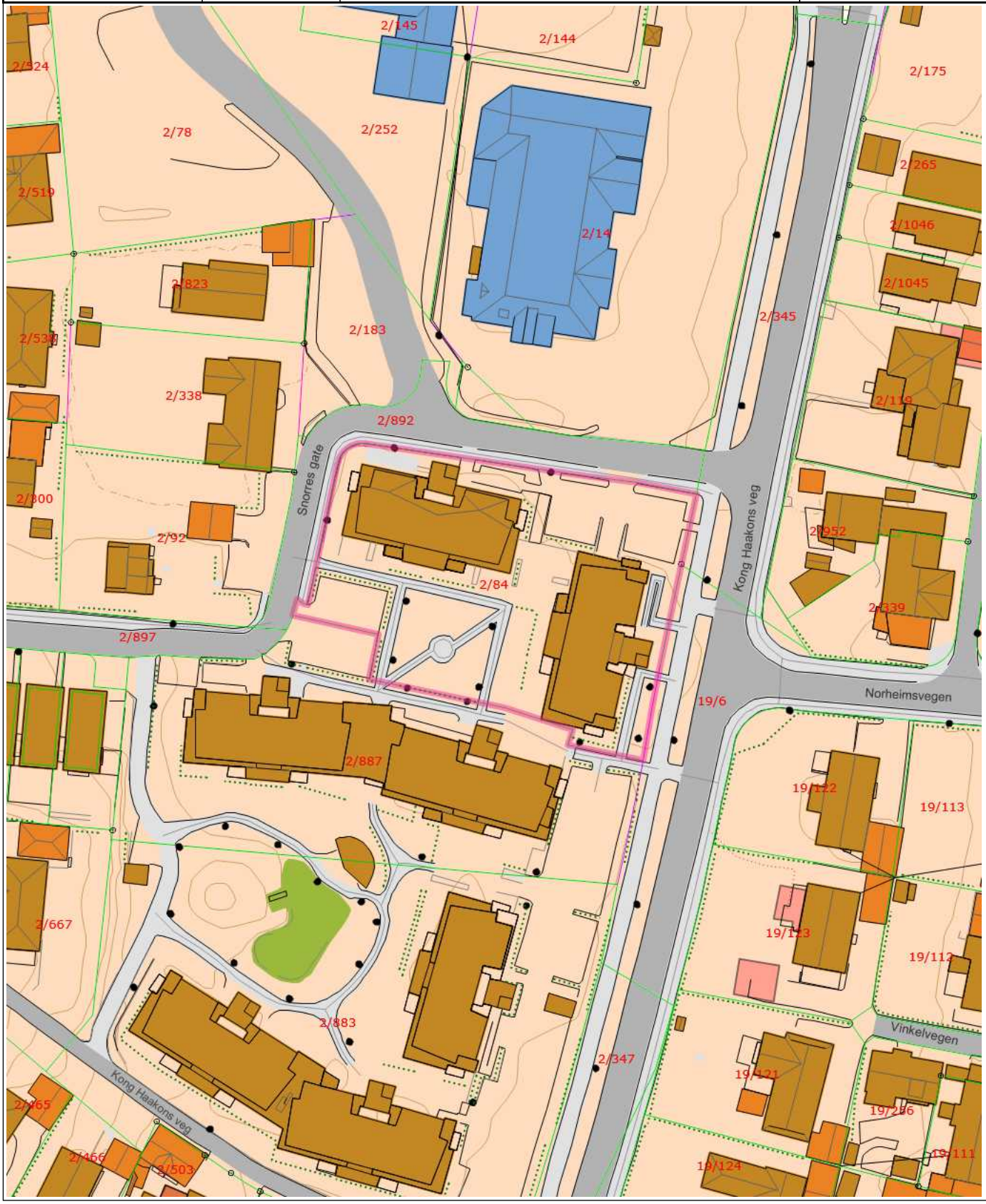
Bryne, 12.05.00.
Revidert 20.09.00.
Revidert 17.11.03

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 84	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kong Haakons veg 5 4345 BRYNE, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Viden forvaltning
Tlf: 51881100, post@viden.no,
Frida Hansens vei 5,
4016 Norway

