PRIVATMEGLEREN
JÆREN

HETLANDSGATA 33

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Kartutsnitt

Informasjon fra forretningsfører

Vedtekter

Ordensregler

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Hetlandsgata 33
4344 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2000
BRA:	118 m^2
BRA-i:	102 m^2
Rapportdato:	16.4.2026 (Gyldig til 16.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	8	8	2	0

Kim Andre Viste
Jærtakst
kimandre@jaertakst.no
98216342
Hetlandsgata 33
4344 Bryne

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41854

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Overflater	Ikke tilfredsstillende fall.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Manglende og brutt tettesjikt.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Høydeforskjell.
Kjøkken - Overflater og innredning	Skade i gulv.
Toalettrom	Drenering.
Avløpsrør	Alder avløpsrør
Vannledninger	Alder på vannrør.
Varmtvannsbereder	Alder
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Drenering, skader på innredning.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Alder, rørgjennomføringer.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.4.2026

Rapportdato
16.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Håvard Nedrebø**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Jarle Åsheim**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

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

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:	**Hetlandsgata 33, 4344 Bryne**						
Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**2**	Bruksnr:	**143**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**38**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**404**		
Byggeår:	**2000**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4.etasje	**118**	**102** Romfordeling: Stue Kjøkken Bad Vaskerom Toalettrom Gang Soverom 1 Soverom 2	**4** Romfordeling: Utvendig bod på balkong. Bod i parkerings anlegg.	**12**	**3**
Totalt m²	**118**	**102**	**4**	**12**	**3**

Kommentar til arealberegning

Store deler av balkongen er innglasset. Arealet utenfor innglassingen er angitt som TBA (terrasse- og balkongareal).

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Tidligere vannskade i vegg i innvending bod tilstøtende blakong.



Type	Balkong
Delvis innglasset balkong med fliselagt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-1

Det opplyses at det har vært vannskade i tilstøtende bod fra balkong, med ukjent årsak. Skaden er utbedret i boden i 2026. Det opplyses videre at forholdet har medført følgeskader videre nedover i bygget.

6.2 Vinduer og dører



Hakk i terrasse dør.

Beskrivelse	
Trevinduer med isolerglass. Produksjons år 2000 Ytterdør i malt utførelse med elektrisk åpne/lukke funksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk åpne/lukke funksjon på ytterdør er montert i ettertid.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Vinduer i 4. etasje er kun inspisert og vurdert fra innsiden. Vannbord er i hovedsak beslått med aluminium på vinduene, med unntak av vindu på kjøkken og i innglasset balkong, hvor vannbord er utført i tre. Det registreres noen bruksmerker på terrasse dør.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Målt høydeforskjell ca 13mm på 200cm



Høydeforskjell målt gjennom hele rommet. Ca 25mm

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Det er målt høydeforskjeller i området 10–30 mm innenfor en lengde på 2 meter. Avvikene er registrert flere steder i rommet og er basert på stikkprøvemålinger.

Tilstandsgrad settes til TG2 – Avvik, på bakgrunn av målte høydeforskjeller i forhold til standardens anbefalte toleranser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avretting vil ikke være økonomisk rasjonelt som enkelttiltak i dette tilfellet, slike tiltak kan vurderes ved renoveringer.

6.4 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkken med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er registrert skader i gulv ved kjøleskap som følge av tidligere vannpåvirkning. Fuktmåling viser ikke forhøyede verdier ved befaring. Det er videre observert merker etter fuktpåvirkning under kjøkkenskap, samt sprik og buling i parkett.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å følge opp gulvets tilstand med hensyn til videre utvikling og funksjon. Forholdet knyttet til tidligere fuktpåvirkning bør sees i sammenheng med overflatenes tilstand.

Avtrekk



Tegn på tidligere fuktskade i gulv ved kjøleskap.



Tegn til tidligere fuktpåvirkning under vask.

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

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

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

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sisterne, da dagens utførelse ikke gir synlig indikasjon ved lekkasje.

6.7 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Utvendige rør er ikke kontrollert.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tar er ikke foretatt. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge opp avløpsanlegget med hensyn til alder og tilstand, og vurdere behov for nærmere undersøkelser for å avklare funksjon.

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?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Utvendige rør ikke kontrolert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge opp vannledningsanlegget med hensyn til alder og tilstand. På bakgrunn av alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer og behov for utbedringer.

6.9 Elektrisk



Manglende kursfortegnelse.

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

Det er fortatt mindre elektrisk arbeid i forbindelse med utbedring av vannskade i utvendig bod.

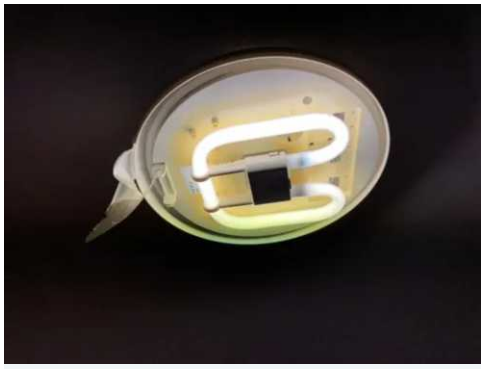
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Ja



Heksesot.



Heksesot



Taklampe uten deksel vaskerom.

