PRIVATMEGLEREN
JÆREN

VARDMYRA 12A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Reguleringskart og bestemmelser

Kartutsnitt

Informasjon fra forretningsfører- sameie

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

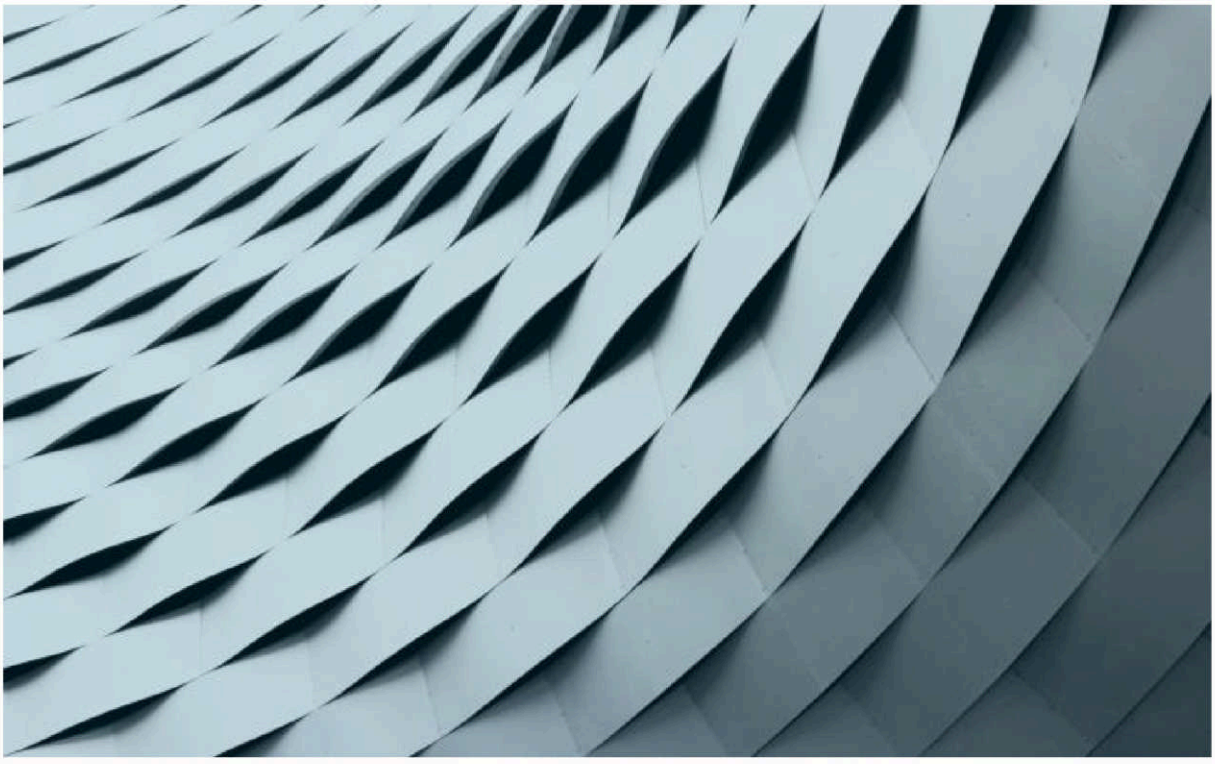
Leilighet

Vardmyra 12 A, 4340 BRYNE

TIME kommune

gnr. 1, bnr. 656, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 03.12.2025 **Rapportdato:** 10.12.2025 **Oppdragsnr.:** 13909-1380 **Referansenummer:** LB1847

Autorisert foretak: Jærtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sindre Serigstad

JÆRtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

JÆRtakst AS

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

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

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

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

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

Miljøfyrtårn SERTIFISERT VIRKSOMHET

Rapportansvarlig

Sindre Serigstad
Uavhengig Takstingeniør
sindre@jaertakst.no
918 48 497

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet som fremstår i generelt normal stand, med enkelte avvik som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjoner.

Leilighet - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Bygning oppført med støpt plate på grunn.
Yttervegger i tre/betong som utvendig er kledd med trepaneler/malt.
Saltak i tre tekket med betongtakstein.
Vinduer og dører i tre med isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Fliser, parkett, laminat og belegg på gulv.
Malte overflater og tapet på vegger.
Malte overflater på himlinger.
Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.
Det er støpt plate på grunn.
Måling av skjevheter er foretatt ved stikkprøver.
Det ble ikke registrert skjevheter som gir TG 2 iht. NS3600.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig malte profilerte dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad er i hovedsak fra byggeåret.
Fliser og strietapet på vegger. Malte overflater på himling.
Fliser på gulv.
Det er plastsluk med smøremembran/belegg som tettesjikt.
Toalett, servantskap, dusj, opplegg vaskemaskin og to veggskap.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og laminert benkeplate er skiftet i ca. 2015.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og er i hovedsak fra byggeåret, med noe lokale utskiftinger.
Avløpsrør av plast. Det er ikke lokalisert eller undersøkt eventuelle stakeluker. Staking kan kan normalt utføres fra toalett/sluker o.l.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter merket med 06.01.2024.
Ekspansjonskar er også montert i 2024.
Det er foretatt el-tilsyn i 2023 med feil utbedret/rettet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

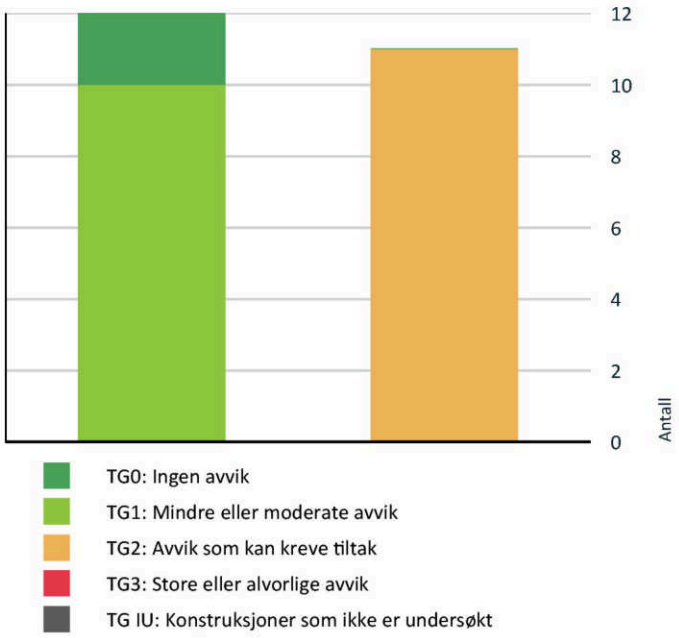
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger innhentet fra arkiv på kommunen stemmer med dagens bruk.

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, svalganger, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Det er ikke satt kostnadsestimat på TG2 da dette ikke er et forskriftskrav.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Veggkonstruksjon**	Gå til side
!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Utvendig > Dører**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1991

Kommentar
Iht. Kommunale opplysninger

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Utvendig vedlikehold av fasader tilfaller sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fasader er værslitte med noe nedbrytninger og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påregnelig med skraping/maling av fasader og lokale utskiftinger.
Utvendig vedlikehold av fasader tilfaller sameiet og utføres i regi av sameiet.





TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass fra byggeåret.
Dette er meldt inn til sameiet som har videre satt i gang forsikringssak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er avvik:

Det er registrert indikasjoner på fukt i vindu på kjøkken, på utsiden er det fuktmerke i balkong til overliggende nabo. Fukt stammer trolig fra fukt som renner mellom balkong til nabo og yttervegg som trenger inn.
Dette er meldt inn til forsikringsselskapet i regi av sameiet.
Vinduer mot terrasse har nedbrytninger, slitasje og spredte råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser av fukt i vindu på kjøkken, omfang og årsak.
Det vil være økt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utskiftinger i tiden fremover.



Innside kjøkkenvindu, malingflass og fuktutslag.



Utside kjøkkenvindu, fuktmerke over vinduet



Vinduer mot terrasse

Tilstandsrapport



Vinduer mot terrasse

TG 2 Dører

Ytterdører i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører er i generelt normal stand, med noe irringer på hengsler, beslag o.l.
Noe slitasje og sprekkdannelser utvendig på terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påregnelig med overflatebehandling på kort sikt og økt behov for vedlikehold i tiden fremover.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

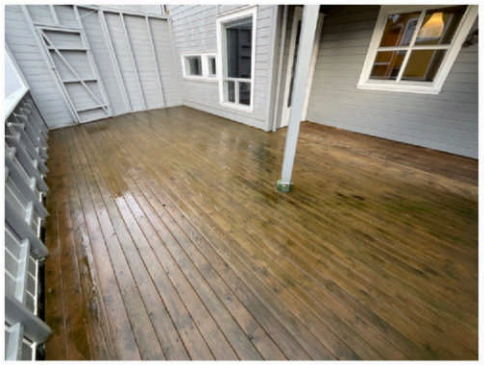
Terrasse utenfor stue og platting ved inngang.

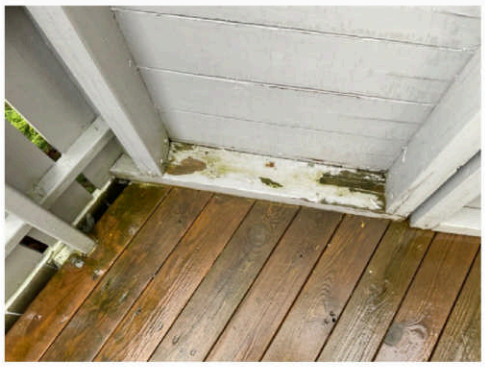
Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Plattinger/terrasse er oppført med noe liten lufting av konstruksjonen som reduserer levetiden.
Det er noe malingsslitasje og nedbrytning på rekkverk/levegg.
Vegetasjon vokser utenpå treverk i bed, dette reduserer levetiden.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Påregnelig med vedlikehold og oppgraderinger.
Det anbefales å sørge for best mulig lufting av treverket for å unngå nedbrytning og råteskader.







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Fliser, parkett, laminat og belegg på gulv.
Malte overflater og tapet på vegger.
Malte overflater på himlinger.

Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.

Overflater er i generelt normal stand ut ifra alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt plate på grunn.
Måling av skjevheter er foretatt ved stikkprøver.
Det ble ikke registrert skjevheter som gir TG 2 iht. NS3600.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig malte profilerte dører i tre.
Dører er i generelt normal stand ut ifra alder, mindre justeringer kan med fordel foretas.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er i hovedsak fra byggeåret.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og strietapet på vegger. Malte overflater på himling.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er jevnt fall mot sluk, men det er noe ujevnheter på fliser, noe vannansamlinger kan ikke utelukkes.
Bunnskinne på dusj er høyere enn terskel i dør, ved eventuell lekkasje utenfor dusj vil vann renne ut døren.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales å montere dusjkabinett grunnet påviste avvik og alder.



Gulv dusj



Bunnskinne dusj høyere enn terskel i dør

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med smøremembran/belegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt.
Det er synlig membranmansjett som er avsluttet på sluket uten klemring, med fare for vann mellom sjikt. Det er synlig belegg som er klemt under mansjett, dette er mest sannsynlig opprinnelig belegg og flis/membran er montert oppå dette på et tidspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det anbefales å montere dusjkabinett som følge av påviste avvik og alder.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, servantskap, dusj, opplegg vaskemaskin og to veggskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



RIss/krakkelering i servant

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og laminert benkeplate er skiftet i ca. 2015.

Det er ikke registrert lekkasjestopper på gulv, dette er krav ved renovering av kjøkken ved endring av røropplegg. Røropplegg ser ut til å være uendret.
Det er ikke montert komfyrvakt, dette krav om det trekkes ny kurs til platetopp, ukjent hva som er utført.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over platetopp som er enkelt testet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og er i hovedsak fra byggeåret, med noe lokale utskiftinger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Det er ikke lokalisert eller undersøkt eventuelle stakeluker. Staking kan kan normalt utføres fra toalett/sluker o.l.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter merket med 06.01.2024.
Ekspansjonskar er også montert i 2024.
Det er ikke sluk i rommet, men det er montert lekkasjesikring.

