PRIVATMEGLEREN
JÆREN

REEHOLEN 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kartutsnitt

Vedtekter

Husordens regler

Innkalling til årsmøte 2025

Protokoll

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Reeholen 4
4340 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2008
BRA:	81 m^2
BRA-i:	76 m^2
Rapportdato:	12.1.2026 (Gyldig til 12.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	4	0	0

Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38419

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Nedbrytning/slitasje på utsatte steder.
Våtrom: Bad/vaskerom - Overflater	Sprekk i en flis
Våtrom: Bad/vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Gjenværende brukstid
Innvendige overflater og dører	Enkelte dører tar i karm og noe småknirk i gulv

Lovlighet / HMS

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år
Brannslokkingsapparat er over 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.1.2026

Rapportdato
12.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Julia Garderhagen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Kornelius Skumlien Beschen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Serigstad** Telefon: **91848497**
Firma: **Jærtakst AS** Epost: **sindre@jaertakst.no**
Adresse: **Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE**

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, vinduer/dører, fasader og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Reeholen 4, 4340 Bryne**

Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**3**	Bruksnr:	**729**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**28**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2008** - iht. Midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest fra 2013.
Boligtype: **Leilighet**

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	81	76	5	0	10
Totalt m²	**81**	**76**	**5**	**0**	**10**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	76	73	3	Entré/gang, kjøkken/spisestue, soverom 1, bad/vaskerom og soverom 2.	Bod.
Totalt m²	**76**	**73**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Areal på balkong er hentet fra tegninger, grunnet snø er oppmåling utfordrende.
Sjakter/utforinger er medtatt i arealer.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Balkong utenfor stue, balkongen var snødekket på befaring og inspeksjonsmuligheter er svært begrenset. Det anbefales ytterligere undersøkelser når balkongen er snø/isfri.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører i tre med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er nylig skiftet. Vindu i soverom ved balkong skal skiftes i regi av sameiet på sikt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-2

Vinduer og dører i tre med isolerglass som er i generelt normal stand ut ifra alder, det er noe slitasje på utsatte steder.
Terrassedør med noe nedbrytning på glasslister og utsatte steder.
Inngangsdør er nylig skiftet, trenger noe justering.
Vindu i soverom ved balkong har nedbrytninger/spredte råteskader, vinduet skal byttes i regi av sameiet på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta vedlikehold og overflatebehandling for å unngå videre utvikling av skader.
Justere inngangsdøren.
Undersøke nærmere når vinduet på hovedsoverom skal byttes.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-1

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Det er betongdekke mellom etasjer. Måling av skjevheter er utført ved stikkprøver i stue og kjøkken. Største målte skjevhet er ca. 5mm på 2m.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate er fra byggeåret, innredning er i normal stand ut ifra alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Kjøkkenventilator er enkelt testet med papir og det registreres sug.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Brannslokkingsapparat er over 10 år.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Avløpsrør av plast i leiligheten.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

6.8 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Det er rør-i-rørsystem med fordelerskap som er plassert i bad/vaskerom.
Det er mindre irring på enkelte kuplinger i fordelerskap, dette er påregnelig normalt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei

Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Elektrisk anlegg fra byggeåret, ukjent om det er utført arbeider etter byggeåret. Det foreligger samsvarserklæring fra nyinstallasjon.

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

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad
Fundament
Skap i bad
Årstall
2008
Størrelse
ca. 120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Bereder på ca. 120 liter plassert i skap på bad/vaskerom. Det er ikke tilkomst for inspeksjon av stikkontakt.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ingen dokumentasjon på service er fremlagt.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret. Jevnlig service og rens av kanaler anbefales.
Mindre korrosjon utenpå ventilasjonsaggregat.

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom



Sprekk i flis

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger. Malte overflater på himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei



Svelling karmlister



Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Høydeforskjell fra sluk til gulv ved dør er tilfredsstillende og det er jevnt fall mot sluk.
Det er registrert en sprekk i flis på nedre del av vegg i dusj på vegg mot nabo, dette skyldes sannsynligvis latente spenninger i materialer.
Noe svelling på nedre del av karmlister på dør, trolig i forbindelse med rengjøring.

Anbefalte tiltak overflater

Sprekk i flis anbefales limt/tettet med egnet reparasjonsmasse og foreta jevnlig inspeksjon.
Karmlister er i mdf som er svært utsatt for svellinger, lister kan med fordel demonteres og pusses ned/males, spesielt viktig å male med egnet maling og på kuttflater.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det er plastsluk under servant og sluk i rustfritt stål i dusj. Overgang klemring/sluk er ikke synlig i sluk i dusj.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig inspeksjon av overflater og sluker anbefales. Dusjkabinett kan med fordel monteres for å ikke belaste overflater med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap, veggskap, skap m/bereder, dusj, toalett, opplegg vaskemaskin og benk/skap.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Innredning og utstyr i generelt normal stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-0

Det er foretatt fuktmåling i eksisterende hulltaking, uten å påvise fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Innvendige overflater og dører

Beskrivelse

Parkett på gulv.
Tapet og spiler på vegger.
Malte overflater på himlinger.
Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.

Oppsummering av øvrig TG-2

Enkelte dører tar i karm og trenger noe justering.
Det er noe småknirk i gulv enkelte steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med noe justering av dører.
Utbedring av knirk anbefales å tas samtidig med øvrig utskifting av gulv på sikt.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

enova

Energiattest



Adresse	
Reeholen 4, 4340 BRYNE	
Dato for energimerking **13.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245768**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23025868**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **729**
Seksjonsnummer **28**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **76 m²**	Oppvarmet bruksareal **76 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
138.92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
128.49 kWh/m²	**9765 kWh**

Reeholen 4, 4340 BRYNE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310260006

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Julia Garderhagen	Kornelius S Beschel

Gateadresse
Reeholen 4

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

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: 310260006

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec lader

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utskifting av vinduer og dører samt noen nye deler av kledningen

Arbeid utført av: Viden

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260006

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

Beskrivelse: Takstmann

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: 310260006

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: 310260006

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julia Garderhagen	97f6e26205f9271fec29fbf3193537a53a36e408	13.01.2026 15:24:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kornelius Beschel	92232ee53edbf61166951d190247f90554562c3e	13.01.2026 14:05:55 UTC	Signer authenticated by One time code

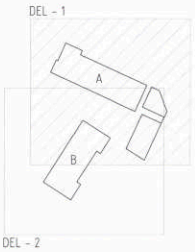
Document reference: 310260006

→ 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





REV.	ENDRINGER	DATO	TEGN.	KONTR.
B	Parkeringsplass 30 og 31 endret til disp.	12.01.06	J.M.	
A	Salgstegninger	07.09.05	Nico	