Generert 22.04.26

Boligopplysninger

Seksjon	III - 14	**Bolignr**	H0402
Boligselskap	Sameiet Rosselandstunet III	**Etasje**	4.etg
Adresse	Kong Haakons veg 5, 4345 Bryne	**Oppr.ant.rom**	0
Areal	170	**Bygningstype**	
Eier(e)	Else J Sjøberg Bryne, Steinar Bryne		

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
A-konto strøm	1 969	1 969	1 969	1 969	1 969	1 969
Felleskostnader	6 252	6 252	6 252	6 252	6 252	6 252
Fremtidig Vedlikehold	200	200	200	200	200	200
TV - Bredbånd	400	400	400	400	400	400
Total	8 821	8 821	8 821	8 821	8 821	8 821

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	Sameiet Rosselandstunet III (orgnr 991 062 386)
Antall enheter	100
Styrets e-post	styret@rosselandstunet.no
Styreleder	Sverre Bokn (Tlf: 90870907)
Forsikring	Gjensidige Forsikring (Polise 89417680)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	Gnr 2 bnr 84
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 11 680,00	**Andre inntekter**	kr 1 262,00
Formue	kr 55 330,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Sameiet Rosselandstunet består av 3 stk sameiet men blir driftet som ett sameiet, med unntak av offetnlig rapportering da ble det delt.

- Rosselandstunet I består av 3 sameiet med følgende info:
- Sameiet Rosselandstunet I - 42 seksjoner- 986 526 633 - gnr 2/bnr 883
- Sameiet Rosselandstunet II-30 seksjoner - 991 062 416 - gnr 2/bnr 887
- Sameiet Rosselandstunet III- 28 seksjoner - 991 062 386 - gnr 2/bnr 84

Sameiet har avrening av energi.

SAMEIEVEDTEKTER

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

ROSSELANDSTUNET III SAMEIERFORENING

Revidert sameievedtekter sist endret på årsmøtet som ble avholdt på Bryne Kro & Hotell 28.05.2024

Her er vedtektene for gnr. 2 bnr 84 i Time kommune.

Styret

28.05.2024

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ROSSELANDSTUNET.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Kong Haakons veg, Bryne. Sameiet består av 100 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 2 bnr 84 i Time kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet inngår som en del av et forpliktende samarbeid med de to andre sameiene i Rosselandstunet sameieforening.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, sameievedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybrid i tilknytning til en parkeringsplass seksjonseier disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

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

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene, herunder ved vann- og el-kontroll.

De som ønsker det kan installere varmepumper etter felles retningslinjer fra styret. Styret må godkjenne installasjonen i forkant.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgifter skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiet kan ha avtale om felles leveranse av kabel-tv og bredbånd. Kostnaden for dette faktureres i tilfellet sameiet. Kostnaden er å betrakte som en del av fellesutgiftene, og skal likelig fordeles mellom seksjonseierne uavhengig av sameiebrøk.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er tilgjengelige fra seksjonen.

Vedlikehold/utskifting av fliser i inngangsparti (mellom inngangsdør og trappesjakt) er seksjonseiers ansvar. Detaljerte opplysninger om omfang kan leses ut fra lovens § 32.

Innglassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret. Unnlatelse av dette kan medføre erstatningsansvar for eier. Tilsvarende dersom eier forårsaker skader som medfører egenandel på sameiets forsikring.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert

reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Indre deler av private balkonger og avsatser mellom felles trappehus og den enkelte leilighet, herunder avløp, sluker, glass og rekkverk skal vedlikeholdes av den enkelte og de tilstøtende leiligheter i lag. Sluker og avløp skal holdes rene og åpne for ikke å skape lekkasjer og skader på ytre deler av bygningsmassen og i tilstøtende leiligheter. Glassene, rekkverk og plattinger holdes rene og fri for grønske, sopp og lignende.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Skifte av eier og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og ett til fire medlemmer med to varamedlemmer etter årsmøtets bestemmelse. Det bør fortrinnsvis velges ett medlem fra hver oppgang.