TG 1 Elektrisk anlegg

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.

Det er foretatt el-tilsyn i 2023 med feil utbedret/rettet.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer fra 2016 i forbindelse med oppgradering av kjøkken og i 2023 i forbindelse med utbedringer etter el-tilsyn.
   Eventuelle arbeider før dette er ukjent.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelig for inspeksjon/vurdering.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

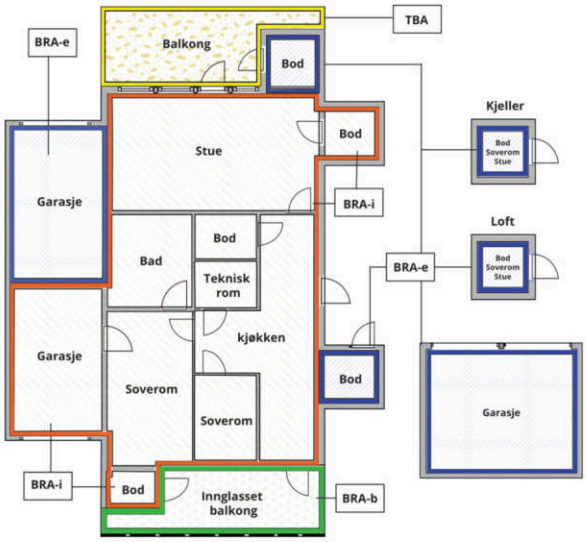
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	80	5		85	34
SUM	**80**	**5**			**34**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bod	Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger innhentet fra arkiv på kommunen stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er foretatt eltilsyn i 2023 med utbedringer i etterkant.
Bereder er byttet i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	76	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Sindre Serigstad	Takstingeniør
	Tor Auglend	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	1	656		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vardmyra 12 A

Hjemmelshaver
Auglend Tor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et boligområde på Bryne.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	01.12.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	03.12.2025		Innhentet		Nei

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

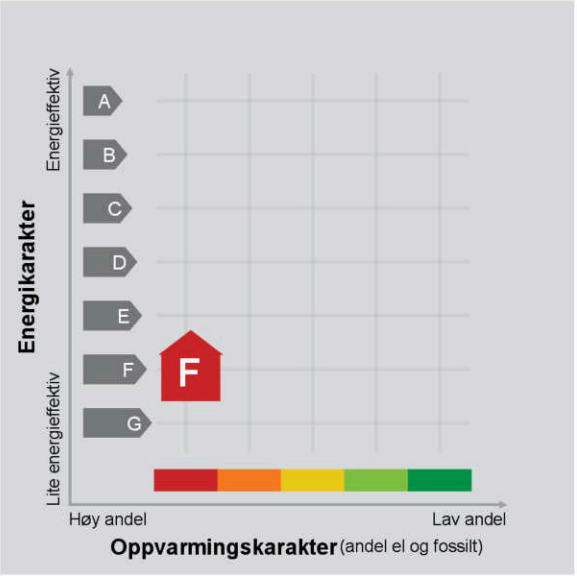
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LB1847

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vardmyra 12A
Postnummer	4340
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	656
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13148848
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194983
Dato	03.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Redusér innetemperaturen**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Slå 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 18: 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.

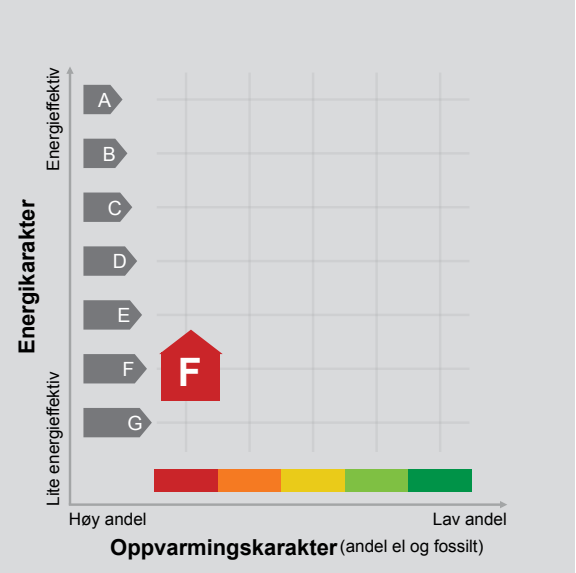
Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vardmyra 12A
Postnummer	4340
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	656
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13148848
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194983
Dato	03.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Slå 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310251020

Selger 1 navn
Tor Auglend

Gateadresse
Vardmyra 12A

Poststed	Postnr
BRYNE	4340

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 310251020

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

Svar: Nei

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Installasjon av nytt ekspansjonskar, reduksjonsventil og Aqualarm, gjennomført av Sola Rør. Installasjon av ny varmtvannsbereder av faglært bekjent (uten tilknytning til firma). Dette er uoffisielt kontrollert og godkjent som godt utført arbeid, av Sola Rør.

Arbeid utført av: Sola Rør

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: Utbedring av punch punker fra el-kontroll 2023. Og installasjon av ONNLINE CEE stikkontakt på varmtvannsbereder.

Arbeid utført av: Nærbø Rør & Elektro

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

Beskrivelse: Besøk av Time Elektronfor El-inspeksjon 2023. Alle punkter utbedret samme år av Nærbø Rør & Elektro.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310251020

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310251020

Tilleggskommentar

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: 310251020

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Auglend	a7d92cdace72cb59c5ec9 7020434b349d50e7211	01.12.2025 12:47:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310251020

- 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



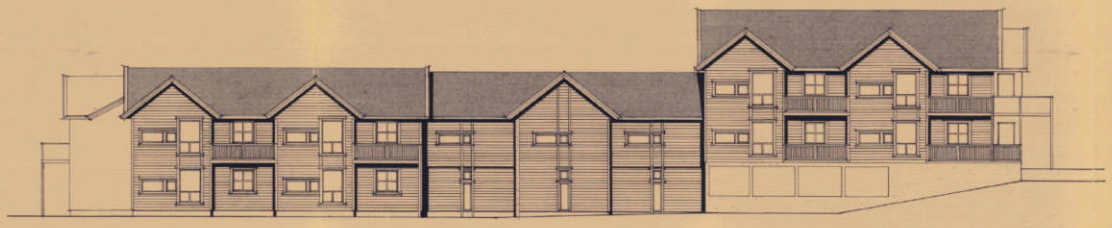
FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

KOPI ER IKKE I
RIKTIG MÅLESTOKK

BEBYGD GRUNNFLATE EKSKL. BODER OG GARASJEANLEGG = 1344,8 m²
GRUNNFLATE GARASJEANLEGG = 955,7 m²
BA LEILIGHET NR 47 = 96,1 m²
BA LEILIGHET NR 47 og 48 = 79,1 m²

Rev. Mål 30225.07

BYGGHERRE	HETLANDHUS				Hetlandhus
BYGGEPLASS		GNR	BNR		
KOMMUNE	TIME				

MÅL 1:50	ERSTATNING FOR:			SNATVIK TRENDELUNDEN			
TEGN	DATO	KJELLERGRUNNRISS					
TRAC 29.5	DATO 19.3.96	ETG		002	m²	100	m²
KONTR	DATO	2. ETASJE			m²		m²
		SUM			m²		m²

Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Retter tvister tegningen til uten, eksemplarer kan vi tegningen ikke kan overlates tre Hetlandhus AS.