MOTTATT
01 FEB 2006

PROSJEKT/TEGNING GJELDER

REEHAGEN, BRYNE

PLAN KJELLER

DATO 08.08.05

MÅL A1=1:100

TEGN. Nico

TKGL. EW

KONTR. EW

BYGGHOLT

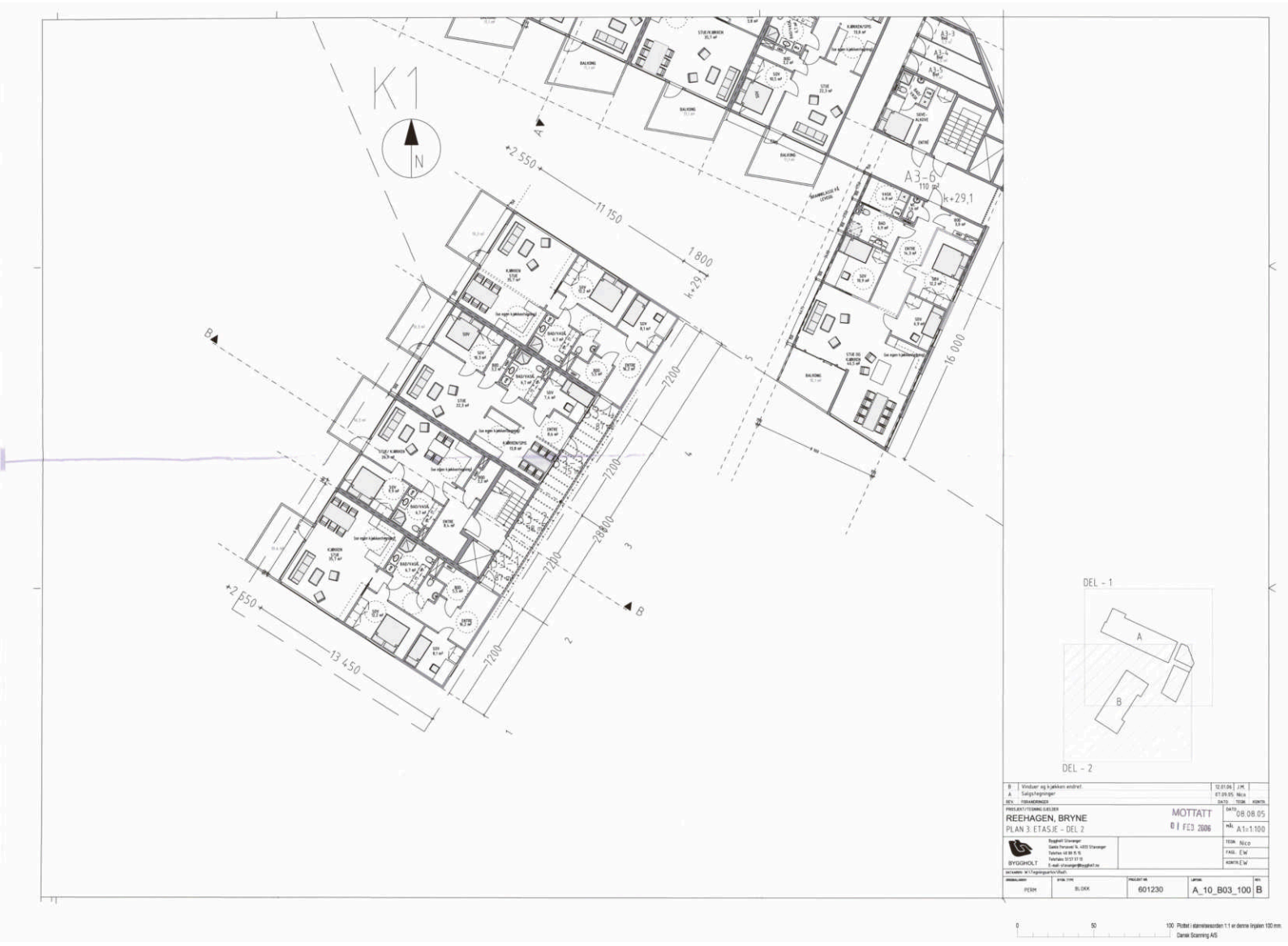
Byggholt Stavanger
Gamle Tekstad 16, 4033 Stavanger
Telefon 40 66 15 15
Telefax 51 57 57 70
E-mail: stavanger@byggholt.no

Dataskrift: N:\Tegninger\arkiv\Kjell_

ORIGINALFORMAT	STOR TYPE	PROSJEKT NR.	LAYOUT	REV.
PERM	BLOKK	601230	A_10_AU1_100	B

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



REV.	ENDRINGER	DATO	TEGN	KONTR.
B	Vinduer og kjøkken endret	12.01.06	J.M.	
A	Salgstegninger	07.09.05	Nico	

PROSJEKT/TITTEL/GNR/BNR

REEHAGEN, BRYNE

PLAN 3. ETASJE - DEL 2

MOTTATT
0 1 FEB 2006

DATO 08.08.05

MÅL A1=1:100

TEGN Nico

FAG. EW

KONTR. EW

BYGGHOLT
Byggholt Stavanger
Gamle Forusvei 16, 4033 Stavanger
Telefon +4751 97 70
Telefaks 51 57 97 10
E-mail: stavanger@byggholt.no

ORIGINALFORM	BYGN. TYPE	PROSJEKT NR.	LAYOUT	REV.
PERM	BLOKK	601230	A_10_B03_100	B

0 50 100 Plottet i stammeleseorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



REV.	FORANDRINGER	DATO	TEGN.	KONTR.
B	Vinduer og kjøkken revidert. Spindeltrapp satt inn.	12.01.06	J.M.	
A	Salgstegninger	07.09.05	Nico	

MOTTATT
01 FEB 2006

PROSJEKT/TEGNINGSNAVN

REEHAGEN, BRYNE

PLAN 3. ETASJE - DEL 1

DATO 08.08.05

MÅL A1=1:100

TEGN. Nico

FAGL. EW

KONTR. EW

BYGGHOLT

Byggholt Stavanger
Gamle Forusvei 16, 4033 Stavanger
Telefon: 40 80 15 15
Telefaks: 51 57 57 10
E-mail: stavanger@byggholt.no

ORIGINALFORM	BYGN. TYPE	PROSJEKT NR.	ARKIVNR.	REV.
PERM	BLOKK	601230	A_10_A03_100	B

0 50 100 Profilet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



B	Vinduer og kjøkken revidert	12.01.06	J.M.
A	Salgstegninger	01.09.05	Nico
REV.	ENDRINGER	DATO	TEGN. KONTR.

MOTTATT
01 FEB 2006

PROSJEKT/TEGNING GJELDER
REEHAGEN, BRYNE
PLAN 2. ETASJE - DEL 2

DATO 08.08.05
MÅL A1=1:100
TEGN. Nico
FAGL. EW
KONTR. EW

BYGGHOLT
Byggherr Stavanger
Gamle Forusvei 14, 4313 Stavanger
Telefon: 48 80 15 15
Telefaks: 51 57 17 77
E-mail: stavanger@byggholt.no

ARKIVERT: M:\Tegninger\arkiv\Vedl\			
ORDNING/ART	STOR TYPE	PROSJEKT NR.	ARKIV
PERM	BLOKK	601230	A_10_B02_100

REV. B

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


A2-1 91 m²
A2-2 68 m²
A2-3 75 m²
A2-4 75 m²
A2-5 75 m²
A2-6 72 m²
A2-4 87 m²
A2-3 75 m²
K1
N
7200
17 150
1 800
k + 21,0
k + 22,0
k + 23,0
k + 25,0
k + 26,0
k + 26,3
k + 27,0
TRANSFORMATOR
SKJERM
35,2 m²
DEL - 1
DEL - 2
A
B
MOTTATT
21 FEB 2006
REEHAGEN, BRYNE
PLAN 2. ETASJE - DEL 1
08.08.05
A1=1:100
BYGGHOLT
PERM
BLOKK
601230
A_10_A02_100
B
Vinduer og kjøkken revidert. Spindeltrapp plassert.
Salgstegninger
12.01.06 JPE
07.09.05 Nico
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


A1-1
91 m²
A1-2
68 m²
A1-3
75 m²
A1-4
75 m²
A1-5
75 m²
B1-3
75 m²
B1-4
87 m²
Bod/K
35,2 m²
K1
N
Utendørs opphold
Egen tegning på utomhusplan
k + 21,0
k + 22,0
k + 23,0
k + 23,5
k + 25,0
k + 26,0
k + 27,0
7200
36000
13 500
16 000
2 650
2075
3000
DEL - 1
DEL - 2
A
B
MOTTATT
0 / FEB 2006
REEHAGEN, BRYNE
PLAN 1.ETASJE - DEL 1
BYGGHOLT
Byggholt Stavanger
Gamle Forusvei 9, 4033 Stavanger
Telefon +47 90 15 15
Telefaks 51 57 57 10
E-mail stavanger@byggholt.no
PERM
BLOKK
601230
A_10_A01_100
B
E 2
100. Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