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

Oppsummering av elektrisk

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

Det er registrert manglende kursfortegnelse i sikringsskap. Videre er det observert løs ledning hengende fra tak, manglende deksel på lampe i vaskerom. Det registres videre tegn til heksesot på brytere og panelovner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

El-kontroll

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2000

Størrelse

Ca 198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge opp berederens tilstand og funksjon med hensyn til alder. Det må påregnes økt risiko for svikt og kostnader knyttet til fremtidig utskifting.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Avtrekk fra våtrom er tilknyttet kjøkkenventilator og er kun i drift når ventilatoren er aktiv. Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer, samt mekanisk avtrekk på bad og våtrom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

6.12 Våtrom: Bad





Ikke tettesjikt i dør.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliselagt gulv og vegger.
Malte plater i tak.

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



2 dører i våtsonen.



Sprukket veggflis i dusj.



Sluk dusj.



Sluk under vask med synlig tettesjikt.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-3**

Det er ikke registrert tettesjikt ved terskel, og dusjsonen er avgrenset av fastmontert skinne i gulv. Høydeforskjell fra dør til hjelpesluk er målt til ca. 0 mm, og gulvet fremstår flatt. Utførelsen medfører at vann ved lekkasje eller bruk kan ledes ut av våtsonen og mot tilstøtende konstruksjoner.

Det er plassert to dører i våtsonen, ca. 102 og 105 cm fra dusjhørne, som vil kunne bli utsatt for vannsprut og fuktpåvirkning over tid.

Det er videre registrert bom i fliser rundt sluk i dusj, sprukket veggflis i dusjsonen, samt svertesopp i silikonfuger. Fugene i dusj fremstår stedvis utvasket/utgropert, noe som indikerer vannbelastning og oppsamling.

Samlet sett fremstår badet med flere forhold som gir økt risiko for fuktpåvirkning og videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å vurdere forhold knyttet til fall, avrenning og utførelse samlet. På bakgrunn av registrerte avvik må det påregnes omfattende tiltak for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat overflater	**200 000 - 500 000**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Det er registrert manglende membranoppbrett ved dør. I kombinasjon med utilstrekkelige fallforhold medfører dette økt risiko for vannskader ved lekkasje. Tettesjiktet fremstår som av eldre dato og har oppnådd en alder som gir økt risiko for svikt. Videre er det montert badekarsete med innfesting i vegg, hvor tettesjiktet er brutt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	**20 000 - 100 000**

Sanitærutstyr



Svertesopp i silikon fuger.



Utgroperte fuger i dusj som er et tegn på vannannsamling.



Fastmontert gulvskinne som hindrer evenentuellt lekasjevann å nå sluket i dusjen.



Sprekkdannelser i servant.

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, innfellbare dusjvegger med fastmontert gulvskinne og opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne. Det er videre registrert skader på baderomsinnredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å etablere løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra sisterne, samt følge opp skader på innredning med hensyn til videre utvikling.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Avtrekk er tilknyttet kjøkkenventilator og er kun i drift når ventilatoren er aktiv.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er utført uten påvisning av fukt eller avvik i konstruksjonen. Det presiseres at hulltaking er en stikkprøve utført på ett sted og ikke utelukker skjulte skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Det er registrert tegn til fuktpåvirkning i gulv i tilstøtende rom, herunder soverom og gang langs vegg mot dusjsone. Parkett viser stedvis svelling og overflateforandringer som indikerer tidligere eller pågående vannpåvirkning. Fuktmåling viser ikke forhøyede verdier ved befaringstidspunkt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei



Hakk i baderoms innredning.



Toalett uten drenering.



Dusjstol skrudd i vegg i dusjen som medfører brutt tettesjikt.



Tegn på fuktighet i gulv tilstøtende rom fra fra dusj.



Tegn på fuktighet i gang tilstøtende bad.



6.13 Våtrom: Vaskerom





Sluk vaskerom med synlig tettesjikt.

Overflate

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

Membran, tettesjikt og sluk

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



Manglende mansjett på rør gjennomføringer vegg.



Fuktsøk.

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

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

Det er registrert mangelfull utførelse ved rørgjennomføringer i våtsone, noe som kan medføre risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Tettesjiktet er av eldre dato og har nådd en alder som gir økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å følge opp forhold knyttet til tetthet ved gjennomføringer. Ved en fremtidig oppgradering bør utførelse av tettesjikt vurderes nærmere.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert utslagsvask og varmtvannsbereder.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Øvrig



Det er registrert flere skadde og nedbrutte skrudeksel i vinduer.



Sprukkne silikonfuger kjøkken.



Hull i vegg kjøkken.

Beskrivelse

Gulv er utført med parkett, hvor store deler av gulvflaten er utskiftet i 2018. Vegger er utført med malte plater og tapet, og himling med malte plater. Innvendige dører er profilerte.

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



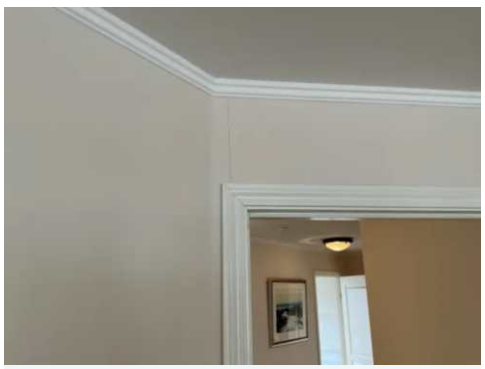
Tørkesprekker i tak stue.