0 50 100 Protokollsamsvarsmål 1:1 er denne linjen 100 mm
Dansk Scanning AS



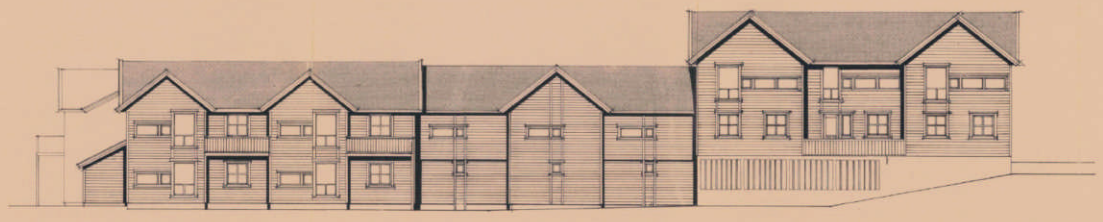
FASADE MOT SØR - ØST



FASADE MOT SØR - VEST



FASADE MOT NORD - VEST



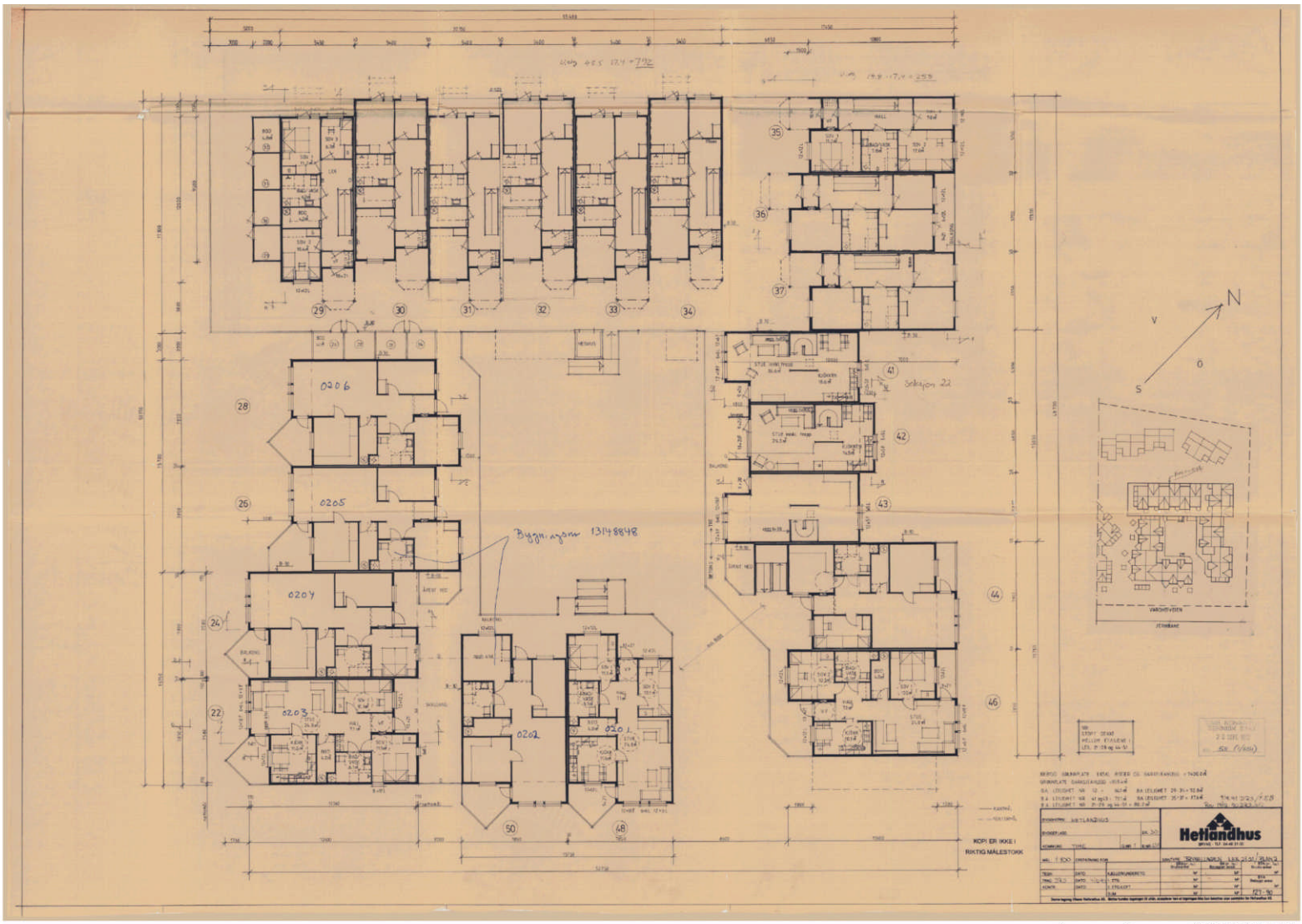
FASADE MOT NORD - ØST

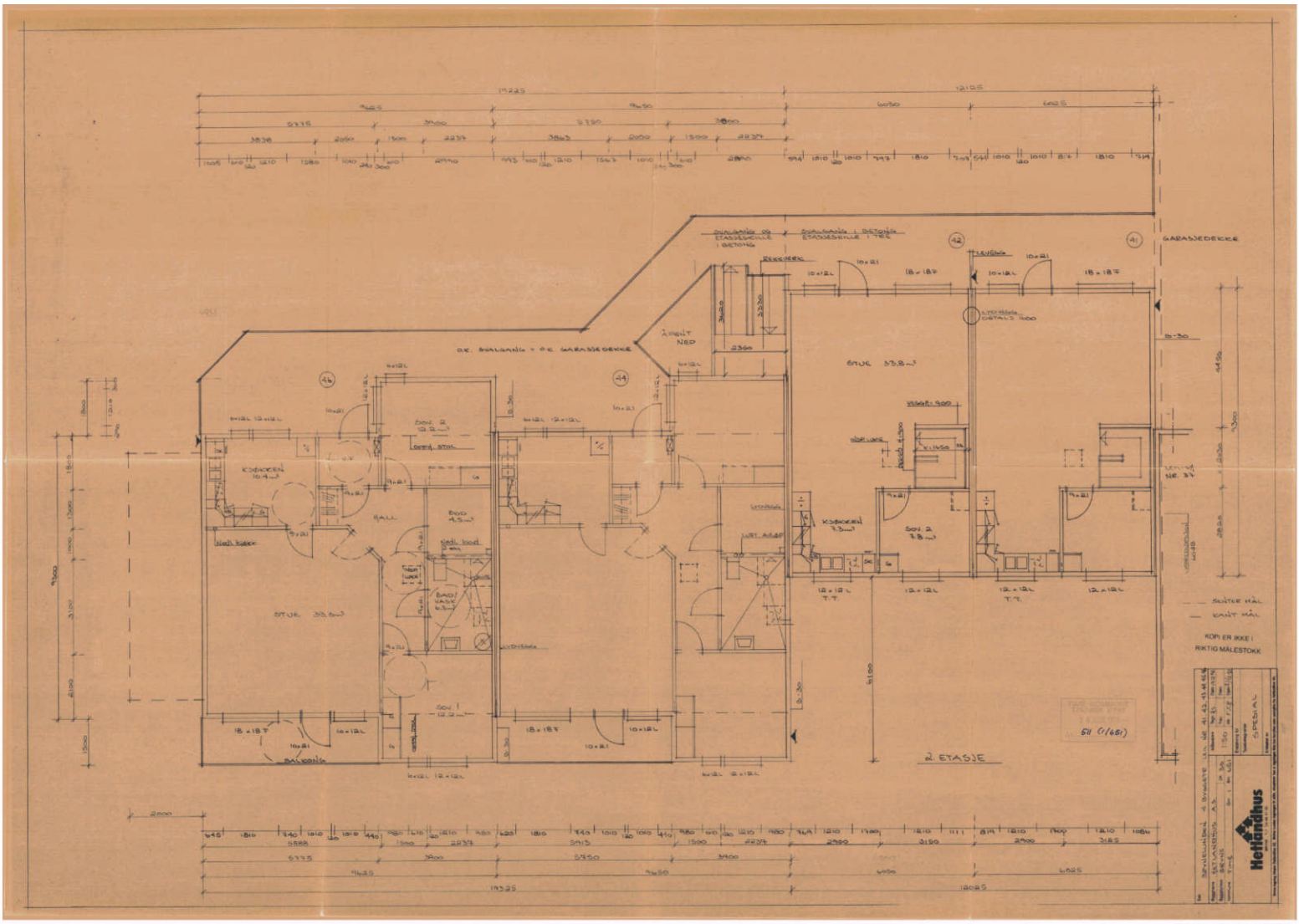
KOPI ER IKKE I RIKTIG MÅLESTOKK

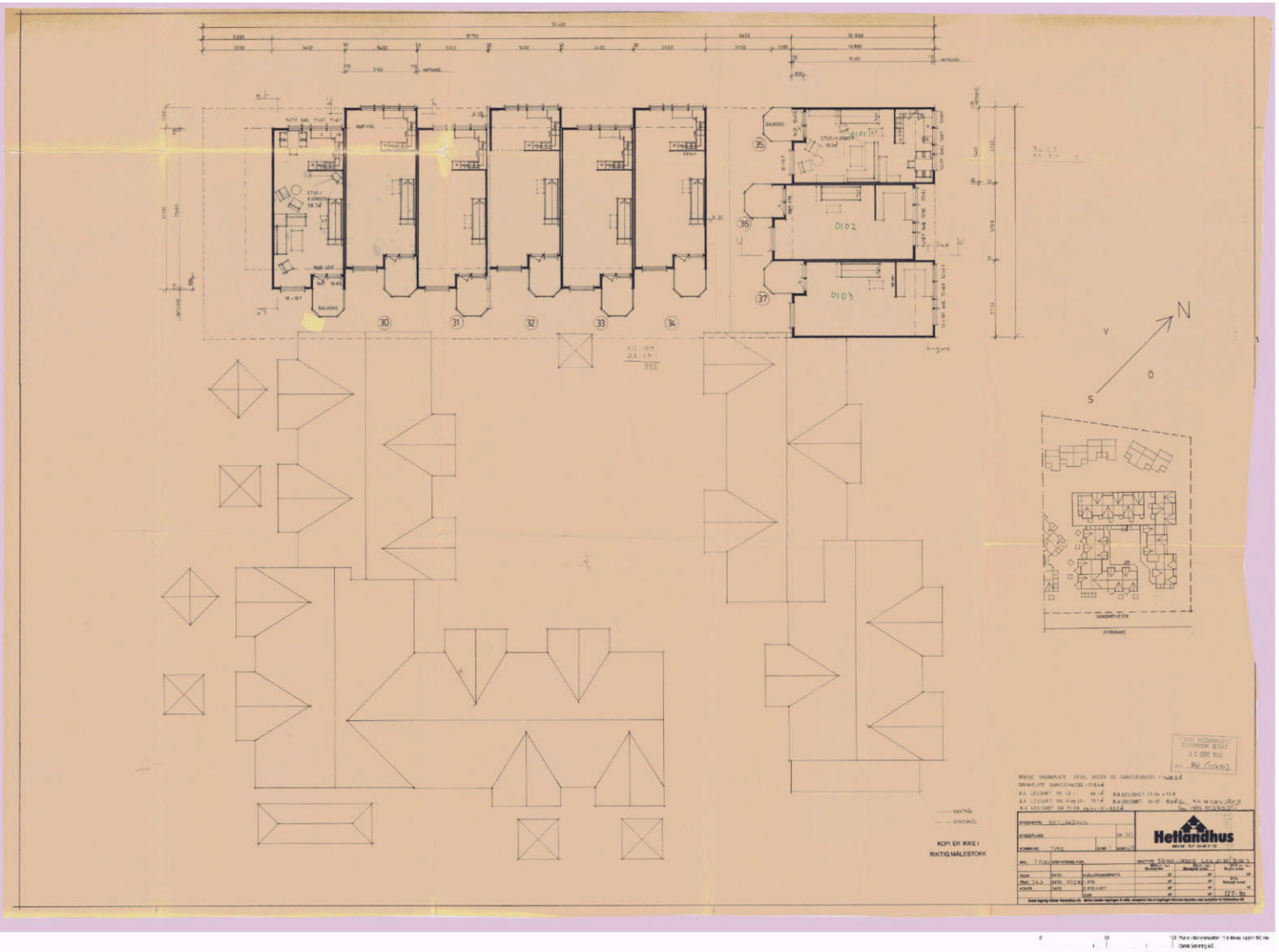
Hetlandhus

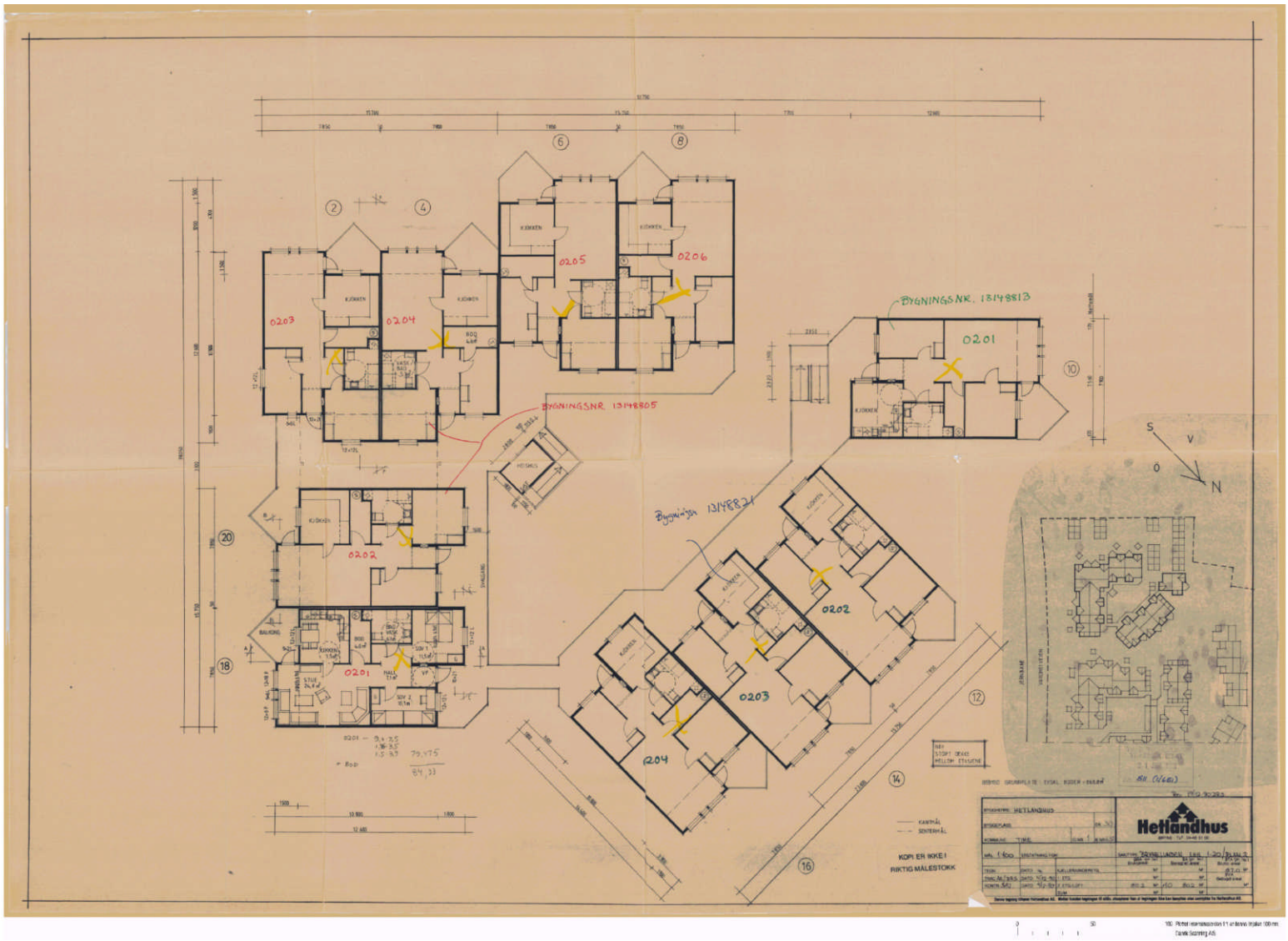
BYGGNR.	HETLANDHUS				
BYGGSTED					
KOMMUNE	TYNSET	GNR	BNR		
ARK. TEGN.	GRUNNMÅLING				
TEGN	DATO	KOLLEKTIVNR.			
TRAC. DATO					
KONTR.	DATO				