K1
N
k + 22,0
Utendørs opphold
k + 23,0
Egen tegning på utomhusplan
k+22,0
k+23,0
k+23,5
k+24,0
k+25,0
k+26,0
k+27,0
B1-1 87 m²
B1-2 58 m²
B1-3 75 m²
B1-4 87 m²
Bad 35,2 m²
Rekkverk oppe langs murén
Betongmur følger terreng
Betongmur følger terreng
Gruset terrasse i forhold til terreng
F3
DEL - 1
DEL - 2
A
B
MOTTATT
8 / FEB 2006
REEHAGEN, BRYNE
PLAN 1. ETASJE - DEL 2
08.08.05
A1=1:100
BYGGHOLT
601230
A_10_B01_100
B
PEBM
BLOKK
Nico
E W
E 3
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Time kommune
Plan og forvaltning

Dato:	01.11.2013
Arkiv:	GBNR-3/729, K2-L42
Vår ref (saksnr.):	13/1942-2
Journalpostid.:	13/26602
Dykkar ref.:	

JM Norge AS v/Espen Opsanger

Gnr. 3 bnr. 729, Reehagen. Byggholt AS: Ferdigattest for bustadblokk med 29 leilegheter

Vi viser til oppmoding om ferdigattest datert 12.9.2013, som vart motteken her same dag, og til godkjent byggeløyve i sak 074/06 datert 13.2.2006. Mellombels bruksløyve for tiltaket vart gitt i to skiv, ein den 2.10.2008, og andre den 18.11.2008.

Det vert gitt ferdigattest for bustadblokk med 29 leilegheiter på gnr. 3 bnr. 729, Reeholen 2-4, Bryne.

JM Norge AS v/ Espen Opsanger har som ansvarleg søkjar sendt inn e-mail den 12.9.2013 med stadfesting at tiltaket er ferdigstilt i 2008. Dette er erklæring i samsvar med plan- og bygningslova § 21-10.

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

For rådmannen i Time

Yvonne van Bentum
plan- og forvaltningssjef

Nedzad Suljanovic
saksbehandlar

Kopi til:
Brannvesenet i Sør Rogaland IKS, Jærveien 107, 4318 Sandnes

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikkje signatur

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR REEFELTET AUST, BRYNE, PLAN NR. 153.

BYGGEOMRÅDA.

§ 1 Type busetnad.

Området skal byggast ut med følgande typer busetnad:

B 1, B 2 og B 4	Atriumshus med 2 etasjer.
B 3, B 5	Rekkehus med 2 etasjer og underetasje.
B 6	Einebustad med 2 etasjer og underetasje.
B 7	Rekkehus med 2 etasjer.
K 1, K 3a og K 3b	Konsentrert busetnad i 3 etasjer.
K 3c	Konsentrert busetnad i 3 etasjer og inntrekt 4. etasje.
K 4	Konsentrert busetnad i 2 etasjer og loftsetasje.
K 2	Konsentrert busetnad i 2 etasjer og inntrekt toppetasje.
F	Fortetting med bustader i inntil 2 etasjer og loft.

§ 2 Grenseverdier for støy frå vegtrafikk.

Det ekvivalente støynivået på støy frå vegtrafikk utanfor fasade med vindauger skal ikkje overskride følgande verdier:

55 dB (A)	framføre 1. etasje og underetasje.
58 dB (A)	framføre 2. etasje dersom det er minst ein fri fasade med vindauge som ikkje overskrid 55 dB (A).
55 dB (A)	framføre inntrekt 3. etasje.

Kvar bueining skal ha tilgang til privat uteopphaldsplass og altan og minst ei vindusfasade med støynivå under på 55 dB (A). Støynivået på uteopphaldsplassen skal målast i sitjehøgd ca 1.4 meter over bakken. Støynivået på leikeplassar og balløkker skal ikkje overskrida 50 dB (A) målt 1.3 meter over bakken.

§ 3 Plankrav.

Det kan ikkje utførast tiltak etter plan- og bygningslova § 93 og 86a i delområda K 3b, K 3c og K 4 før det føreligg godkjent busetnadsplan som fastlegg arealbruken og utforminga av bygningar, anlegg og tilhøyrande utearalar. Busetnaden ellers skal førast opp etter de prinsipp som går fram av illustrasjonsplanen. Dersom utbyggingsprinsippet fråvikes for heile eller deler av planområdet skal det utarbeidast busetnadsplan for desse områda.

§ 4 Krav til utfyllande planar.

Det utarbeidast situasjonsplan, utomhusplan og fargeplan for kvart delfelt under eitt. Utomhusplanen skal angi grunnmurshøgd, terrengmurar, kantavslutningar, beplanting, leveggar, pergolakonstruksjonar, plasseringa av boder, boss-spann m.v..

§ 5 Grad av utnytting.

Kvar av parsellane i B-delfelta kan ha eit bebygd areal på høgst 60 %.
Kvar av K-delfelta kan ha eit bebygd areal på høgst 45 %.

§ 6 Takform/takvinkel/takoppbygg.
Busetnaden kan ha saltak eller pulttak med unnatak av busetnaden i delfelt K 2 som skal ha pulttak.. Kvar bustadgruppe skal ha lik takvinkel, taktekking og type takoppbygg.
Takoppbygg kan ikkje tillatast i bygg med meir enn 2 etasjer.

§ 7 Møne- og gesimshøgd.
Mønehøgda på busetnaden i delfelta B 1, B 2, B 3, B 4, B 5 og B 6 skal ikkje overstige 7.5 meter, gesimshøgda 6.0 meter. Mønehøgda på busetnaden i delfelt B 7 skal ikkje overstige 8.0 meter, gesimshøgda 6.0 meter. Mønehøgda på busetnaden i delfelt K 1 skal ikkje overstige 11.0 meter, gesimshøgda 9.0 meter. Mønehøgda på busetnaden i delfelt K 2 skal ikkje overstige 10.5 meter, gesimshøgda 9.0 meter. Resten av busetnaden skal i snitt og høgd vera som vist i illustrasjonsplanen.

§ 8 Uthus (garasje, carport og utvendig bod).
Uhusa skal detaljprosjekterast og godkjennast samstundes med bustaden. Utforming av uthusa skal vere avstemt med utforminga av bustaden i materialval, utforming og farge. Avslutninga av atriumet i delfelt B1 og B2 mot riksvegen skal gjerast med gjennomgåande tett garasjefront, vegg og portar i påbodt byggeline 38 meter frå senter riksveg. For delfelta B 4 og B 7 skal det planleggjast garasje eller carport for minst ein bil på kvar parsell.

§ 9 Parkering.
For B-delfelta med unnatak av B1 og B2, skal det tilretteleggast minst 2.0 parkeringsplassar på kvar parsell i tillegg til 0.5 plass pr bustad i fellesareal. For B1 og B2 skal det tilretteleggast minst 3.0 parkeringsplassar på kvar parsell.
For K-delfelta skal det tilretteleggast minst 1.0 parkeringsplass pr bustad i tillegg til 0.5 plass pr bustad til fellesparkering. Dersom delfelt K3b blir utbygd før delfelt K3c er det uaktuelt med utkøyring via Vestervegen.