Merker i vegg i stue etter tidligere montert utstyr.



Hull i stuevegg.



Sprekk ved stuedør.



U-fagmessig utførelse av listverk.



Skader på garderobeskap.



Slitasje på soveroms vindu.



Tørkesprekk soverom.



Merker på vegg vaskerom.



Sprekk i vegg vaskerom.

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310260002

Selger 1 navn
Håvard Nedrebø

Gateadresse
Hetlandsgata 33

Poststed	Postnr
BRYNE	4344

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Solveig Nedrebø

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Håvard Nedrebø

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

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: 310260002

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vegg montert sete i dusj.
Arbeid utført av	Ukjent.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vært lekkasje i utvendig bod på terrasse

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

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	1. Murermester Tolles Carlsen lakt fliser i 2005 2. Farstad Glass montert inn glassing terrasse 2005 3.Byggelaget utbedret lekasje utvendig bod terrasse 2026
Arbeid utført av	Murermester Tollef Carlsen, Farstad Glass og Byggelaget

Document reference: 310260002

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260002

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: 310260002

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Nedrebø	e4fc774b9425c914194dd30bf5c1b40c10789df2	09.04.2026 15:45:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310260002

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Hetlandsgata 33, 4344 BRYNE**	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283690**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **18452405**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **143**
Seksjonsnummer **38**	Bruksenhetsnummer **H0404**



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 **2000**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **102,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **7**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **172,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **157,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 059 kWh**



Hetlandsgata 33, 4344 BRYNE

Detaljering

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

Hetlandsgata 33, 4344 BRYNE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

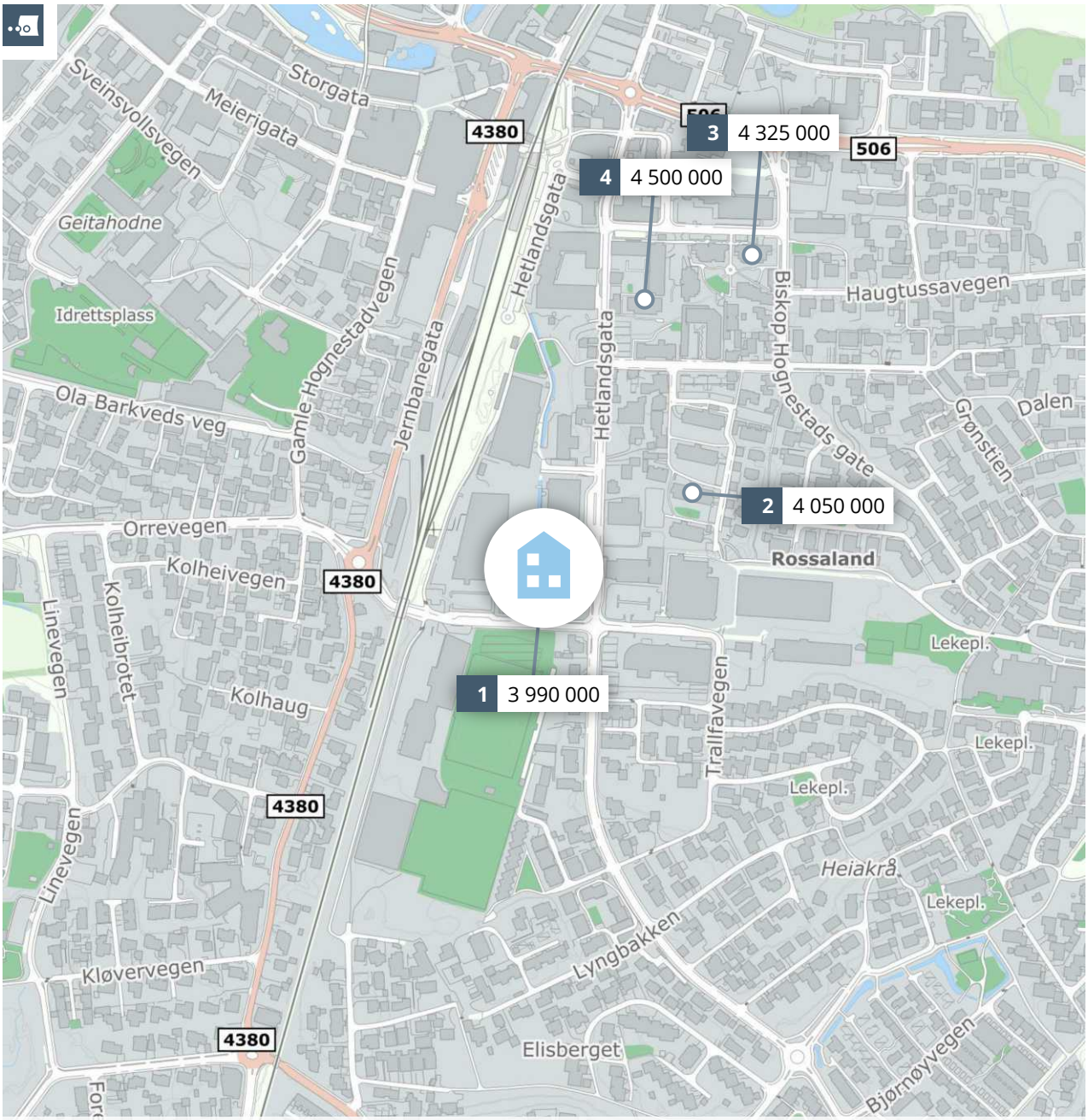
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering
HETLANDSGATA 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 28.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hetlandsgata 33, 4344 BRYNE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2000