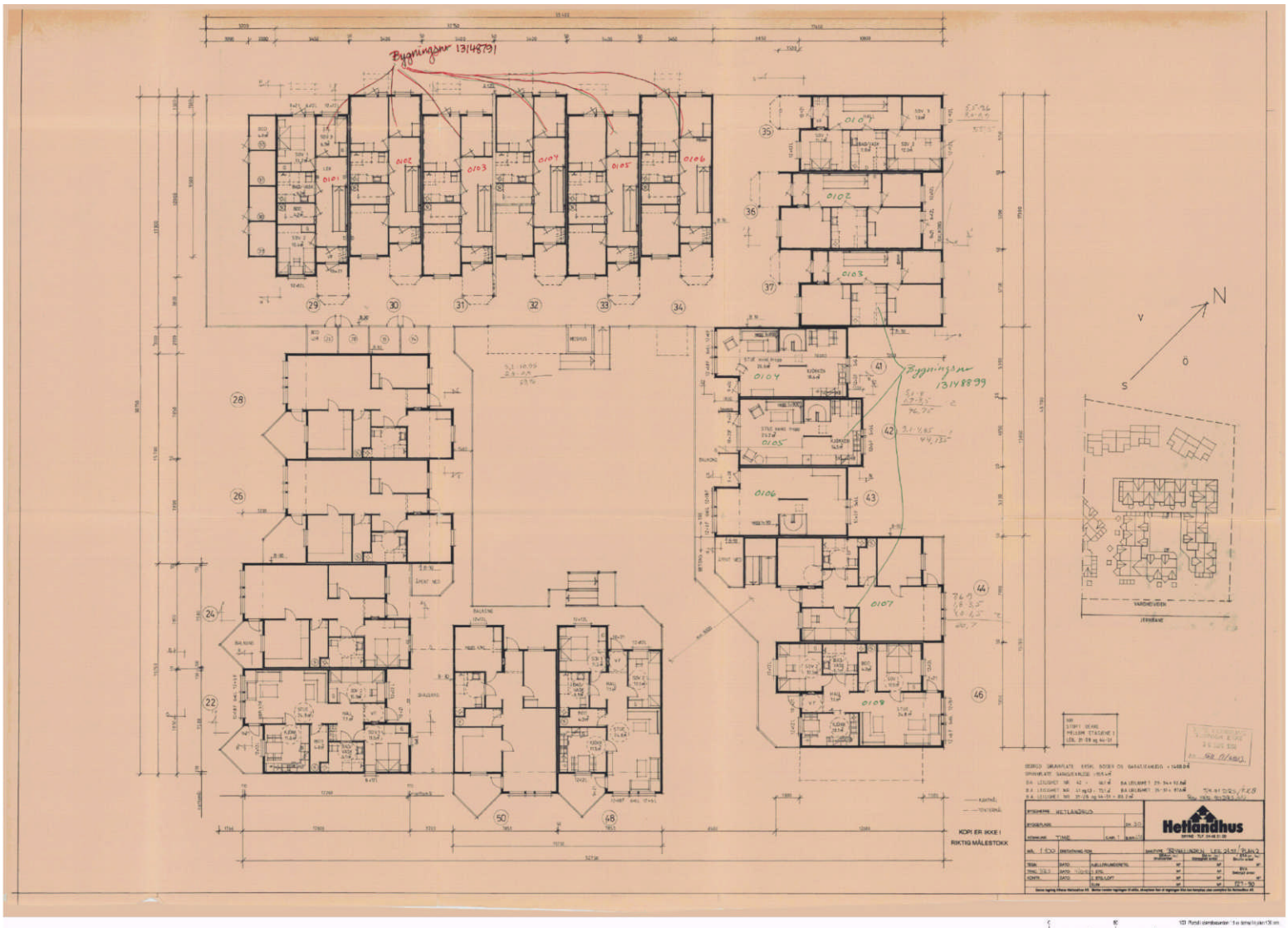
427-90

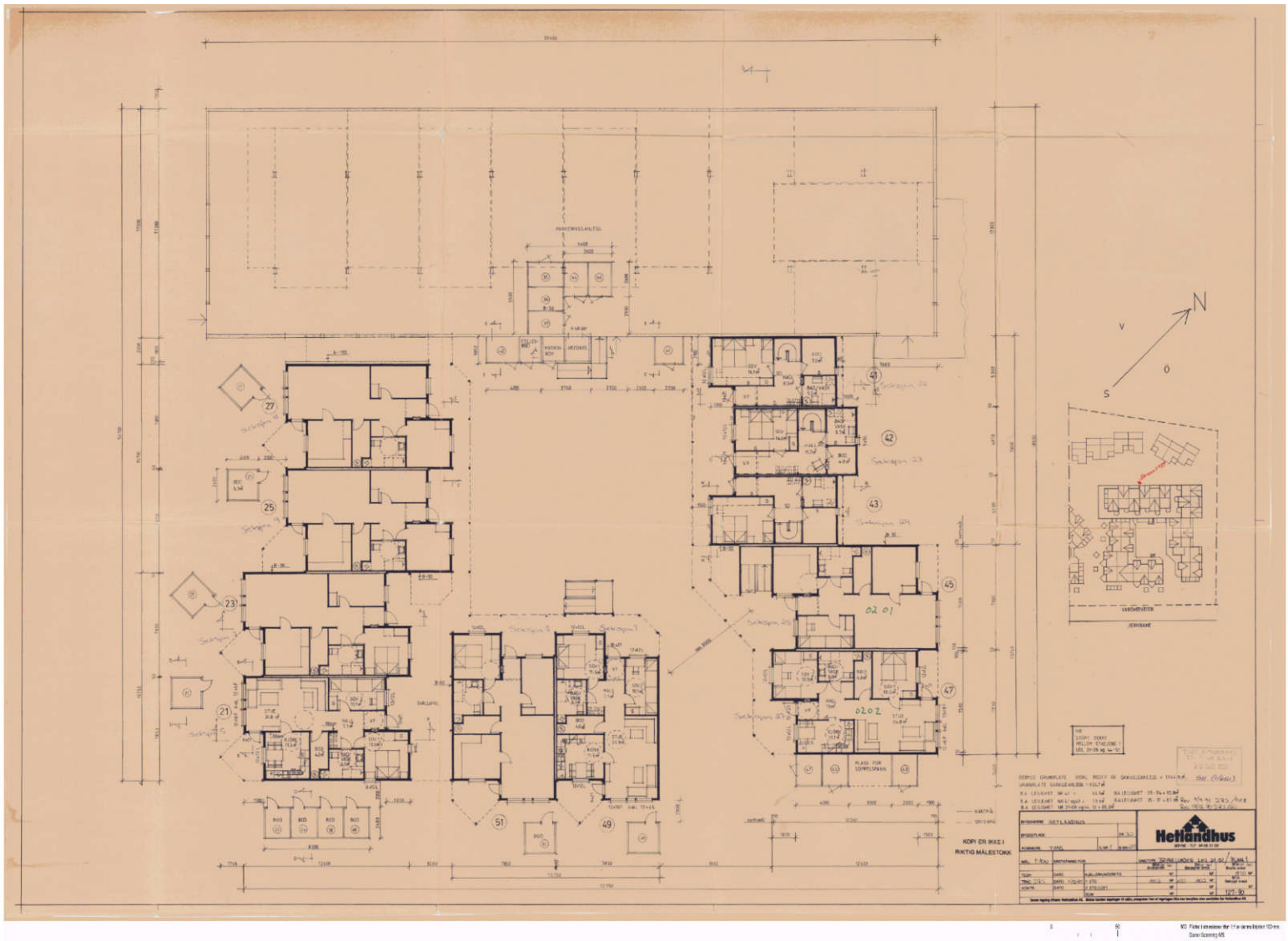

0206
0205
0204
0203
0202
0201
Byggn.nr.som 13148848
Sektion 22
KOPI ER IKKE I
RIKTIG MÅLESTOKK
Hetlandhus

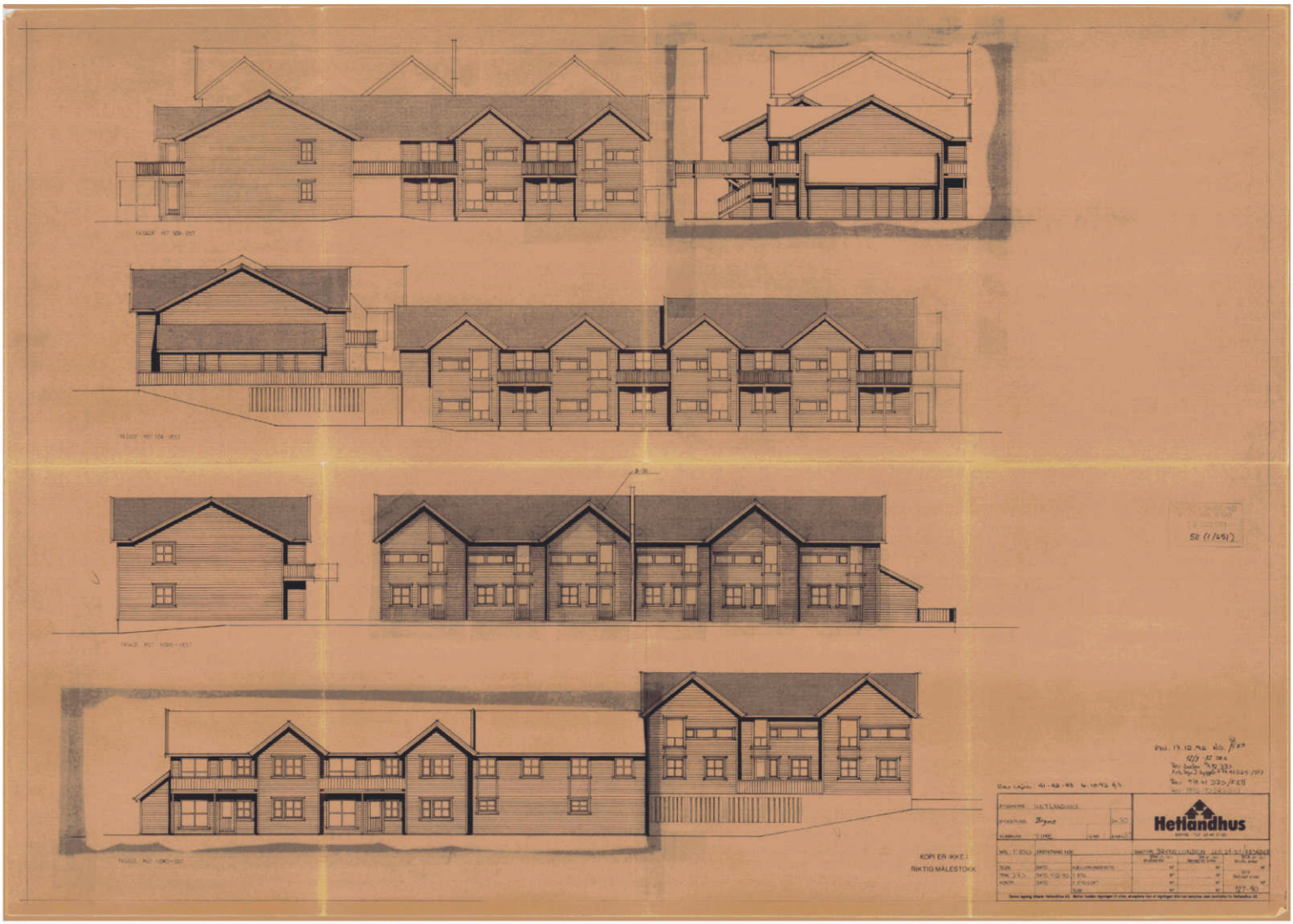

2 ETASJE
GARASJEDEKKE
STUE 33,8 m²
KJØKKEN 9,3 m²
SOV 2 8,8 m²
KJØKKEN 10,4 m²
HALL
BAD 4,5 m²
STUE 33,0 m²
SOV 1 12,2 m²
SOV 2 12,2 m²
SNITT HØL
KANT MÅL
KOPI ER IKKE I RIKTIG MÅLESTOKK
SPESIAL
Hetland Hus