§ 10 Krav til uteopphaldsplass.
For delfeltene K 2, K 3 og K 4 skal det leggjast til rette minimum 10 m^2 avskjerma terasse eller altan pr bustad.

§ 11 Kartlegging av radon.
Eventuelle radonforekomster må kartleggast før området kan byggast ut. Dersom kartlegginga syner tal som overskrid de kritiske grenseverdiar må det utførast avbøtande tiltak i busetnaden.

OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 12 Gatetun.
Vestre del av Elvegata (vest for Vestervegen) skal opparbeidast som gatetun.

§ 13 Trafikkplan.
Det skal utarbeidast ein trafikkplan for detaljutforminga av Reevegen, Elvegata, Vestervegen og dei andre offentlege trafikkområda i planområdet. Krysset mellom Reevegen, Ola Barkved veg og gangvegen frå Reefeltet aust samt krysset Elvegata/Reevegen skal utformast på dei gåande sine premisser. Planen skal godkjennast av kommunen og leggjast til grunn for den kommunaltekniske opparbeiding av feltet.

§ 14 Gatetre – Allétre
Grøntstrukturen langs vegnettet som er vist som prinsipp i reguleringsplanen skal etablerast samstundes med etablering eller ombygging av vegnettet. Treplantinga kan utstå til neste vinter/vår etter at delområda er byggjeklare.

§ 15 Støyvollen/støyskjermar
Støyvollen/støyskjermar som er vist i planen skal dimensjonerast slik at grenseverdiane sett i planen blir ivaretatt basert på ei framskriving av dagens trafikkmengd over 10 år. Støyskjermar skal utførast i varige materialer med overflater som krev lite eller ingen vedlikehald. Kommunen kan stille krav til den estetiske utforminga av støyskjermen. Tekniske planar for støyskjermingstiltak og g/s-veg langs riksvegen skal godkjennast av Statens vegvesen og Time kommune før arbeida vert sett i gang

§ 16 Sikringsgjerde
Det skal setjast opp tilstrekkeleg dimensjonert gjerde/skjerm eller anna sikring for å hindra at barn kan ta seg ut i vegbanen på riksvegen. Sikringa må vera etablert langs heile riksvegen før bruksløyve til bustader i B- og K-felta kan gis.

FRIOMRÅDE.

§ 17 Friområde
Friområda skal opparbeidast slik at dei kan brukast til leik, rekreasjon og møtestad for alle generasjonane. Dei skal utformast ved hjelp av terrengforming, skjermar og vegetasjon slik at leiken er best mogleg skjerma for innsyn frå private hageareal. Gangvegane skal ikkje avgrensast med høg kantstein mot tilstøytande gras- og grusareal slik at dei kan brukast under eitt til ballspel og sykling. Mindre bygg og installasjonar som har tilknytting til føremålet kan førast opp i friområda. Det skal utarbeidast detaljplan for friområda samstundes med utarbeiding av dei kommunaltekniske planane for området. Planen skal godkjennast av kommunen.

SPESIALOMRÅDE.

§ 18 Frisiktsone.
Innafor regulerte frisiktsoner skal det vera fri sikt i en høgt på 0,5 m over de tilgrensande vegplan.

UTBYGGINGSREKKJEFØLGE

§ 19 Reevegen
Opparbeiding av Reevegen med rabatt og atskilt gang- og sykkelveg frå og med krysset med Elvegata til og med krysset med ny samleveg vestover mellom 3/131 og 3/362 skal vera ferdigstilt før opparbeiding av det kommunaltekniske anlegget på B - og K - felta med atkomst frå Reevegen kan ta til. Dette gjeld og dei opphøgde gangfelt i krysset med Reevegen/Ola Barkveds veg og Reevegen/Elvegata.

§ 20 Elvegata/Vestervegen
Opparbeiding av Elvegata og Vestervegen i høve til trafikkplanen og føringane i reguleringsplanen skal vera ferdigstilt før opparbeidinga av det kommunaltekniske anlegget på B- og K-felta med atkomst frå Elvegata kan ta til.

§ 21 Skjerming mot vegtrafikkstøy frå rv 44
Støyvollen og viste støyskjermar skal vera ferdigstilt med godkjent skjermhøgd før bustader i K- og B-felta kan takast i bruk. Ferdigstilling av terrengforming inn mot bustadområda, tilplanting og tilsåing kan gjerast ferdig i takt med den kommunaltekniske opparbeidinga av delfelta.

§ 22 Støyskjermingstiltak mot vegtrafikkstøy frå rv 44
Tilstrekkeleg dimensjonert støyvoll/støyskjerm for å ivareta krava sett i § 2 skal etablerast før bustadbygging innafor planområdet kan ta til.

§ 23 Garasje og atrium i delfelt B 1 og B2.
Garasjer og ytre avgrensing av atrium i delfelt B 1 og B 2 skal vera ferdigstilt før bruksløyve kan gis.

§ 24 Gang- og sykkelvegar og leikeplassar.
- L 1 med ball-løkke/ballplass samt gang- og sykkelveg frå krysset Reevegen/Ola Barkveds veg skal vera ferdigstilt samstundes med det første byggjetrinn av den kommunaltekniske opparbeidinga innafor planområdet og før innflyttingsløyve til nokon bustader i B- eller K-felta kan gis.
- L 2 må vera opparbeidd samstundes med B1 og/eller B4
- L 3 og L 9 må vera ferdigstilt i sin heilskap seinast ved utbygging av K 3b og/eller K 3c
- L 4 må vera opparbeidd samstundes med B5 og/eller B 6
- L 6 må vera opparbeidd samstundes med B 2b og/eller K1 og/eller B3
- L 7 må vera opparbeidd samstundes med B 2a og/eller B3

Bryne 03.02.00.
Revidert 15.05.00.
Revidert 04.06.00.
Revidert 27.08.02.



TEGNFORKLARING
P. & B.L. § 25 Reguleringsformål

Byggeområder
- Boliger B-felt
- Boliger K-felt
- Boliger F-felt
- Forretninger
- Off.bygninger
- Almennyttige formål

Landbruksområder

Off. trafikkområder
- Vei
- Gangvei/fortau
- Rabatt – støyskjerm – miljøvoll

Friområder
- Park, turvei, friluft
- Lek

Spesialområder
- Støyskjerming
- Frisiktsoner

Fellesområder
- Avkjørsel

STREKSYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Grense for reguleringsformål
- Grense for bebyggelse
- Tomtegrense
- Frisiktlinje
- Senterlinje
- Støyskjerm

NORDPIL

- Omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- Eksisterende bygg som skal fjernes
- Opphøyd areal
- Støyvoll
- Off. gatetre

Målestokk: 1:1000
Ekvidistanse: 1 m

REGULERINGSPLAN FOR:

REEFELTET AUST
TIME KOMMUNE

153

REVISJONER	DATO	SIGN.
REV.	25.11.99	NBP
REV.	03.02.00	NBP
REV.	21.02.00	NBP
REV.	06.06.00	NBP

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN & BYGNLOVEN		
Bygningsrådets vedtak 1. gang		
Offentlig ettersyn i tidsrommet	29.03.00 – 20.04.00	
Bygningsrådets vedtak 2. gang	09.06.00	
Kommunestyrets vedtak	20.06.00	

PLANLEGGER:

ARC Arkitekt Reier Carlsen as

Saksbeh.	REIER CARLSEN
Tegner	KETIL B. MELING, NORSK BYGGPLAN as
Dato	01.11.99
Arkivnr.	A1 7150

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 729	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reeholen 2 4340 BRYNE, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Gatelys (belysningspunkt)	Kumlokk
Mast	Flaggstang	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
Steingjerde	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Voll	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Gangveg
Sti	Trapp	Byggetiltak
Riving	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Eiendom	Gang- og sykkelveg	Veg
Forsenkningskurve	Høydekurve	Lekeplass
Bebygd område	Dyrka mark	Annet

VEDTEKTER

for sameiet Jærtunet

Endret i ekstraordinært årsmøte den 17. september 2009.