GNR 2 BNR 143 FNR 0 SNR 38 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS BRYNE SENTRUM

Verdivurdert til

4 390 000

-	4 390 000	43 039
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	102 m²	4 m²	12 m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						2000

Fellesutgifter	2 635
Formue	37 286
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hetlandsgata 33 83 m² 1999 4. etg 2 sov	30.09.2025	3 990 000	**3 990 000**	0	3 990 000	**48 072**
2	Mauritz Kartevolds veg 15 79 m² 2005 3. etg 2 sov	14.01.2026	3 690 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**51 266**
3	Kirsten Brynes veg 2 101 m² 1999 1. etg 2 sov	28.10.2025	4 490 000	**4 325 000**	0	4 325 000	**42 822**
4	Hetlandsgata 10 B 91 m² 2007 4. etg 2 sov	27.05.2025	4 690 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**49 451**

Velkommen til Kong Haakons veg 5!

Kort fortalt:
Leiligheten ligger i et sentrumsnært og barnevennlig boligområde på Bryne
Leiligheten ligger på enden i blokkens 4. etasje
Leiligheten har en innglasset balkong på ca. 12 kvm og gir god plass til en sittegruppe
Stuen er av god størrelse og oppleves som luftig og romslig, med store vindusflate
Funksjonelt kjøkken med god oppbevaringsplass og romslige arbeidsflater
Leiligheten har ett helfliset bad, samt et separat toalettrom
Leiligheten har totalt to soverom, hvorav hovedsoverommet har direkte tilkomst til badet
Parkering i lukket garasjeanelegg

Innhold:
4. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, 2 soverom og bod
Annet: Utvendig bod på balkong og bod i parkeringsanlegg

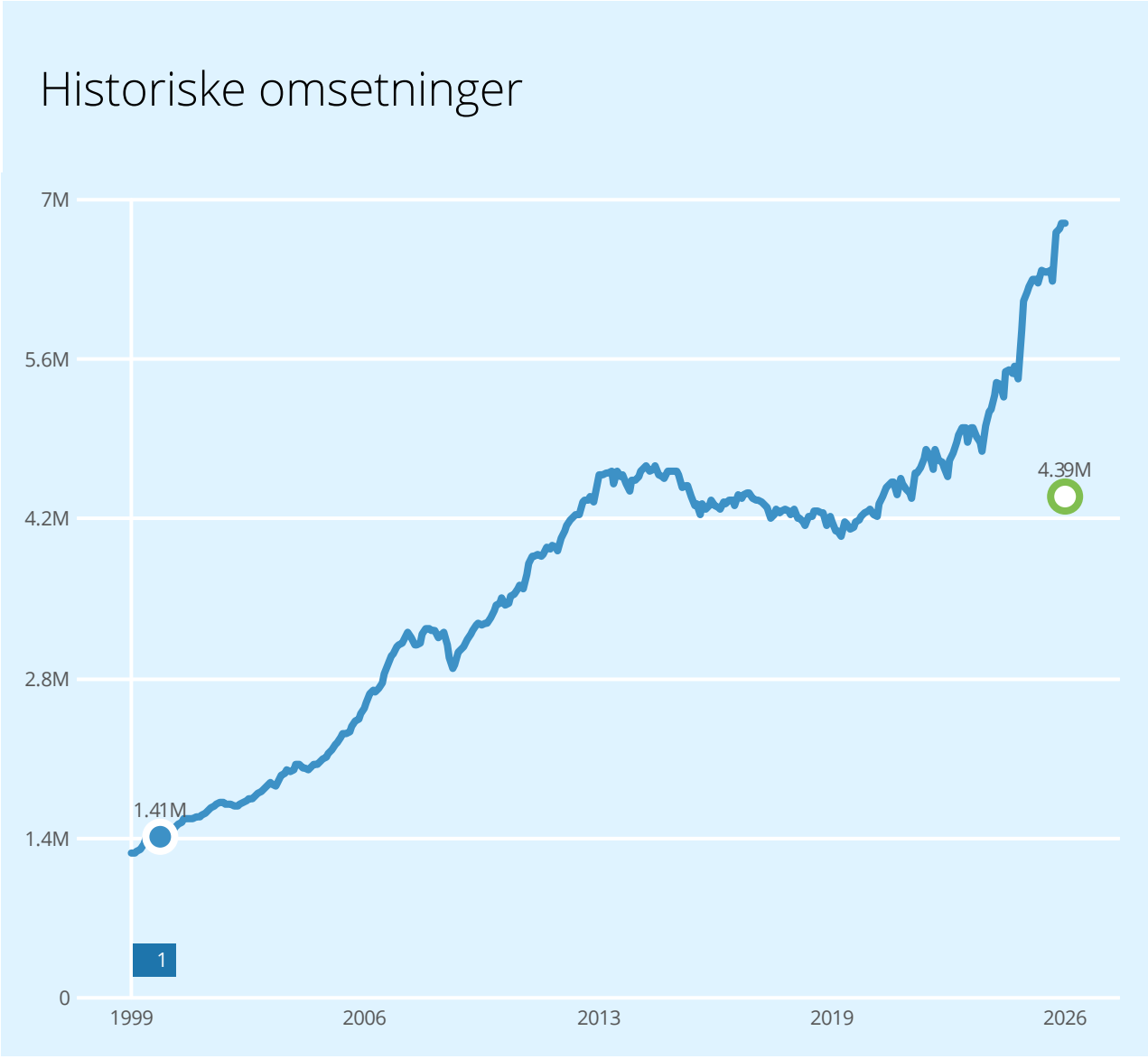
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.09.2000		05.09.2000	-	1 414 000	-	1 414 000	2