Dette styret inngår automatisk i sammenslutningen Rosselandstunet sameieforening. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret har hjemmel herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle

bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

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

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

§ 9 OM STYREMØTET

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

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

§ 10 OM ÅRSMØTET

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

Hver seksjon har en stemme.

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

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

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

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

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

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

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo - eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

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

Seksjonseier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I slike seksjonseier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i regnskapslovgivningen.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet skal ha en forretningsfører.

Styret har ansvar for å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel

gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20 HABILITETSREGLER FOR SEKSJONSEIERMØTE OG STYRE

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

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

§ 21 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Med virkning fra årsmøtet 2017 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

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

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

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

31.03.2008

HUSORDENSREGLER FOR

SAMEIET ROSSELANDSTUNET

"Du skal ikke plage andre, du skal være god og snill,
for øvrig kan du gjøre som du vil – nesten."

Husordensreglene er til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø.

- Leiligheten må ikke nyttes slik at det sjenerer andre. Du er også ansvarlig for de som gis adgang til din leilighet.
- Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og kl 07.00. Det må ikke spilles høy musikk eller utføres støyende gjøremål i dette tidsrommet.
- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Det skal være fri ferdsel helt frem til de ulike inngangene. Tildelte parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal benyttes. Gjester skal henvises til gjesteparkering.
- Sykler, barnevogner etc skal oppbevares slik at det ikke hindrer ferdsel.
- Dører til trappeoppgang og kjeller skal holdes låst.
- Papir, restavfall og matavfall kastes i beholdere som er merket for avfallstypen. Ekstraordinært avfall i større mengder må hver enkelt fjerne selv.
- Endringer som berører utvendig fasade skal godkjennes av arkitekt og styret. Oppsetning av private parabolantenner er ikke tillatt.

Det greieste hadde vært at disse reglene var overflødige. Den beste regelen er derfor å bidra aktivt selv, både med å ta hensyn til andre beboere og med å bidra positivt i miljøet.

Sameiet Rosselandstunet

- enstemmig vedtatt på årsmøtet 2004

Kong Haakons veg 5

Nabolaget Bryne aust - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	18 min 1.6 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	6 min 2.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	14 min 9.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosselandsvegen Linje 50, 53, 56, N94	3 min 0.2 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	14 min 1.2 km
Stavanger Sola	33 min

BARNEHAGER

Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år... 82 barn	9 min 0.8 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	10 min 0.9 km
Maurtuå barnehage (0-5 år) 55 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rosseland	1 min
Spar Bryne	11 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	15 min
Apotek 1 Viben	11 min
Bryne Vinmonopol	15 min

SPORT

Nyland barnehage	2 min
Rosseland skule	5 min
Club Athletic	5 min
EVO Bryne	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

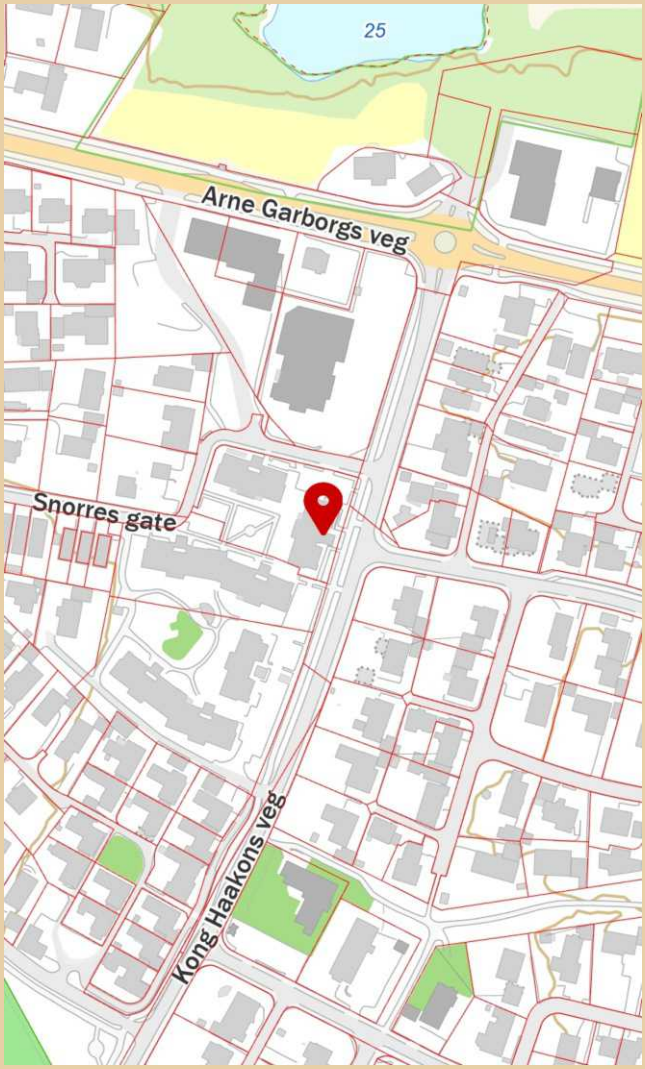
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Kong Haakons veg 5