§1 Navn

Sameiets navn er sameiet Jærtunet. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.09 2008.

§2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 29 eierseksjoner i eiendommen gnr 3 bnr 729 i Time kommune. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter, vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Hver seksjon får en parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg og det medfølger en bod. Garasjeplass og bod fordeles og merkes av sameiet. Parkeringsplasser spesielt innrettet for bevegelseshemmede skal til enhver tid være forbehodt disse jfr. § 21. Seksjonseier kan leie ut sin garasjeplass til andre eiere i sameiet, men ikke mer enn to år om gangen. En slik avtale skal være skriftlig og styret skal motta kopi av avtalen.

Balkonger/terrasser og private utearealer inngår i bruksenhetene. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/privat uteareal).

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§3 Formål

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Sameiermøtet kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealet skal brukes.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes som bolig. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Oppsetting av markiser, parabolantenner o.l. og andre endringer av fasaden (fargevalg etc) kan kun skje etter forutgående samtykke fra styret.

§5 Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Sameierne har ikke forkjøpsrett.

§6 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles.

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap
4. Valg av styre
5. Styrehonorar og honorar til revisor
6. Andre saker som nevnt i innkallingen

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

§7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte. jf. § 6

§8 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl. a:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§9 Styret

Sameiet skal ha et styre på fire medlemmer og to varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år slik at to av styrets medlemmer står på valg hvert år. Varamedlemmene velges for et år. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Styret skal ha en nestleder som velges av styret blant styrets medlemmer hvert år etter årsmøtet. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

§ 10 Styrets kompetanse

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

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

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

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forpliktes med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

§ 12 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette og endre ordensregler for sameiet med alminnelig flertall.

§ 13 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hovedel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Vedlikeholdet omfatter hele inngangsdøren til bruksenheten og både inn- og utsider av bruksenhetens vinduer. Nødvendig utskifting av vinduer og dører er sameiets ansvar.

Parkeringsanlegget vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte sameier er ansvarlig for løpende renhold av balkonger/terrasser (med rekkverk) , for vedlikehold og utskifting av tremmer, samt for å holde sluket fritt for løv osv.

§ 14 Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet ska holdes forsvarlig ved like. Det ska utarbeides forslag til vedlikeholdsprogram for fellesarealer som godkjennes av det ordinære sameiermøtet.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15 Felleskostnader

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

Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring
b) offentlige avgifter og gebyrer
c) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer, samt av parkeringsanlegget
d) lys/oppvarming av fellesarealer
e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Sameierne betaler felleskostnader basert på budsjett vedtatt av styret og eventuelt fastsatt innbetaling til vedlikeholdsfond.

§ 16 Betaling av felleskostnader

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

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret.

Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles mellom sameierne etter en kombinasjon av sameiebrøker og antall boenheter (leiligheter) slik at fordelingen for den enkelte boenhet best mulig avspeiler nytten av (eller forbruket av) av fellestjenester.

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

§ 17 Ansvar utad

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

§ 18 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 19 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere ovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført, jfr. Eierseksjonsloven § 25.

§ 20 Misligh old og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

§ 21 Særskilte bestemmelser

Styret kan med bindende virkning for en sameier pålegge vedkommende å flytte sin faste parkeringsplass til et annet sted i garasjeanlegget dersom det er nødvendig av hensyn til personer med særskilte behov, f.eks. personer med bevegelsesvansker, andre handicap, m.m. Styret må motta skriftlig søknad med begrunnelse og dokumentasjon før man iverksetter saksbehandling etter denne bestemmelse.

For at styret skal kunne pålegge en flytting av parkeringsplass kreves det at fordelen for den med særskilte behov klart overstiger ulempene det er for den andre sameier å flytte parkeringsplass.

Styret avgjør søknaden etter at de sameiere det gjelder har fått anledning til å uttale seg. Uttalefristen skal være minst 14 dager fra sameieren har mottatt skriftlig varsel fra styret. I det skriftlige varsel skal søknad m/dokumentasjon vedlegges.

§ 22 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Sist endret i ekstraordinært årsmøte den 17. september 2009.

Husordensregler for Sameiet Jærtunet

Husordensreglene er til for at vi alle skal trives og ha et trivelig bomiljø!

Generelle ordensregler

Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre beboere. Du er ansvarlig for at de som gis tilgang til leiligheten eller sameiets fellesområde følger husreglene.

Ro i leilighetene

Det skal i all alminnelighet være ro i leilighetene fra kl.23.00 til kl.07.00 på hverdager. Fredag og lørdag skal det i all alminnelighet være ro mellom kl. 01.00 og kl 07.00. Det må ikke spilles høy musikk eller utføres støyende arbeid i de aktuelle tidspunktene for ro. Spesielle aktiviteter som går utover disse tidspunktene skal varsles nabo over/under og ved siden/sidene.

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr i sameiet, men dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dyr skal alltid være under eiers kontroll på sameiets s område. Hunder holdes i bånd. Har du husdyr kan du gjerne gi styret informasjon om dette.

Husholdningsavfall

Husholdningsavfall (restavfall, papir, plast og matavfall) legges i anviste beholdere som lukkes etter bruk. Større mengder avfall er beboer selv ansvarlig for å få fjernet.

Felles trappeoppgang

Det skal være fri ferdsel til boligene. Planter, barnevogner, stoler etc. må oppbevares slik at de ikke hindrer fri ferdsel. I tillegg er dette viktig i forhold til brannsikkerhet.

Endring av fasade

Endringer som berører utvendig fasade skal godkjennes av styret, eventuelt årsmøtet i sameiet.

Parabolantenner og varmepumper

Det er ikke tillatt å sette opp private parabolantenner. Det er heller ikke tillatt å sette opp andre former for antenner. Det er ikke tillatt å sette opp varmepumper uten styrets skriftlige godkjennelse.

Tørking av klesvask og lufting av tepper

Tørking av klær og lufting av tepper skal foregå slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Vasking av terrasser

Dette må ikke være til sjenanse for andre beboere. For beboere over 1. etg. bør vasking av terrasse varsles nabo under.

Motorkjøretøyer

Beboernes biler skal plasseres i garasjene. Gjesteparkering er forbeholdt gjester og beboere i sameiet skal ikke misbruke disse. Sykler oppbevares på anvist plass.

Kontakter i carport til felles bruk/vask av bil/reparasjoner

Det er ikke tillatt å bruke motorvarmer eller utføre annen aktivitet som belaster fellesskapet med høye strømregninger. Vasking og støvsuging av biler må ikke være til sjenanse for andre eller hindre deres adkomst til biloppstillingsplass.

Dugnad

Det er dugnadsplikt i sameiet, og det arrangeres inntil to hoveddugnader hvert år. Hver leilighet må møte med 1 person til dugnad. Ved avtale med styret kan dugnaden utføres på et annet tidspunkt.

Felles bod

Fellesboden må alltid være låst. Lånte gjenstander settes tilbake på anvist plass i ryddet tilstand. Reglene henger synlig i boden. Regler for bruk av boden går inn som en del av husordensreglene. Styret står fritt til å endre reglene eller komme med tillegg.

Felles uteområder

Bruk av fellesområdet må ikke være til sjenanse for andre beboere. Den som har brukt uteområdet er ansvarlig for at området er ryddet og at søppel kastes i avfallsdunker. Uteområdet kan ikke brukes mellom kl 23.00 og kl. 07.00 på hverdager og fredag og lørdag mellom kl 00.00 og 07.00.. Styret står fritt til å endre reglene eller komme med tillegg.