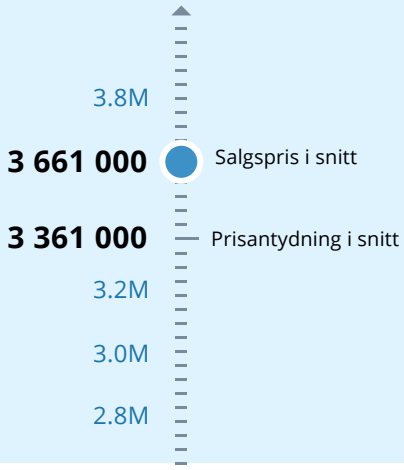
2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenlignet med tilsvarende leiligheter er indeksert pris for høy.

Leiligheter til salgs i BRYNE SENTRUM grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i BRYNE SENTRUM grunnkrets siste 3 mnd

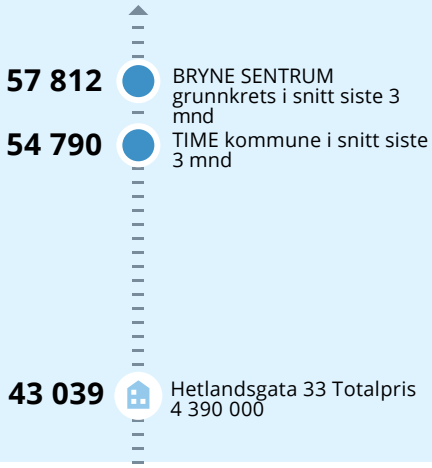
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 9.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Saksbehandlar
Nedzad Suljanovic

Dato: 27.10.00
Arkiv: 2/143,343 L42
Vår ref (saksnr.): 97/01885-73
Løpenr.: 12382/00
Dykkar ref.:

Block Watne
Lagervn. 2

4033 FORUS

GNR. 2 BNR. 143 OG 343 HERIKSTADVEGEN 31A OG 31B, BRYNE.
AS BETONG/BLOCK WATNE AS: FERDIGATTEST FOR BUSTADBLOKKER.

Vi viser til Dykkar brev den 12.10.00 og til godkjent byggeløyve i sak D092/98 datert 18.06.98.

Det vert gitt ferdigattest for boligblokker på gnr 2 bnr 143 og 343, Herikstadvegen 31A og 31B, jf § 99 nr 1 i plan- og bygningslova.

Ferdigattest gjeld ikkje leilegheiter i toppetasje.

Montering av eldstad skal meldes særskild til kommunen.

Med helsing

Liv Oftedal
Forvaltningssjef

N. Suljanovic
Nedzad Suljanovic

Kopi: Sandnes Brannvesen, postboks 583, 4305 Sandnes



TEMP. KONSTRUKSJON
Saksnr. 97/1885-69
Sign. MBC
2 9 JUNI 2000
Dept.
Arkivnr. 2/143, 843 (49)

REV	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO	GODKJ

TEGNING SKAL KONTROLLERES OG SIGNERES AV UTFØRENDE ENTREPRENØR FØR BENYTTELSE PÅ BYGGEPLASS — DATO — SIGN.