30
31
32
33
34
35
36
37
0102
0103
N
V
Ø
S
KOPI ER IKKE I
RIKTIG MÅLESTOKK
Hetlandhus


0205
0206
0203
0204
BYGNINGSNR. 13148813
0201
BYGNINGSNR 13148805
0202
Bygning 13148821
0202
0203
204
KOPI ER IKKE I
RIKTIG MÅLESTOKK
Hetlandhus


Bygningsnr 13148791
Bygningsnr 13148899
0101
0102
0103
0104
0105
0106
0107
0108
0109
KOPI ER IKKE I RIKTIG MÅLESTOKK
Hetlandhus


N
V
Ø
S
0201
0202
KOPI ER IKKE I RIKTIG MÅLESTOKK
Hetlandhus



KOPI ER IKKE I RIKTIG MÅLESTOKK

Hetlandhus

S8 (1/451)

(Kommune)

TIME

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Meldar

Hetlandhus AS
v/Geir Oppedal
Postboks 233
4340 BRYNE

Byggherre

Hetlandhus AS
4341 BRYNE

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Brynelunden	1	651		

Dykkar søknad	Dato		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Bustadbygg		
Behandling/ vedtak	Time bygningsråd, delegasjonssak	Vedtak dato	Saksnr. 34/91

Merknader

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for

☐ heile bygget

☒ følgjande del av bygget: Husvære 21 - 28 og 48 - 51

Ferdigattest må krevjast seinare, men attesten kan ikkje bli gitt før følgjande arbeid er utført:

Boder utvendig må gjerast ferdig.
Boss-container må plasserast etter godkjend plan.

Dette arbeidet må vere fullført innan:

UNDERSKRIFT

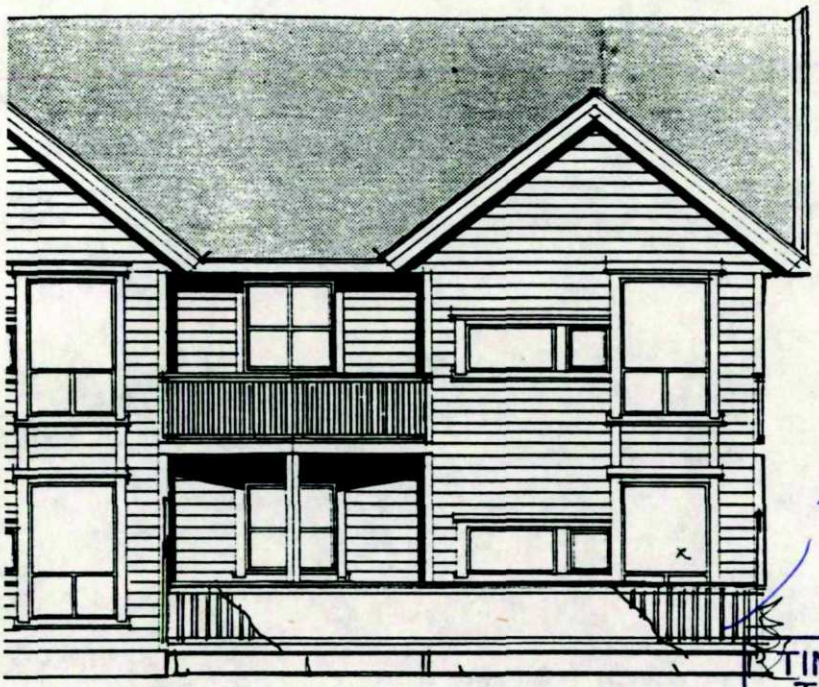
Stad	Dato	Sign. / Stempel
Bryne,	09.04.92	Torleif Bore - avd.ing.-

KOPI SENDT

	Namn	Adresse
☒ ansvarshavande		TIME KOMMUNE TEKNISK ETAT
☐ andre		

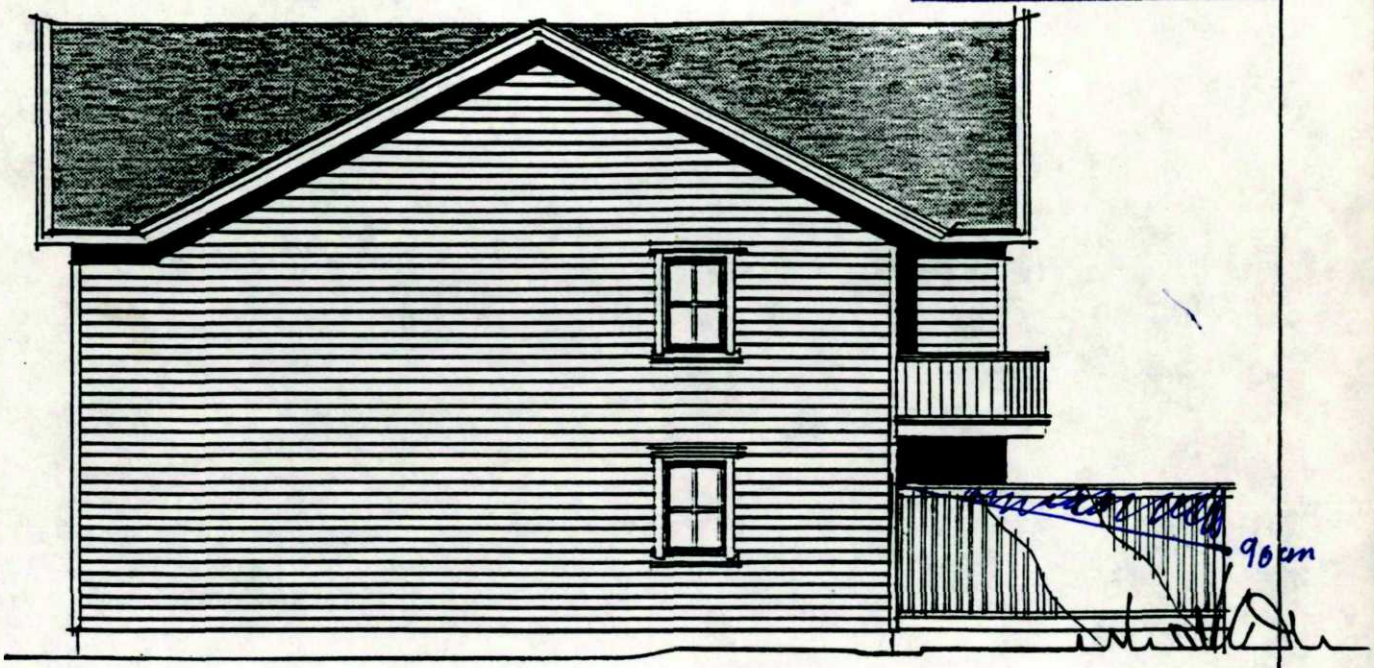
K-blankett 5138 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-86

Kommunane sin arkivnøkkel: 511



Rekkverk som eks.

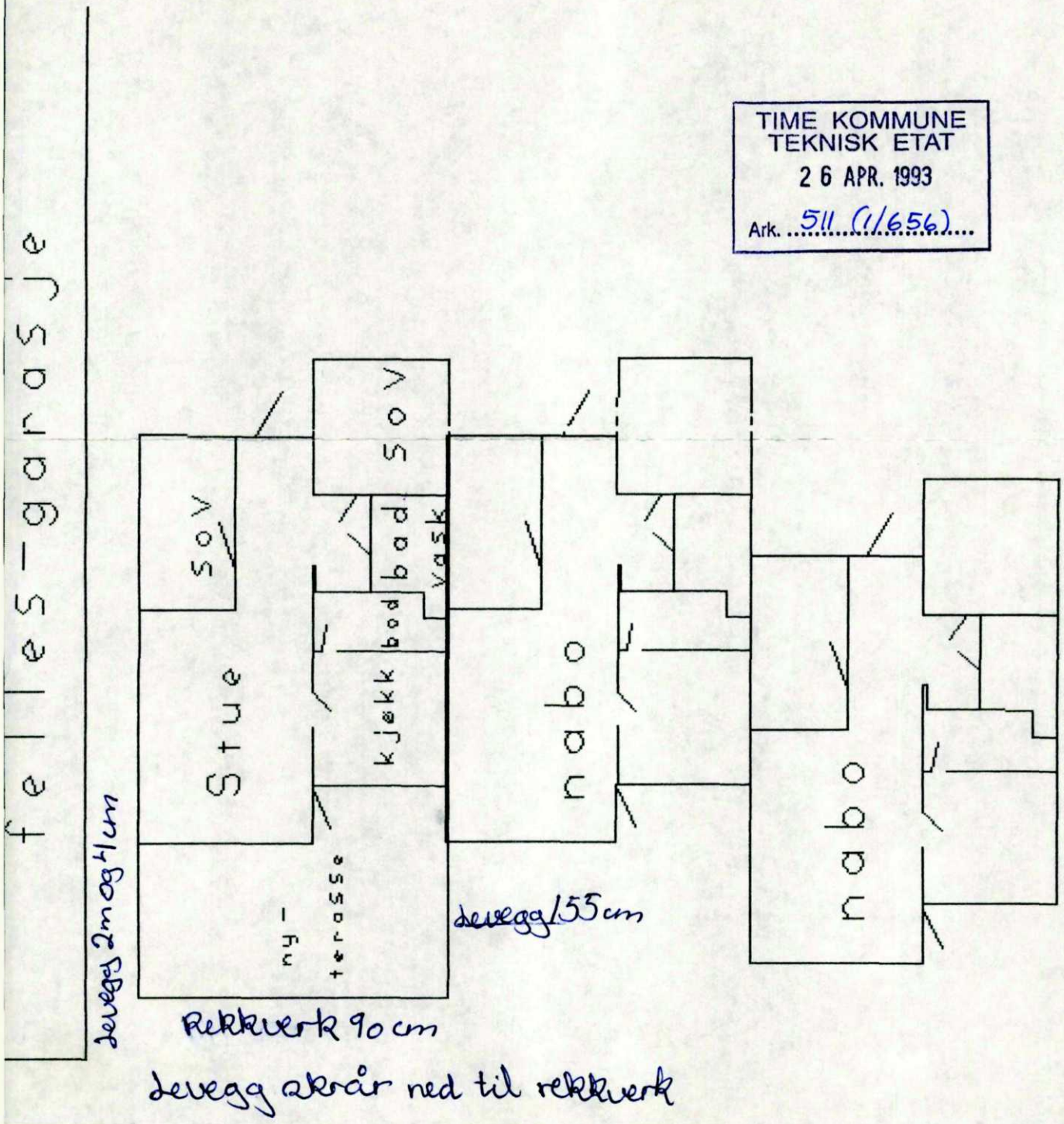
TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
26 APR. 1993
Ark. 511 (1/656)