Fellesrom og felleshybel

Styret godkjenner og avtaler bruk av fellesrommene. Prisliste for bruk fastsettes av sameiet i årsmøte. Søknader om leie/bruk skal stiles til styret ved det styremedlem som styret utnevner. Bruk av rommene skal følge den instruks styret fastsetter.

Henvendelser

Alle henvendelser vedrørende husordensreglene skal være skriftlige til styret, med fullt navn. Gjelder det en klage på en annen beboer har styret taushetsplikt om klagerens identitet. Dette med mindre klager gir sitt samtykke til at klagers navn gjøres kjent.

Melding og henvendelser

Meldinger fra sameiets styre ved rundskriv eller ved oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene. Inntil årsmøtet bestemmer noe annet gjelder overnevnte husordensregler.

Fastsatt i ekstraordinært årsmøte den 17. september 2009.

Innkalling til ordinært årsmøte 13.03.2025 for Sameiet Jærtunet.

Møtested: Fellesrom
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Innmeldt sak av Aslaug Skjæveland og Ingunn Sæland
Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av person til å signere protokoll med møteleder
- Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes

Alternativ 1 ☆ Styrets innstilling
.....velges til møteleder.
.....velges til og signerer protokoll med møteleder.
Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

- I 2024 har sameiet byttet forretningsfører og vaktmester - Viden
- Det er blitt tak, vindu og kledningsjekk. Prosessen ved evt skiftning kledning og vindu starter i
2025.
- Har vært utfordringer med parkering og gammel ordning. Styret har derfor søkt bistand hos advokat og fått en uttalelse. Se vedlegg
- Noen i styret har vært på kurs, i forbindelse med styret.com og deres systemer
- Eller har styret hatt flere styremøter gjennom året og behandlet innkommne saker.

Styrets forslag ☆ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: Kr 1 262 362,-
Utgifter: Kr 1 079 355,-

Resultat: Kr 195 063,-

Styrets forslag ☆ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonrar er holdt på samme sum over lengre tid. Styret ønsker derfor og øke honorarer til kr 30 000,-
Fordelingen foretas internt i styret.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 30 000,-

Sak 5: Innmeldt sak av Aslaug Skjæveland og Ingunn Sæland

Det har over lengre tid vært frustrasjon og irritasjon blant flere beboere over at flere beboere parkerer bilen sin på gjeste parkeringen over lengre tid, spesielt om kvelder, helger og helligdager. Dette gjør at våre gjester ikke får parkeringsplass. Alle boenheter disponerer en parkeringsplass, denne er i garasjen.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
3-4 av gjesteparkering plassene kan benyttes av beboere etter søknad til styret.

Hvis ovennevnte blir vedtatt foreslår vi at styret tildeler plass etter søknad med begrunnelse hvorfor du trenger plassen.

Foreslår dette som en prøveordning for 2 år og at vedtaket legges inn i husordensreglene/vedtekter

Sak 6: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Liv Rønnaug R. Haugland

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Ingunn Sæland
- Eline Kristensen
- Henrik Borsheim Due

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Brit Gaudestad Tunheim
- Sverre Andreas Vestvik

Kandidater til **Valgkomite**:

Sameiet Jærtunet

Referanse: D134721 / 16622
Ansvarlig advokat: Kristoffer Espeland Klovning, e-post: kristoffer@bjornsen-advokatfirma.no
Sted/dato: BRYNE, 27. februar 2025

NOTAT VEDRØRENDE PARKERINGSPLASSER

1 INNLEDNING

Styret har ønsket en redegjørelse for status for sameiets parkeringsplasser og hvordan dette reguleres i eierseksjonsloven.

2 REGULERING AV P-PLASSER

I Sameiet Jærtunet er det 11 utendørs p-plasser til gjester. Disse plassene ligger på sameiers fellesareal.

Eiers rett til å bruke fellesarealene er regulert i lovens § 25.

> *«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.»*

I paragraf 25 femte ledd står det:

> *«I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.»*

Dette innebærer at om enkelt eiere skal ha varige rettigheter til fellesareal, eksempelvis parkeringsplasser eller uteområder, må det reguleres i vedtektene, og slik enerett kan maksimalt tildeles for 30 år.

Dersom sameiet har tilstrekkelig med gjesteparkering, kan det være hensiktsmessig å tillate eiere å benytte disse. Bruken kan ikke gå på bekostning av andre, man kan altså i utgangpunktet ikke ha faste tildelte plasser, med mindre det gjøres som beskrevet over.

Et alternativ kan være at det settes av noen av p-plassene som kan være til bruk for sameiets beboere. En slik regulering kan eksempelvis ha bestemmelser som:

- Loddtrekning
- Først mann til mølla
- Tidsbegrenset bruk, måneder/år
- Første mann til mølla med maksbegrensning i antall dager bilen kan stå parkert
- Kun parkering av privatbil, ikke firma, båt- eller vanlig henger

Felles for alle disse formene for regulering er at de ikke følger lovgivers metode, og man plikter således å slippe andre til om det skulle bli behov for det. Alternativt kan man vedtektsfeste bruke av disse plassene, og la styret håndtere den praktiske fordelingen.

Et siste alternativ er at styret leier ut plassene. Dette vil også kunne gå på bekostning av øvrige eieres bruksrett, og styret må i så tilfelle sørge for at det er mulighet for rask avvikling av leieforholdet.

Tidligere tildeling av plasser er ikke tildelt i tråd med lovgivers metode, og styrte kan dermed trekke tilbake denne tildelingen.

Med vennlig hilsen
Bjørnsen Advokatfirma AS

Kristoffer Espeland Klovning
Advokat/partner

BankID Signing
Lars Engelsvoll
2025-02-21

BankID Signing
Aina Svendsvoll
2025-02-21

BankID Signing
Liv Rønnaug Ræstad Haugland
2025-02-21

BankID Signing
Kjetil Mangersnes
2025-02-24

Årsregnskap 2024
Sameiet Jærtunet

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 993 438 057

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET JÆRTUNET

INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2024	2023	Budsjett 2025
Innbetalt felleskostnad		1 104 092	1 191 640	1 078 860
Innbetalinger strøm/varmtvann		158 270	0	189 924
Sum driftsinntekter		**1 262 362**	**1 191 640**	**1 268 784**
Styrehonorar, lønn, o.l.	2	22 955	29 693	51 415
Avskrivning av driftsmidler	3	1	0	0
Forretningsførerhonorar		63 310	69 895	54 340
Forretningsfører ekstratjenester		3 600	5 438	0
Revisjonshonorar		0	7 625	8 000
Vaktmester		168 864	0	177 188
Drift og vedlikehold	4	239 296	118 551	380 000
TV, internett o.l.		78 216	74 025	78 216
Forsikring		90 494	82 237	86 416
Kommunale avgifter		316 678	286 764	340 824
Strøm og oppvarming		81 382	69 707	80 000
Andre kostnader		14 559	196 556	67 000
Sum driftskostnader		**1 079 355**	**940 491**	**1 323 399**
Driftsresultat		**183 007**	**251 149**	**-54 615**
FINANSPOSTER				
Annen renteinntekt		12 057	0	0
Annen finansinntekt		0	10 549	0
Resultat av finansposter		**12 057**	**10 549**	**0**
Årsresultat	**5**	**195 063**	**261 698**	**-54 615**
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		195 063	261 698	-54 615
Sum overføringer		**195 063**	**261 698**	**-54 615**