BLOKK B - FASADE MOT NORD

Tegn. nr. 09B

SAK NR. 561 | MÅLEST. 1:100 | FORELØPIG TEGNING

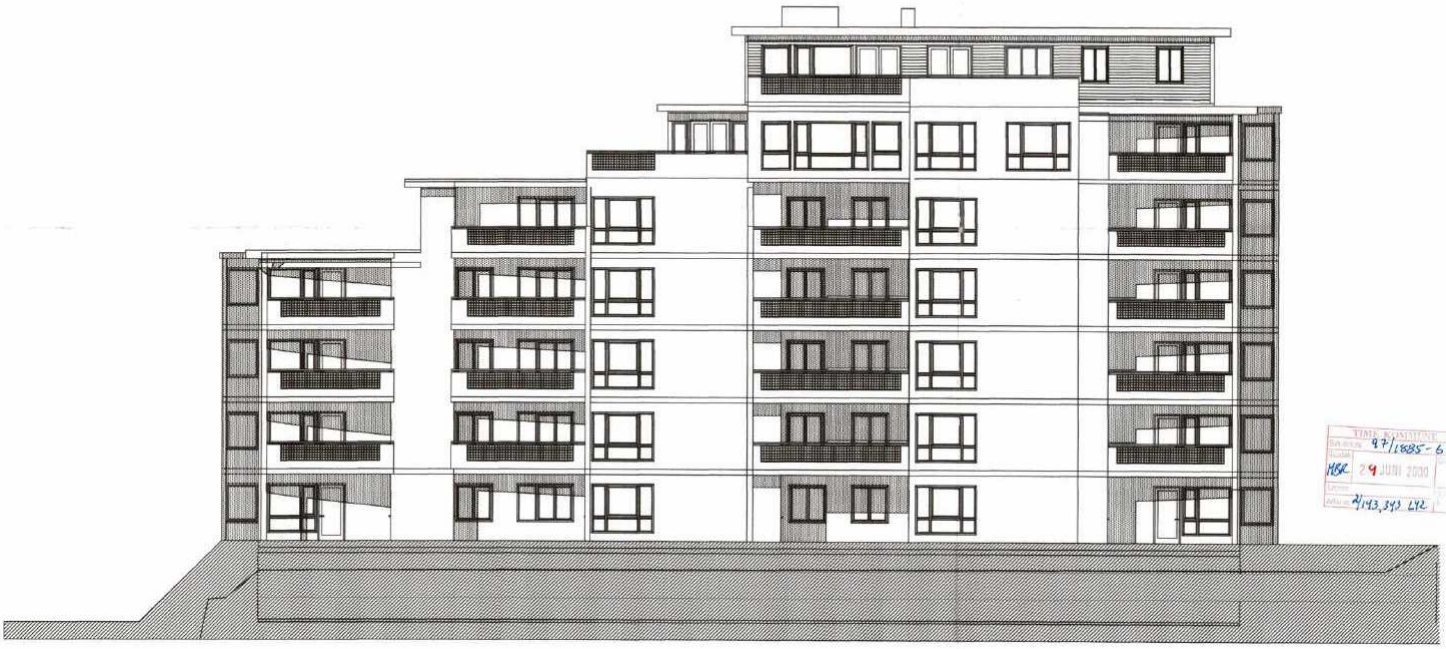
DATO: 22.04.98 | SIGN. lsf

BLOCK WATNE A/S & AS BETONG

HETLANDSGÅRDEN - BRYNE

Sjo Fasting A/S Sivilarkitekter MNAL - MNIF
Meierigata 4, Postboks 388, 4341 BRYNE
Tlf. 51 48 15 69 / 51 48 50 11 Mobiltlf. 913 86 541 Telefax 51 48 50 33

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



REV	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO	GODKJ

TEGNING SKAL KONTROLLERES OG SIGNERES AV UTFØRENDE ENTREPRENØR FØR BENYTTELSE PÅ BYGGEPLASS — DATO — SIGN.

BLOKK B - FASADE MOT SØR — Tegn. nr. 12B

SAK NR. 561 | MÅLEST. 1:100 | FORELØPIG TEGNING

DATO: 22.04.98 | SIGN. isf

BLOCK WATNE A/S & AS BETONG

HETLANDSGÅRDEN - BRYNE

Sjo Fasting A/S Sivilarkitekter MNAL - MNTF
Meierigata 4, Postboks 388, 4341 BRYNE
Tlf. 51 48 15 69 / 51 48 50 11 Mobiltlf. 913 86 541 Telefax 51 48 50 33

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



BYNE KOMMUNE
Saksnr. 97/1885 - 69
Dok.
29 JUNI 2000
Løpenr.
Arkivkr. 2/143, 343, L42

REV	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO	GODKJ

TEGNING SKAL KONTROLLERES OG SIGNERES AV UTFØRENDE ENTREPRENØR FØR BENYTTELSE PÅ BYGGEPLASS — DATO — SIGN.

BLOKK B - FASADE MOT VEST

Tegn. nr. **11B**

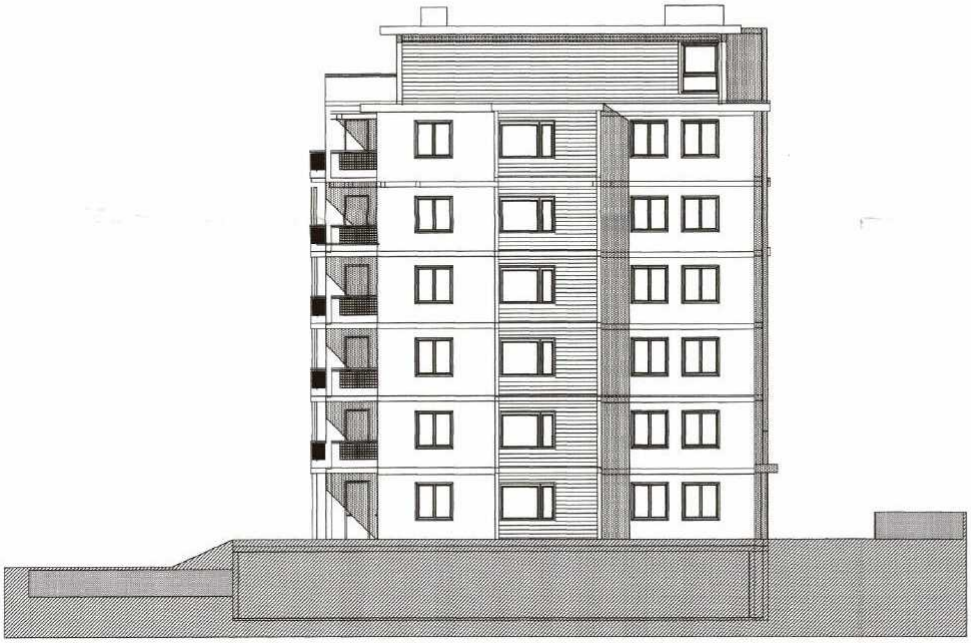
SAK NR. 561	MÅLEST. 1:100	FORELØPIG TEGNING
DATO: 21.04.98	SIGN. isf	

BLOCK WATNE A/S & AS BETONG

HETLANDSGÅRDEN - BRYNE

Sjo Fasting A/S Sivilarkitekter MNAL - MNTF
Meierigata 4, Postboks 388, 4341 BRYNE
Tlf. 51 48 15 69 / 51 48 50 11 Mobiltlf. 913 86 541 Telefax 51 48 50 33

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



REV	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO	GODKJ

TEGNING SKAL KONTROLLERES OG SIGNERES AV UTFØRENDE ENTREPRENØR FØR BENYTTELSE PÅ BYGGEPLASS — DATO — SIGN.