90cm

BYGGHERRE			
BYGGEPLASS			
KOMMUNE		G NR	B NR
MÅL	TEGN NR		

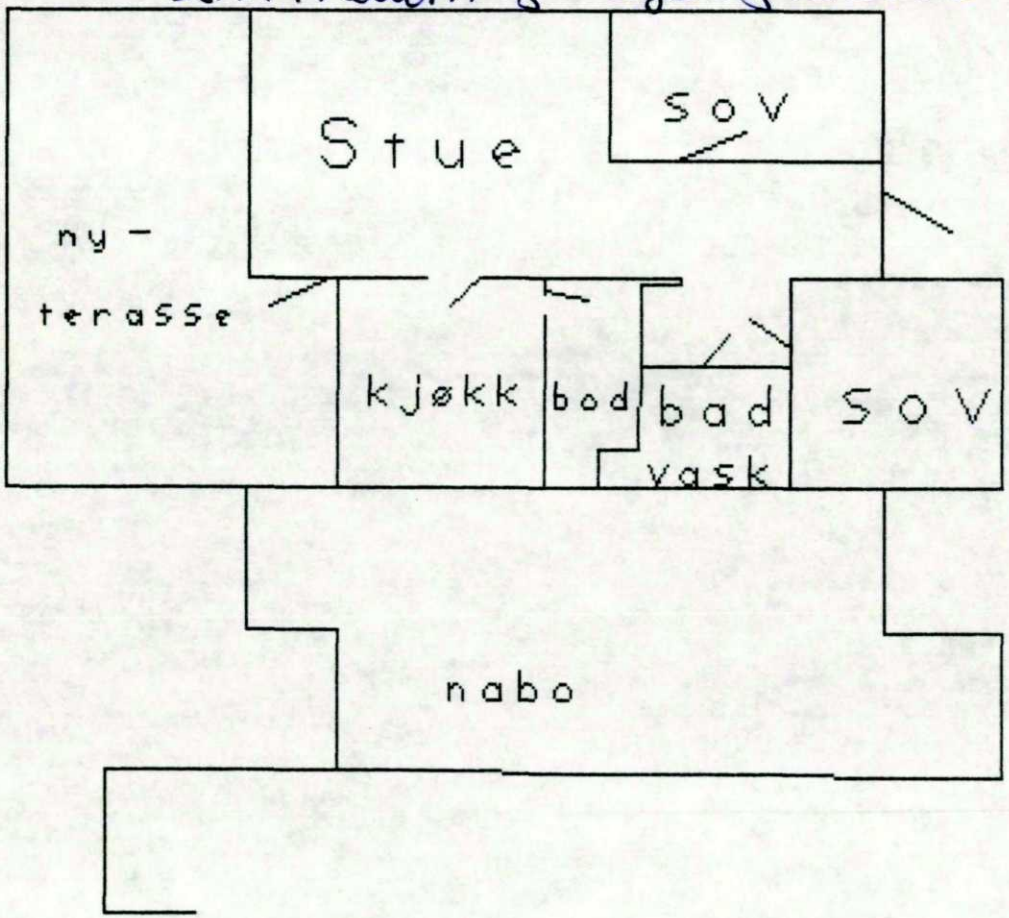
TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
26 APR. 1993
Ark. 511 (1/656)



felles-
garasje

TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
26 APR. 1993
Ark. 511 (1/656)

2m mellom garasje og terasse



Time kommune

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

Plannummer 0486.00

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BRYNEHAUGEN ØST

REGULERINGSBESTEMMELSER
OMRÅDEREGULERING

PlanID 1121.0486.00

Saksnummer 16/1853

1. PLANENS HENSIKT

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

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Terrengbehandling

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

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

2.2 Universell utforming/ tilgjengelighet

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

2.3 Garasje/ carport

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

2.4 Støy

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

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

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 BF1: Frittliggende småhusbebyggelse – Eneboliger

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

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

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

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

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

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

3.1.2 BF2 – BF5: Frittliggende småhusbebyggelse

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

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

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

3.1.2.4 Det tillates maks mønehøyde: 7.2 m

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

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

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

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

3.1.3 BF6: Frittliggende småhusbebyggelse – Eneboliger

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=50%.

3.1.4 BF7, BF8: Frittligende småhusbebyggelse

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

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

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

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

3.1.5 BF9: Frittliggende småhusbebyggelse – Eneboliger

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=50%.

3.1.6 BF10: Frittliggende småhusbebyggelse

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

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

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

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

3.1.6.5 Parkeringsdekning: 2 biloppstilling per bolig på egen grunn.

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

3.1.7 BKS1: Konsentrert småhusbebyggelse

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

3.1.7.2 Maks mønehøyde: 7.2 m

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

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

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

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

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

3.1.8 BKS2: Konsentrert småhusbebyggelse – Rekkehus

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

3.1.8.2 Takvinkel: 1-5°

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

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

3.1.9 BKS3: Konsentrert småhusbebyggelse

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

3.1.9.2 Takvinkel: 1-5°

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

3.1.10 BKS4: Konsentrert småhusbebyggelse

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=45%.

3.1.11 BB1: Blokkbebyggelse

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

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

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

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

3.1.11.5 Takvinkel: 1-5°

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

3.1.11.7 Trapperom kan tillates å stikke opp over maks byggehøyde.

3.1.12 BB2 – Blokkbebyggelse

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

3.1.12.2 Takvinkel: 1-5°

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

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

3.1.13 Tjenesteyting

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

3.1.13.2 Krav til parkering vurderes konkret ved søknad om tiltak.

3.1.14 Lekeplasser

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

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

3.1.14.3 f_LEK5 er felles for BF7, BF8 og BF10.

3.1.15 Parkering

3.1.15.1 f_P1 er felles for boenhetene i BB1.

3.1.15.2 f_P2 er felles for boenhetene i BKS1.

3.1.15.3 f_P3 er felles for boenhetene i BF7 og BF8.

3.1.15.4 f_P4 er felles for boenhetene i BKS4.

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

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

4.1.1 Frisikt (H140)

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

4.1.1.2 Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

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

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

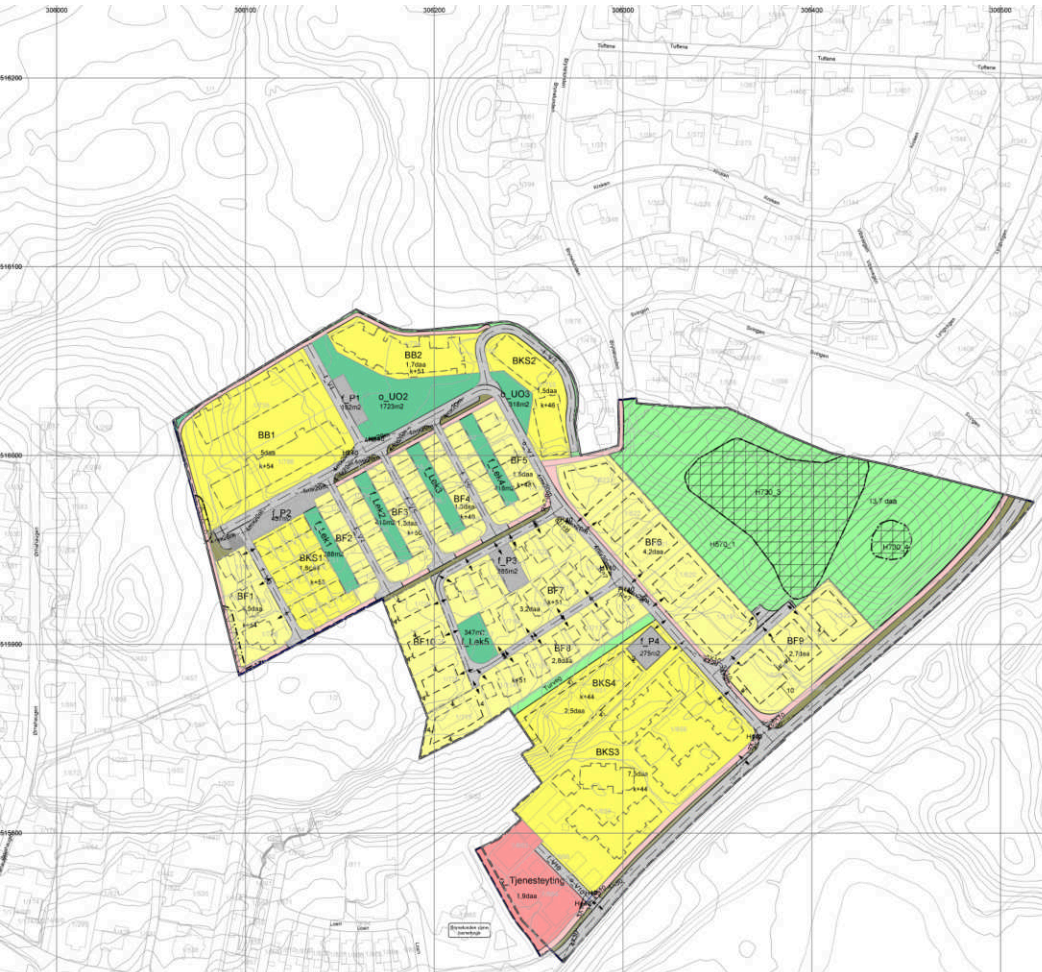
4.2.2 Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller større anlegg innenfor området.