BALANSE

SAMEIET JÆRTUNET

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Maskiner og anlegg	3	0	1
Sum varige driftsmidler		**0**	**1**
Sum anleggsmidler		**0**	**1**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		47 582	3 559
Andre kortsiktige fordringer		175 880	84 059
Sum fordringer		**223 462**	**87 618**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		960 453	875 487
Sum omløpsmidler		**1 183 914**	**963 105**
Sum eiendeler		**1 183 914**	**963 106**

BALANSE

SAMEIET JÆRTUNET

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 090 852	895 789
Sum opptjent egenkapital		**1 090 852**	**895 789**
Sum egenkapital		**1 090 852**	**895 789**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		83 490	60 861
Skyldig offentlige avgifter		0	1 742
Annen kortsiktig gjeld		9 573	4 714
Sum kortsiktig gjeld		**93 062**	**67 317**
Sum gjeld		**93 062**	**67 317**
Sum egenkapital og gjeld		**1 183 914**	**963 106**

Stavanger, 21.02.2025
Styret i Sameiet Jærtunet

Aina Svendsvoll
styreleder

Liv Rønnaug Ræstad Haugland
styremedlem

Kjetil Mangersnes
styremedlem

Lars Engelsvoll
styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

DISPONIBLE MIDLER
Disponible midler vises særskilt i note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstilling disponible midler følger denne oppstilling:
1. Disponible midler fra foregående regnskap.
2. Endring i disponible midler.
3. Disponible midler fra årets regnskap.

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2024
Lønninger	4 550
Arbeidsgiveravgift	2 837
Feriepenger	569
Styrehonorar	15 000
Sum	**22 955**

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0,75 årsverk.

Note 3 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	30 083	30 083
= **Anskaffelseskost 31.12.24**	**30 083**	**30 083**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	30 083	30 083
= **Bokført verdi 31.12.24**	**0**	**0**
Årets ordinære avskrivninger	1	1
Økonomisk levetid	0 år	

Note 4 Drift og vedlikehold

	2024
Renhold	10 686
Reparasjon og vedlikehold	141 962
Vedlikehold heis	86 648
Sum driftskostnader	**239 296**

Note 5 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler		
Resultat	195 063	261 698
Tilbakeføring av avskrivning	1	0
Endring disponible midler	**195 064**	**261 698**
Omløpsmidler	1 183 914	963 105
Kortsiktig gjeld	93 062	67 317
Sum	**1 090 852**	**895 788**

revisjonvest
statsautoriserte revisorer

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Jærtunet

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jærtunet som viser et overskudd på kr 195 063. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

revisjonvest
statsautoriserte revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Stavanger, 26. februar 2025
Revisjon Vest AS

Morten Johnsen
Statsautorisert revisor

Fullmakt

Navn _____

Jeg/vi gir herved fullmakt til personen nedenfor til å stemme på sameiets ordinære årsmøte den 13/03 - 2025:

Sameiet

Navn _____

_____ _____

Sted dato Underskrift

Leveres møteleder før møtet starter

Protokoll

Sameiet Jærtunet har den 18 /3– 2024 avholdt årsmøte i fellesrom.

Sak 1: Valg av:

Som møteleder og sekretær ble valgt Anita Hebnes valgt.

- Ingunn Sæland ble valgt undertegne protokollen med møteleder
- Antall seksjonseiere13 og antall fullmakter 0. Totalt 13 stemmeberettigede.
- Dessuten møtte Anita Hebnes fra Viden Forvaltning.
- Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: Regnskap 2023

Vedtak: Godkjennes

Sak 3: Årsmelding 2023

Vedtak: Tas til etterretning

Sak 4: Valg av ny revisor

Det foreslås Revisjon Vest som sameiet revisor

Vedtak: Revisjon Vest er valgt som sameiet nye revisor.

Sak 5: Opprette egen sparekonto til fremtidig vedlikehold

Det ligger allerede inne i felleskostnadene kr 300,- pr leilighet pr mnd til dette formålet. Disse skal fra nå av settes rett inn på ny sparekonto.

Vedtak:

Det opprettes egen sparekonto til sameiet

Sak 6: Valg

- 1 stk Styreleder for 2 år
- 1 Stk Styremedlem 2 år
- 1 stk styremedlem 1 år
- 2 stk til Varamedlem
- 2 stk valgkomite

Etter valg består styret av følgende:

Styret	**Navn**	**Valgt for antall år**
Leder	Aina Svendsvoll	2 år (2024)
Styremedlem	Lars Engelsvoll	2 år (2024)
Styremedlem	Liv Rønnaug Ræstad Haugland	1 år (2024)
Styremedlem	Kjetil Mangersnes	2 år (2023)
Varamedlem	Brit Gaudestad Tunheim	1 år (2024)
Varamedlem	Erlend Karlsen	1 år (2024)

Valgkomiteen består av følgende:
Ingunn Sæland og Aslaug Skjæveland

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Bryne 18 /3 - 2024

---------- ----------

Møteleder

Protokoll Jærtunet 18.03.24.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Sæland, Ingunn	**2024-03-19**	**Hebnes, Anita Garberg**	**2024-03-19**

Identifikasjon

bankID Sæland, Ingunn

Identifikasjon

bankID Hebnes, Anita Garberg

styret.com

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Reeholen 4

Nabolaget Ree vest - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	20 min 1.8 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	17 min 1.5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	14 min 8.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Re Linje 54, 57	9 min 0.7 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	14 min 1.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	34 min 29.3 km
Stavanger Sola	31 min

BARNEHAGER

Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	6 min 0.5 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	9 min 0.8 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Brustadbua Bryne	5 min
Rema 1000 Bryne	5 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

M44	7 min
Boots apotek Bryne	7 min
Bryne Vinmonopol	12 min

SPORT

Reeholen ballbinge	3 min
Treningsfelt - Kunstgras med lys	5 min
SATS Bryne	12 min
Robust Trening Bryne	12 min

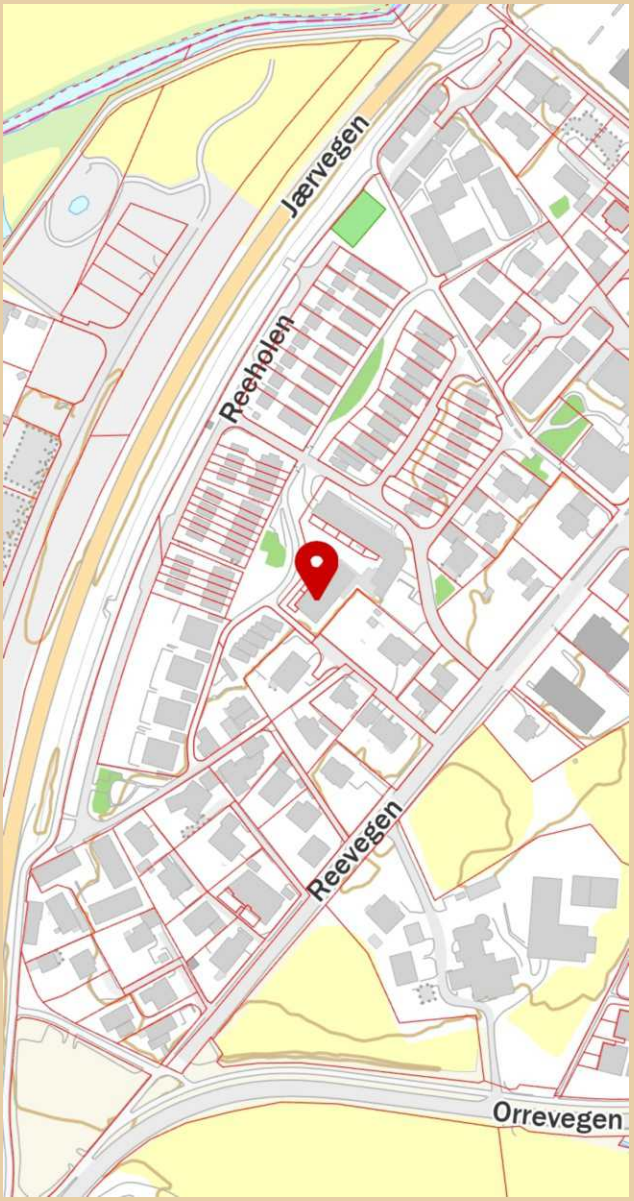
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