BLOKK B - FASADE MOT ØST — Tegn. nr. 10B

SAK NR. 561 | MÅLEST. 1:100 | FORELØPIG TEGNING

DATO: 21.04.98 | SIGN. isf

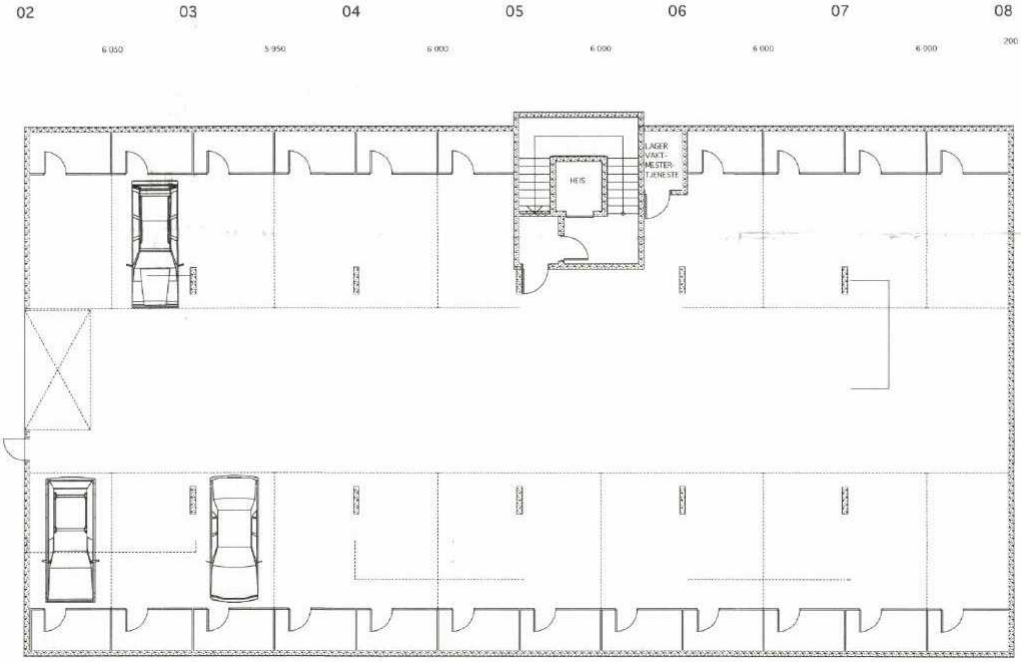
BLOCK WATNE A/S & AS BETONG

HETLANDSGÅRDEN - BRYNE

Sjo Fasting A/S Sivilarkitekter MNAL - MNTF
Meierigata 4, Postboks 388, 4341 BRYNE
Tlf. 51 48 15 69 / 51 48 50 11 Mobiltlf. 913 86 541 Telefax 51 48 50 33

TIME KOMMUNE
Saksnr. 97/1885-69
Arkiv
Dok.
MBR 29 JUNI 2000
Løpenr.
Arkivkl.
Mappe 2/143, 343 C42

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



97/1885-69

29

2/143,393 642

Godkjent av Det faste utvalg for plansaker
Vedtak fr. sak 209/98 den 16.06.98
for
Rolf Elmer Reo
-teknisk sjef-
M. Bryne

REV	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO	GODKJ

TEGNING SKAL KONTROLLERES OG SIGNERES AV UTFØRENDE ENTREPRENØR FØR BENYTTELSE PÅ BYGGEPLASS — DATO — SIGN.

BLOKK B - PLAN KJELLER

Tegn. nr. **01B**

SAK NR. 561	MÅLEST. 1:100	FORELØPIG TEGNING
DATO: 29.03.98	SIGN. isf	

BLOCK WATNE A/S & AS BETONG

HETLANDSGÅRDEN - BRYNE

Sjo Fasting A/S Sivilarkitekter MNAL - MNIF
Meierigata 4, Postboks 388, 4341 BRYNE
Tlf. 51 48 15 69 / 51 48 50 11 Mobiltlf. 913 86 541 Telefax 51 48 50 33

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

Dansk Scanning A/S



REV	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO	GODKJ

TEGNING SKAL KONTROLLERES OG SIGNERES AV UTFØRENDE ENTREPRENØR FØR BENYTTELSE PÅ BYGGEPLASS — DATO — SIGN.