Nabolaget Bryne aust - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	18 min 1.6 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	6 min 2.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	14 min 9.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosselandsvegen Linje 50, 53, 56, N94	3 min 0.2 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	14 min 1.2 km
Stavanger Sola	33 min

BARNEHAGER

Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år... 82 barn	9 min 0.8 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	10 min 0.9 km
Maurtuå barnehage (0-5 år) 55 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rosseland	1 min
Spar Bryne	11 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	15 min
Apotek 1 Viben	11 min
Bryne Vinmonopol	15 min

SPORT

Nyland barnehage	2 min
Rosseland skule	5 min
Club Athletic	5 min
EVO Bryne	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

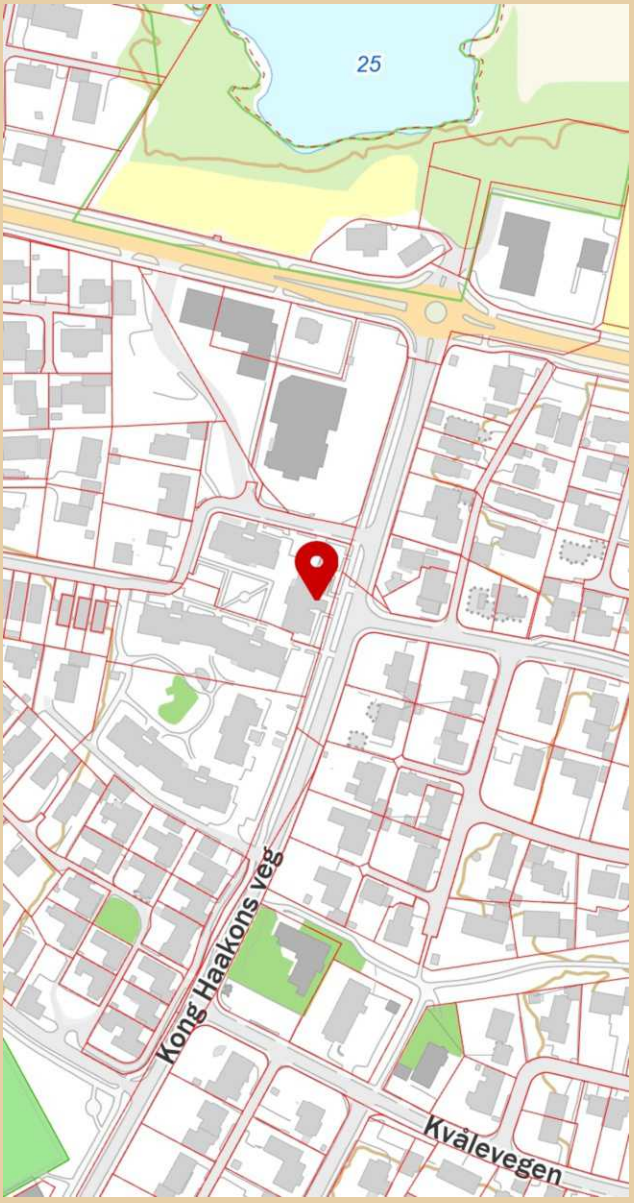
Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Kong Haakons veg 5