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

Reeholen 4

Nabolaget Ree vest - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	20 min 1.8 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	17 min 1.5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	14 min 8.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Bryne	5 min
Recharge Shell Bryne	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Re Linje 54, 57	9 min 0.7 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	14 min 1.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	34 min 29.3 km
Stavanger Sola	31 min

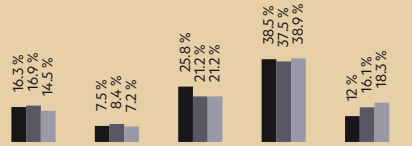
BARNEHAGER

Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	6 min 0.5 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	9 min 0.8 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Brustadbua Bryne	5 min
Rema 1000 Bryne	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ree vest	684	327
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 64/100

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

Reeholen ballbinge	3 min
Treningsfelt - Kunstgras med lys	5 min
SATS Bryne	12 min
Robust Trening Bryne	12 min

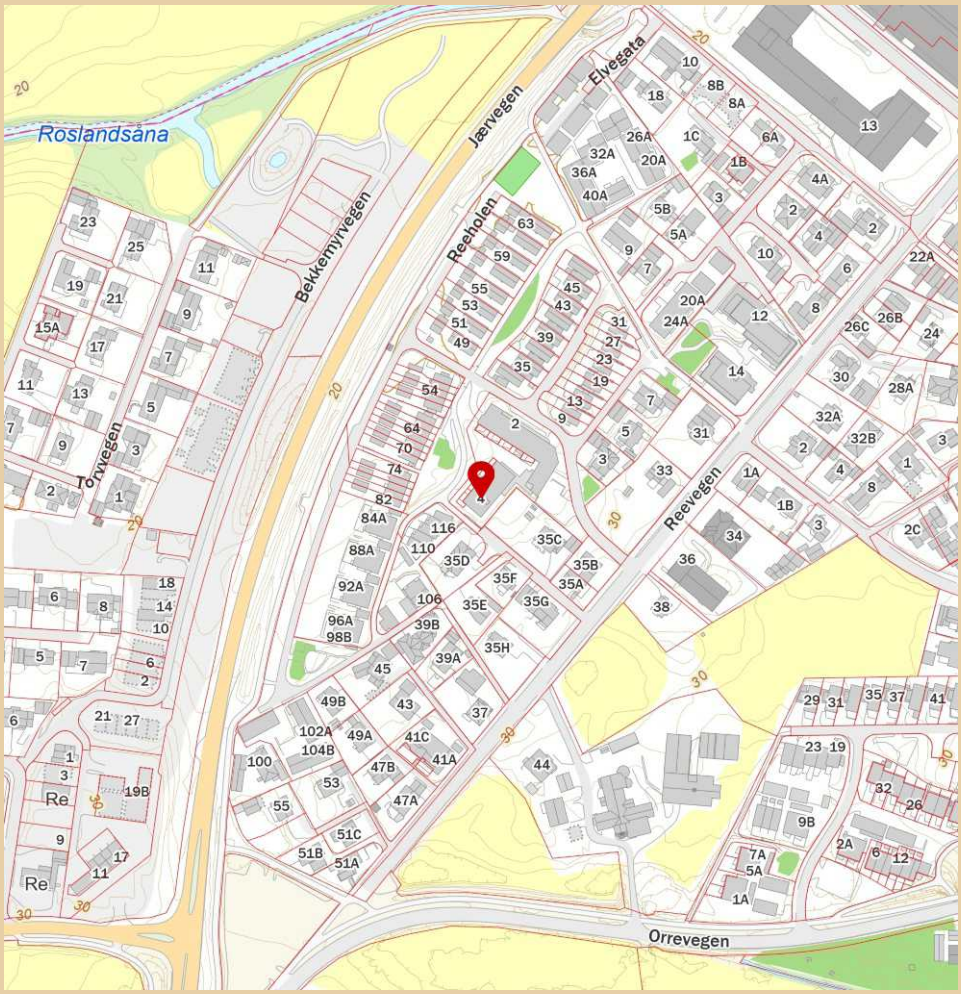
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100



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

Reeholen 4

Nabolaget Ree vest - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	20 min 1.8 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	17 min 1.5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	14 min 8.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Re Linje 54, 57	9 min 0.7 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	14 min 1.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	34 min 29.3 km
Stavanger Sola	31 min

BARNEHAGER

Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	6 min 0.5 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	9 min 0.8 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Brustadbua Bryne	5 min
Rema 1000 Bryne	5 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

M44	7 min
Boots apotek Bryne	7 min
Bryne Vinmonopol	12 min

SPORT

Reeholen ballbinge	3 min
Treningsfelt - Kunstgras med lys	5 min
SATS Bryne	12 min
Robust Trening Bryne	12 min

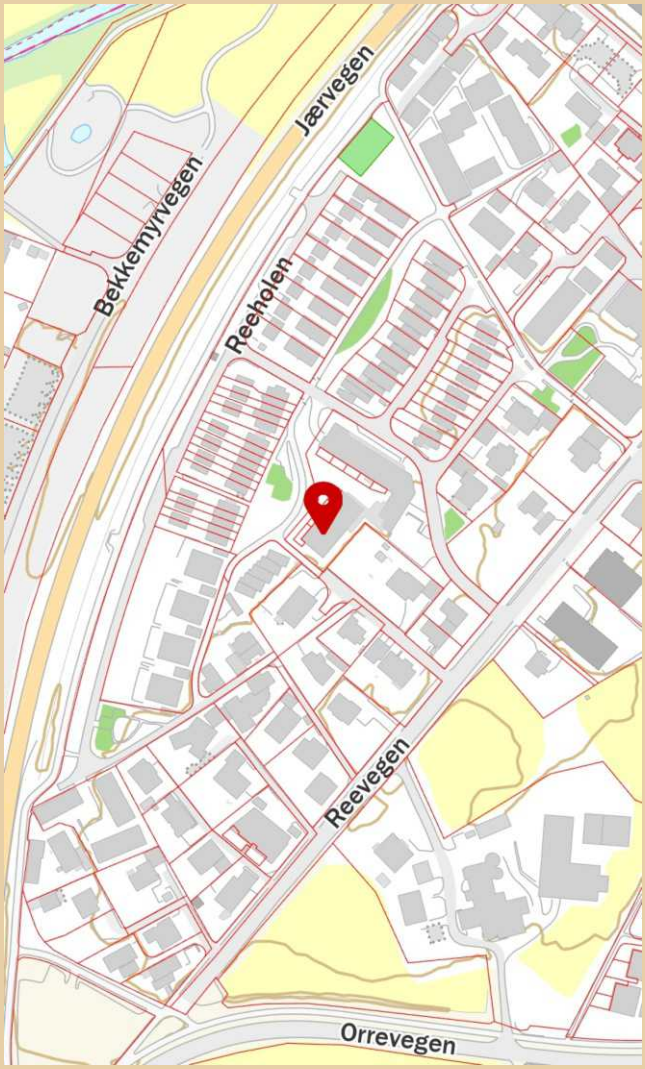
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

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:
Reeholen 4, 4340 Bryne
Gnr. 3, Bnr. 729, Snr. 28, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260006

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Stian Løge

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 404 76 404

E-post: stian.loge@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.