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

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

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

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



TIME KOMMUNE

Områdeplan for Brynehaugen øst, Bryne

PLAN NR: **00486.00**

TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSFORMÅL

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

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

nr. 3 – GRØNNSTRUKTUR
- Naturområde
- Turveg

A Påskrift
- Plangrense
- Grense for arealformål

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

PUNKTSYMBOLER Juridiske punkt
- Avkjørsel

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Bevaring kulturmiljø

BÅNDLEGGINGSONE
- Båndlegging etter lov om kulturminner

SIKRINGSONE
- Frisikt

0 25 50 m

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

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

Dato: 01.09.2020

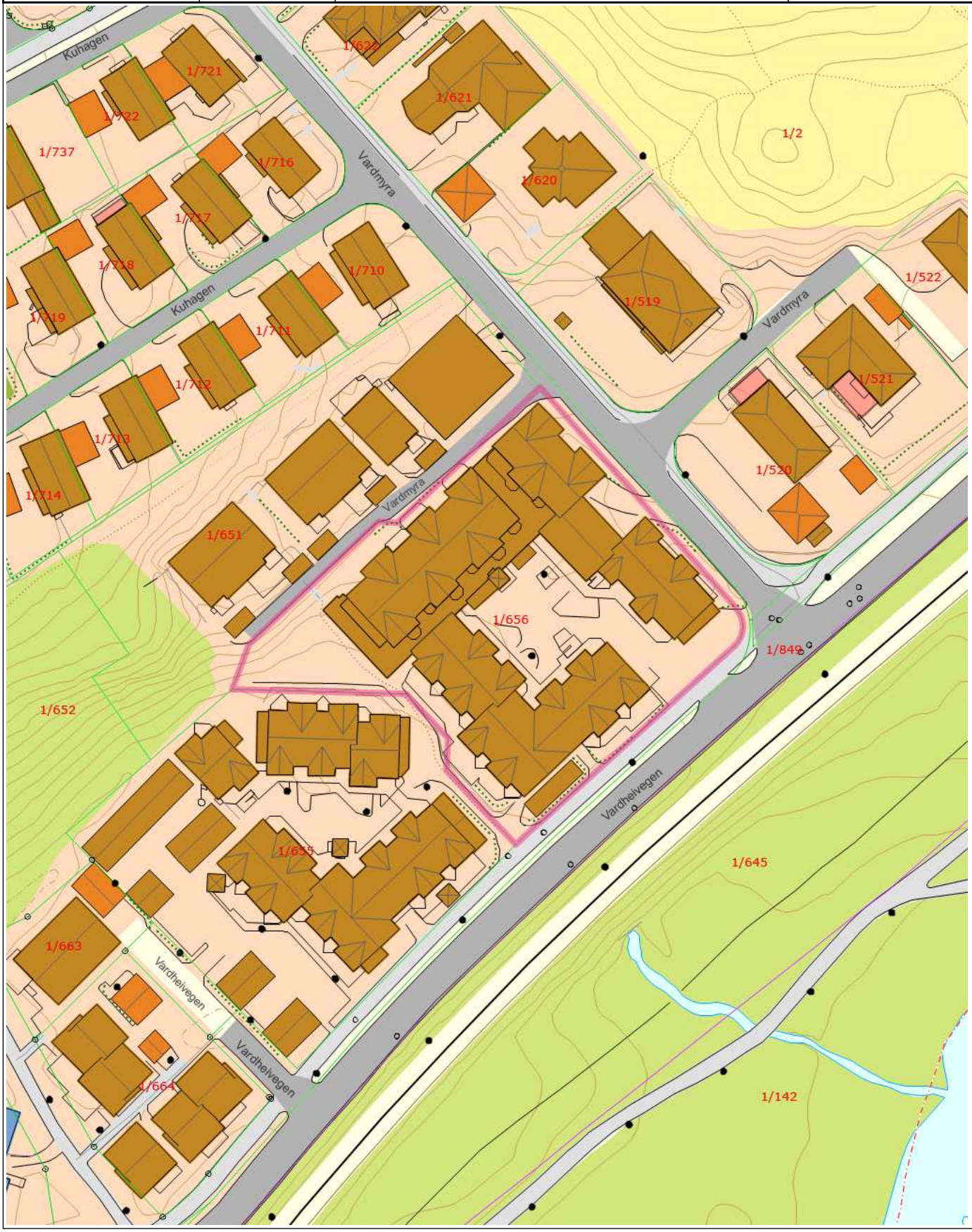
Planen er utarbeidet av: Time kommune

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 656	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vardmyra 2A 4340 BRYNE, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Hekk
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Fortau
- Sti
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Elv
- Lekeplass
- Skog
- Kommunalveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Kabelkanal
- Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
- Gjerde
- Skjerm
- Mønelinje
- Taksprang
- Midtlinje bane
- Gangfelt
- Trapp
- Trapp
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Veg
- Forsenkningskurve
- Bebygd område
- Annet
- Privatveg gatenavn.
- Kumlokk
- Flaggstang
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Gangveg
- Traktorveg
- Byggetiltak
- Bolig
- Eiendom
- Elvekant
- Høydekurve
- Dyrka mark

VEDTEKTER FOR
BOLIGSAMEIET BRYNELUNDEN II

1. NAVN OG OPPRETTELSE
Sameiets navn er Boligsameiet Brynelunden II, og har gnr. 1, bnr. 656 i Time i henhold til oppdelingsbegjæring datert 14.11.90

Sameiet består av 27 boligseksjoner.

2. FORMÅL
Sameiets formål er å forvalte eiendommen gnr. 1 bnr. 656 med tilhørende fellesarealer og anlegg, samt ivareta seksjonseiernes felles interesser.

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

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

3.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.
(Staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan likevel erverve inntil 10 prosent iht. eierseksjonsloven).

3.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
Seksjonseieren har full rettslig råderett og disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått.

Dersom eier ikke fremlegger kontaktinformasjon etter forespørsel om utlevering av navn, mobil evt. mail (eier hefter også for riktig informasjon om fremleier og leietaker) vil styret ha rett til å fastsette et gebyr (pr 29.04.2025. 1000,-). Riktig kontaktinfo gir grunnlag for bedre sikkerheten og for at kostnadseffektive vedlikeholdsprosesser kan ivaretas.

Utleie administrasjon som medfører endringer i sameiets beboerregister samt oppdatering av evt callinganlegg/ringeanlegg med nye navnelapper/display informasjon, vil styret ha rett til å fastsette et endrings/registreringsgebyr (pr 29.04.2025 kr 500,-)

3.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

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

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

4. FELLESAREALER

Sameiet har rettigheter og forpliktelser knyttet til fellesarealene i samsvar med loven og vedtektene. Fellesarealene disponeres av seksjonseierne i fellesskap og skal vedlikeholdes av sameiet. Vedlikeholdskostnader fordeles i henhold til sameiebrøk, med mindre annet er bestemt.

5. ÅRSMØTET

5.1 Årsmøtets myndighet

Årsmøtet er sameiets øverste organ og fatter vedtak i alle saker som etter loven eller vedtektene ikke er tillagt styret eller andre.

5.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret kaller inn med minst åtte dagers varsel. Innkallingen skal inneholde dagsorden og nødvendige saksdokumenter.

1. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år
2. årsrapporten fra styret
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Andre saker som nevnt i innkallingen

Årsmøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende.
Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

5.3 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det skriftlig.

5.4 Stemmegivning og vedtak
Hver seksjon gir én stemme. Vedtak treffes med alminnelig flertall med mindre annet følger av lov eller vedtekter. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Foruten eieren har beboere møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelt sameier.

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

6. FELLESKOSTNADER OG FELLES ANSVAR

6.1 Kostnadsfordeling
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles likt i henhold til tinglyst sameierbrøk, det vil si likt mellom seksjonene. Kostnader som klart knytter seg til bestemte bruksenheter kan fordeles etter nytte eller bruk.

Sameiet kan ha avtale om felles leveranse av Kabel TV og bredbånd. Kostnadene for dette faktureres som en del av fellesutgiftene, og skal likelig fordeles mellom sameierne uavhengig av sameiebrøk

6.2 Betaling av felleskostnader
Felleskostnader innbetales til sameiet på den måte og til de tider som fastsettes av styret. Ved forsinket betaling påløper renter og gebyr i henhold til gjeldende regler. Seksjonseieren er ansvarlig for at ubetalt andel av felleskostnadene, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 3 måneders skriftlig ordensvarsel, å flytte og selge seksjonen.

7. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

8. VEDLIKEHOLD

8.1 Sameiets ansvar

Sameiet skal sørge for forsvarlig vedlikehold av fellesarealene og byggets konstruksjon, tekniske installasjoner og andre felles bygningsdeler.

Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødig opphold når det pågår vedlikeholdsprosjekter, som administreres av sameiet. Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å ilegge og fastsette gebyrets størrelse (pr 29.04.2025 750,-).

8.2 Seksjonseiers ansvar

Den enkelte seksjonseier har ansvar for vedlikehold av egen bruksenhet, inkludert rør, ledninger og installasjoner som bare betjener den aktuelle seksjonen.

9. STYRET

9.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre til fire medlemmer og mulighet til å velge to varamedlemmer.

9.2 Valg, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet velger styremedlemmer med vanlig flertall. Styreleder velges særskilt. Medlemmer velges for to år med mindre årsmøtet bestemmer annet. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag.

9.3 Styremøter

Styrelederen innkaller til styremøter ved behov. Et medlem eller forretningsføreren kan kreve møte. Styret er vedtaksdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Ved stemmelikhet avgjør møtelederens stemme. Protokoll føres og signeres av de fremmøtte.

9.4 Styrets oppgaver

Styret forvalter sameiets drift og vedlikehold, og ivaretar øvrige oppgaver etter lov, vedtekter og årsmøtets beslutninger.

9.5 Beslutningsmyndighet og mindretallsvern
Styret kan treffe beslutninger i saker som ikke er lagt til andre organer. Ingen beslutning må gi noen seksjonseiere urimelig fordel på andres bekostning.

9.6 Inhabilitet
Styremedlem er inhabil i saker hvor vedkommende eller nærstående har en særskilt personlig eller økonomisk interesse.

9.7 Representasjonsrett og ansvar
Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder felles rettigheter og plikter. Styret kan forplikte sameiet ved sin underskrift. Dersom alle seksjonseiere samtykker, kan det fastsettes at to styremedlemmer må signere i fellesskap.

10. FORRETNINGSFØRER

10.1 Ansettelse og ansvar
Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter eller engasjerer forretningsfører, gir instruks, fastsetter godtgjørelse, og følger opp arbeidet.

10.2 Inhabilitet
Forretningsfører er inhabil i saker hvor vedkommende eller nærstående har særinteresser.

11. REGNSKAP OG REVISJON

11.1 Regnskapsplikt
Styret skal føre forsvarlig regnskap og legge frem årsregnskap på årsmøtet. For sameier med 21 eller flere seksjoner skal årsregnskap og årsberetning utarbeides etter regnskapsloven.

11.2 Revisor
For sameier med 21 eller flere seksjoner skal det være statsautorisert eller registrert revisor. For mindre sameier kan årsmøtet velge revisor med vanlig flertall. Revisor tjenestegjør til annen velges.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 gjelder for sameiet, med
mindre vedtektene lovlig fastsetter noe annet.

Disse vedtektene er vedtatt av årsmøtet den 29.04.2025 og gjelder fra samme dato.

Ordensregler for Brynelunden 2

Beboerene plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leilighetene må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre. Ordensreglene skal sikre beboerenes orden, trivsel og sikkerhet i hjemmet.

Ro og orden

- Sykler, ski, rulleskøyter og rullebrett skal ikke brukes i svalgang.
- Utendørs lufting av klær, tepper o.l. må ikke føre til sjenanse for naboer.
- Støyende arbeid og utendørs arbeid skal ikke skje på Søndager, helligdager eller andre høytidsdager.
- Tiden mellom 23:00 og 06:00 skal det være ro.

Utendørs

- Alle har ansvar for å holde orden rundt sin egen bopel, dette gjelder også å holde det fri for snø og is.
- Alle har ansvar for å holde uteområde og nedkjørsel til garasje ryddig og fri for snø å is.
- Svalgang og heis skal være lett framkommelig for rullestol.
- Svalgang, trapper, ankomst og rømningsveier skal være lett tilgjengelig for nødetater.
- Ved vask og vedlikehold av heller på svalgang skal det kun vaskes med vanlig vanntrykk og skrubbe med kost, høytrykkspyling ikke tillatt.
- Ved snøryddign av svalgang skal det brukes snømåke av plastikk og kost, snømåke av stål eller aluminium ikke tillatt, heller ikke spade.

Garasje

- I garasjen skal det ikke oppbevares brennbar, etsende og farlig kjemikaljer og veske.
- Gass og propan flasker skal ikke oppbevares i garasjen.
- Alle har et ansvar for å parkere slik at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre.
- Ved lading av bilbatteri skal det kun benyttes av godkjente smartladere med brann og spenningsvern.
- Garasjen skal ikke benyttes som lager/bod.
- Det er ikke tillat å bore i vegger å henge opp noe på veggene bak parkeringsplassene.

EL-bil lading

- Lading av EL-biler skal lades på godkjendte stasjoner.
- EL-biler skal ikke lades i vanlig stikkontakt, dette gjelder også fra private stikkontakter, inne og utekontakter.

Leie av parkeringsplass

Sameiget har 4 parkeringsplasser i garasjen som kan leies ved behov, 300 kr pr mnd som blir lagt på felleskostnadene. Ta kontakt med styret ved leie av disse.

Regler for leie av parkeringsplass:

- Ved bruk av disse er det kun tillat med parkering av bil, motorsykkel og varetilhenger.
- Det er ikke tillat med lagring eller langtidslagring av kjøretøy og motorisert redskap.
- Det er ikke tillat med lagting av kjøretøy som er avskiltet eller uregistrert.
- Det ikke tillat med combicamp, campingvogn, bobil eller andre tilhengere.
- Parkeringsplassene skal ikke benyttes til lager, heller ikke til å bruke som parkering pga egen privatparkering blir brukt som lager/oppbevaringsplass.
- Det er forbudt å leie disse videre ut til andre.

Gjesteparkering

Sameiget har 6 gjesteparkeringer som er tiltengt besøkende.

- Parkering kun for gjester.
- Max 24 timer, utover det skal styret informeres.
- Parkering forbudt for regionale pendlene og besøkende som skal reise videre med fly, tog o.l.
- Parkering forbudt for fastboende
- Feilparkerte biler blir tauet bort for eiers rekning.