Nabolaget Bryne aust - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	18 min 1.6 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	6 min 2.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	14 min 9.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bryne - Rådhuset	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosselandsvegen Linje 50, 53, 56, N94	3 min 0.2 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	14 min 1.2 km
Stavanger Sola	33 min

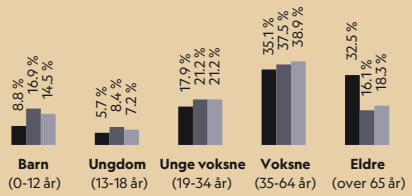
BARNEHAGER

Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	9 min 0.8 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	10 min 0.9 km
Maurtuå barnehage (0-5 år) 55 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rosseland	1 min
Spar Bryne	11 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Nyland barnehage	2 min
Rosseland skule	5 min
Club Athletic	5 min
EVO Bryne	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

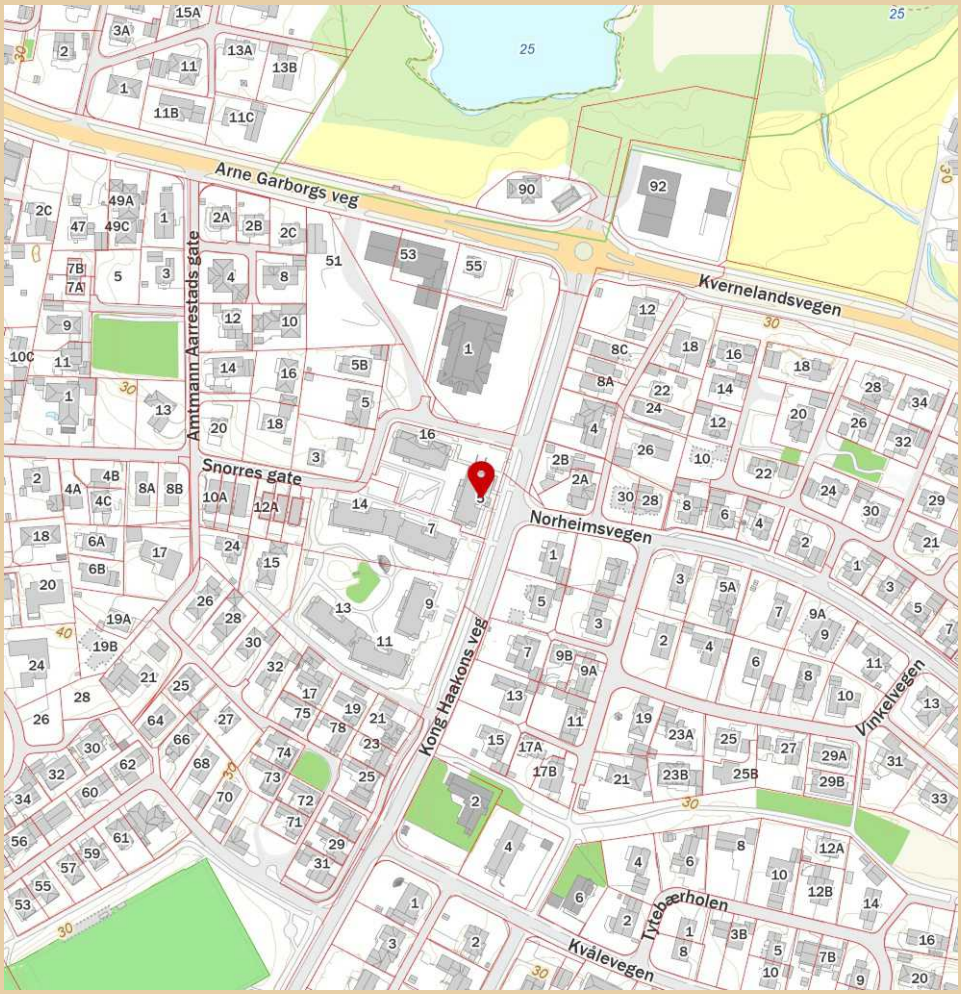
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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:
Kong Haakons veg 5, 4345 Bryne
Gnr. 2, Bnr. 84, Snr. 14, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260009

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.