Innvendig

- Eiere har selv ansvaret for egen leilighet og nødvendig vedlikehold.
- Sluker og vannlåser, skal kontroleres min 1 gang i året. Bruk Mudin ved behov.
- Brannvarsling og slukke utstyr skal kontroleres min 1 gang i året.
- Eier har selv ansvar for rømningsveier, brannslukke utstyr og brannstige.
- Egenkontroll av ekspansjonskar (årlig) og bereder.

Generelt

- Ved utvendig skade ta kontakt med styret.
- Det er ikke tillat med fasadeendring, verken permanent eller midlertidig. Terrasse, vindu inngangsparti o.l. Ved ønske om fasadeendring må først styret varsles og sendes en skriftlig, detaljert søknad til styret med ønske om hva som skal gjøres med skikkelige byggtegninger og dokumentasjon fra godkjendt entreprenør. Ved fasadeendring skal det gjøres på en slik måte at det blendes fint inn med det gamle og det skal se ut som originalt.
- Ved kjøp av varmepumpe må først sendes en skriftlig søknad til styret med tilbud og teininger fra godkjendt leverandør. Varmepumpa skal monteres slik at den ikke er til sjenanse for naboer. Utedel skal ikke henge på vegg, men monteres på betong eller terrasse med gummidempere. Utedel skal ikke være vendt mot nabovegg. Varmepumpe skal gi minimalt med støy og ha en egen stillefunksjon for utedel, det er forbudt å bruke en varmepumpe uten denne funksjone pga støy.
- Alle har ansvar for kildesortering å kaste søppelet i riktig dunk. Glass, metal og el-avfall skal ikke kastes i dukene eller settes ved siden, dette skal kjøres bort og kastes på godkjente mottakssentre.

Vardmyra 12A

Nabolaget Vardheia/Brynehaugen - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	18 min 1.6 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	14 min 8.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bryne - Rådhuset	7 min
Recharge Shell Bryne	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bryne stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 0.7 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	9 min 0.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	34 min 29.3 km
Stavanger Sola	31 min

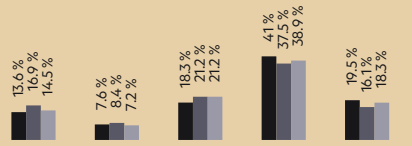
BARNEHAGER

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	8 min 0.7 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	17 min 1.5 km
Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år) 139 barn	20 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bryne Torg	9 min
Spar Bryne	10 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Bryne skule	13 min
Brynehallen	13 min
Robust Trening Bryne	8 min
EVO Bryne	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

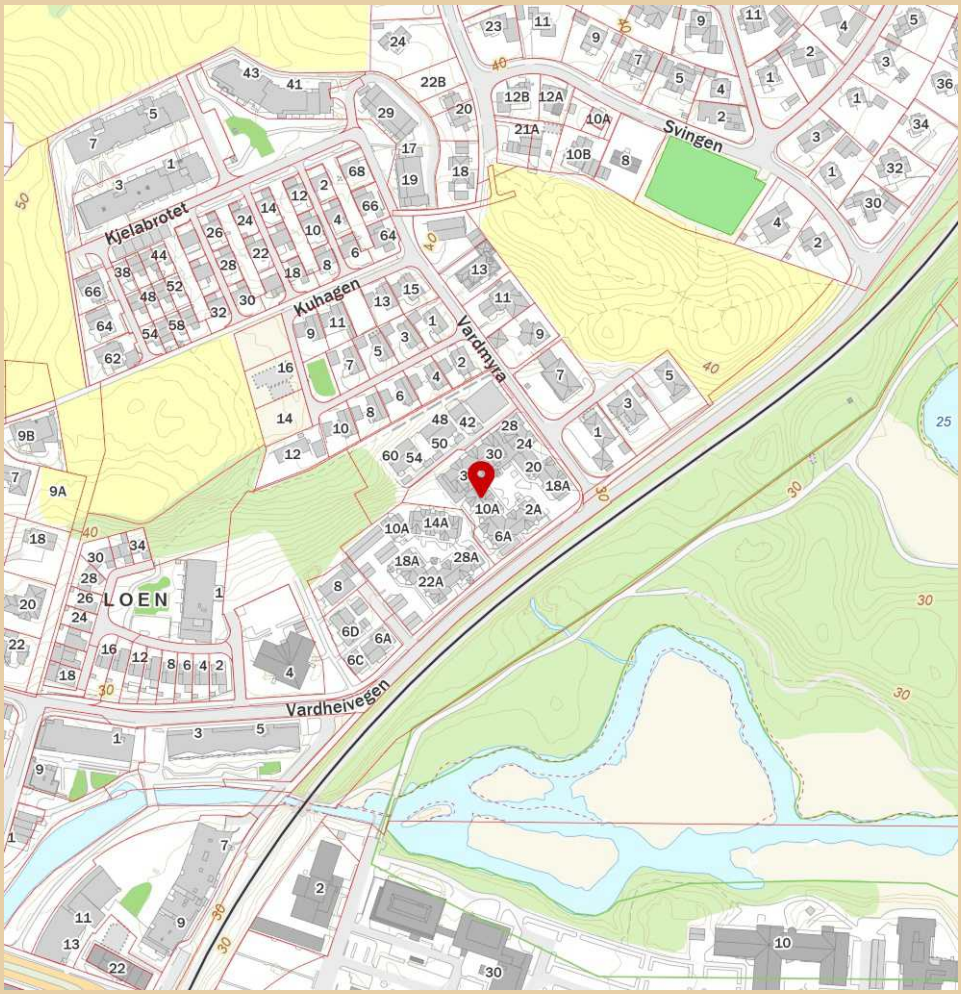
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100



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

Vardmyra 12A

Nabolaget Vardheia/Brynehaugen - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	18 min 1.6 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	14 min 8.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bryne stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 0.7 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	9 min 0.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	34 min 29.3 km
Stavanger Sola	31 min

BARNEHAGER

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	8 min 0.7 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	17 min 1.5 km
Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år... 139 barn	20 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bryne Torg	9 min
Spar Bryne	10 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	9 min
Apotek 1 Viben	10 min
Bryne Vinmonopol	9 min

SPORT

Bryne skule	13 min
Brynehallen	13 min
Robust Trening Bryne	8 min
EVO Bryne	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

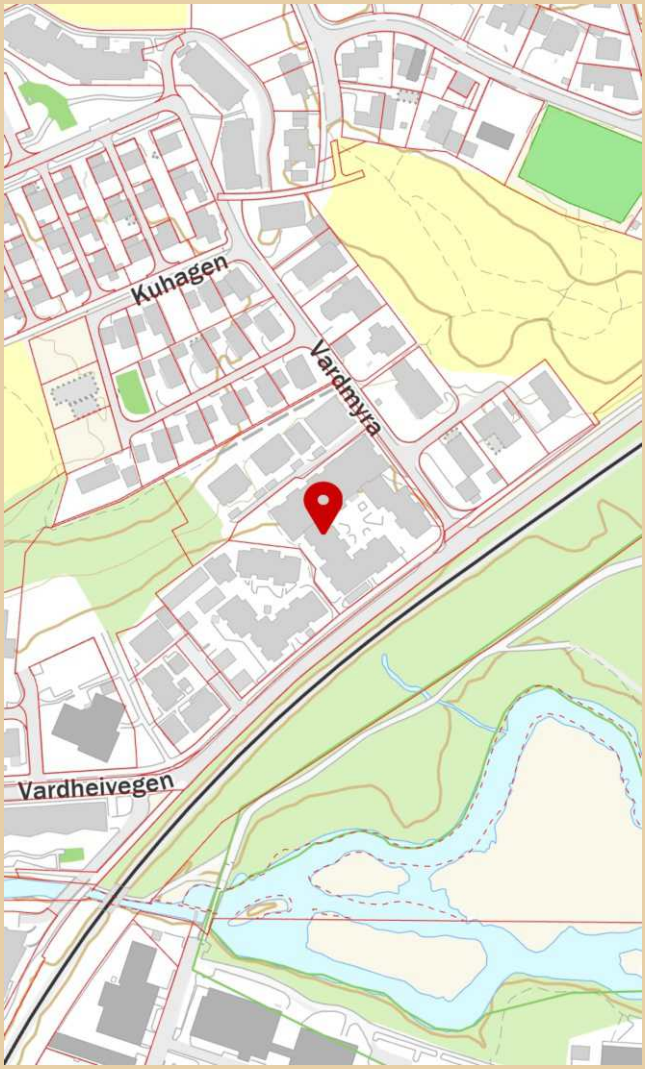
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Vardmyra 12A

Nabolaget Vardheia/Brynehaugen - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	18 min 1.6 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	14 min 8.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bryne stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 0.7 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	9 min 0.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	34 min 29.3 km
Stavanger Sola	31 min

BARNEHAGER

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	8 min 0.7 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	17 min 1.5 km
Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år... 139 barn	20 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bryne Torg	9 min
Spar Bryne	10 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	9 min
Apotek 1 Viben	10 min
Bryne Vinmonopol	9 min

SPORT

Bryne skule	13 min
Brynehallen	13 min
Robust Trening Bryne	8 min
EVO Bryne	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

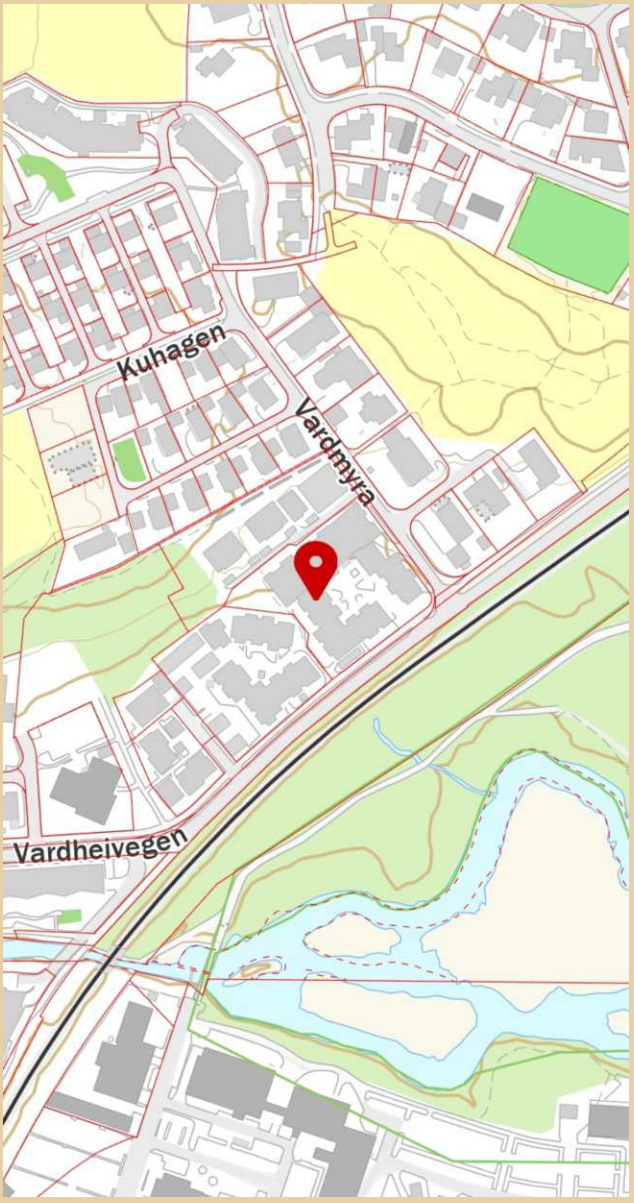
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vardmyra 12A, 4340 Bryne
Gnr. 1, Bnr. 656, Snr. 11, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310251020

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Marius Time Vaaland

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

E-post: mariustime.vaaland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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