BLOKK B - PLAN 4. ETASJE

Tegn. nr. **05B**

SAK NR. 561	MÅLEST. 1:100	FORELØPIG TEGNING
DATO: 20.04.98	SIGN. isf	

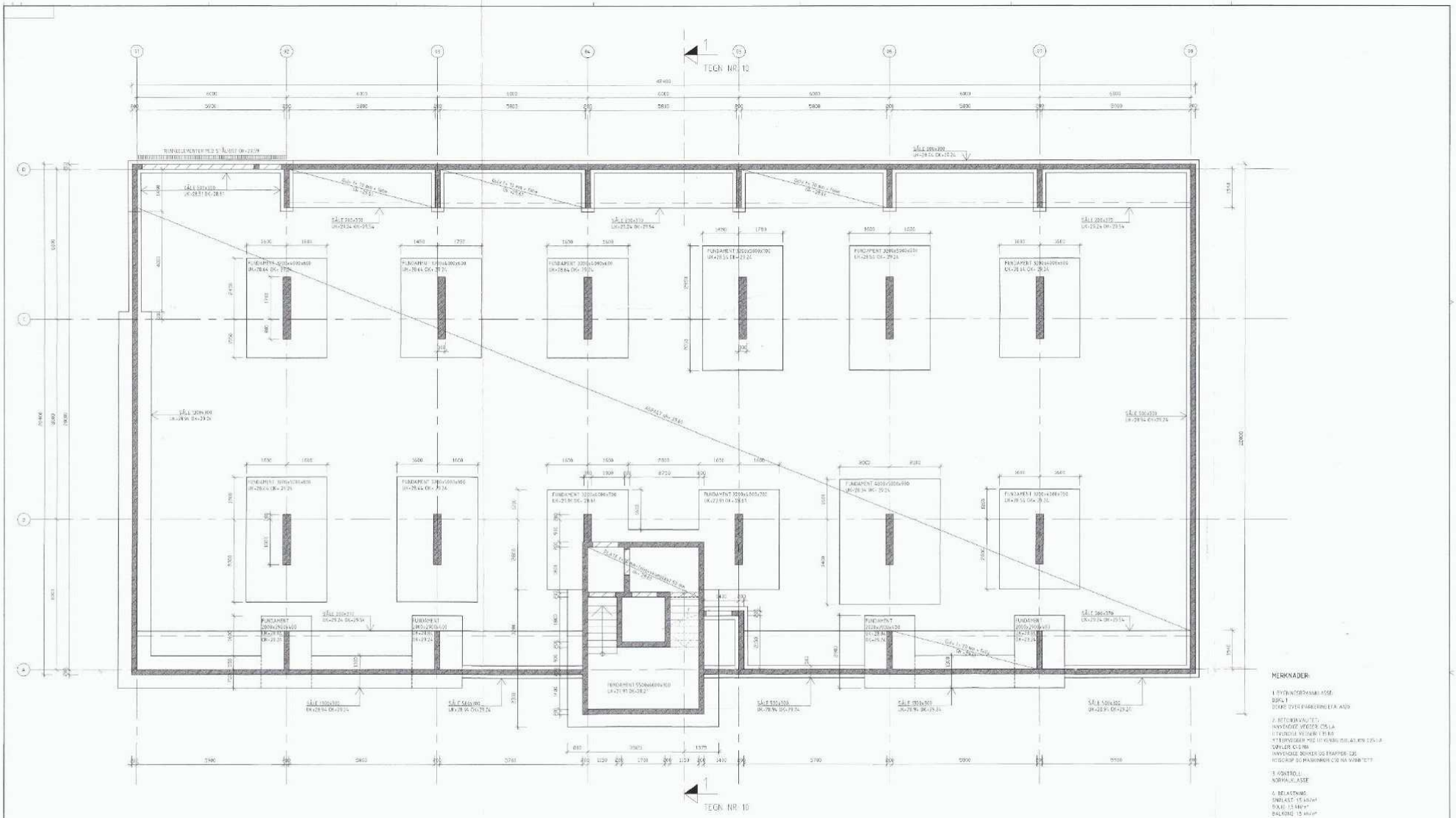
BLOCK WATNE A/S & AS BETONG

HETLANDSGÅRDEN - BRYNE

Sjo Fasting A/S Sivilarkitekter MNAL - MNTF
Meerigata 4, Postboks 388, 4341 BRYNE
Tlf. 51 48 15 69 / 51 48 50 11 Mobiltlf. 913 86 541 Telefax 51 48 50 33

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

Dansk Scanning A/S



MERKNADER:

1. DIMENSJONERINGSKLASSE:
BÆRE I
STARS OVER FARERINGEN A: KS3

2. BETONGKVALITET:
INNVENDIGE VEGGER: C35 LA
UTVENDIGE VEGGER: C35 MS
YTTERVEGGER MED UTVENDIG ISOLASJON: C35 LA
SØYLER: C45 MA
INNVENDIGE BJELKER OG TRAPPER: C35
RESSURS OG MASKINROM: C30 MA VANNTETT

3. KONTROLL:
NORMALKLASSE

4. BELASTNING:
EGENLAST: 15 kN/m²
SNØ: 1.5 kN/m²
BALKONG: 1.5 kN/m²

5. OVERDEKNING:
HETTEGRUNN: 50 mm
GRUNDET UNDERFLATE SOLV: 25 mm
INNVENDIGE VEGGER OG DEKKER: 15 mm
UTVENDIGE VEGGER OG DEKKER: 25 mm

6. HENVISNINGER:

7. ANMERKNINGER:

497/185 - IV
HBL
15/4.09
2.743, 748 142

Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	Kontr.	Dato

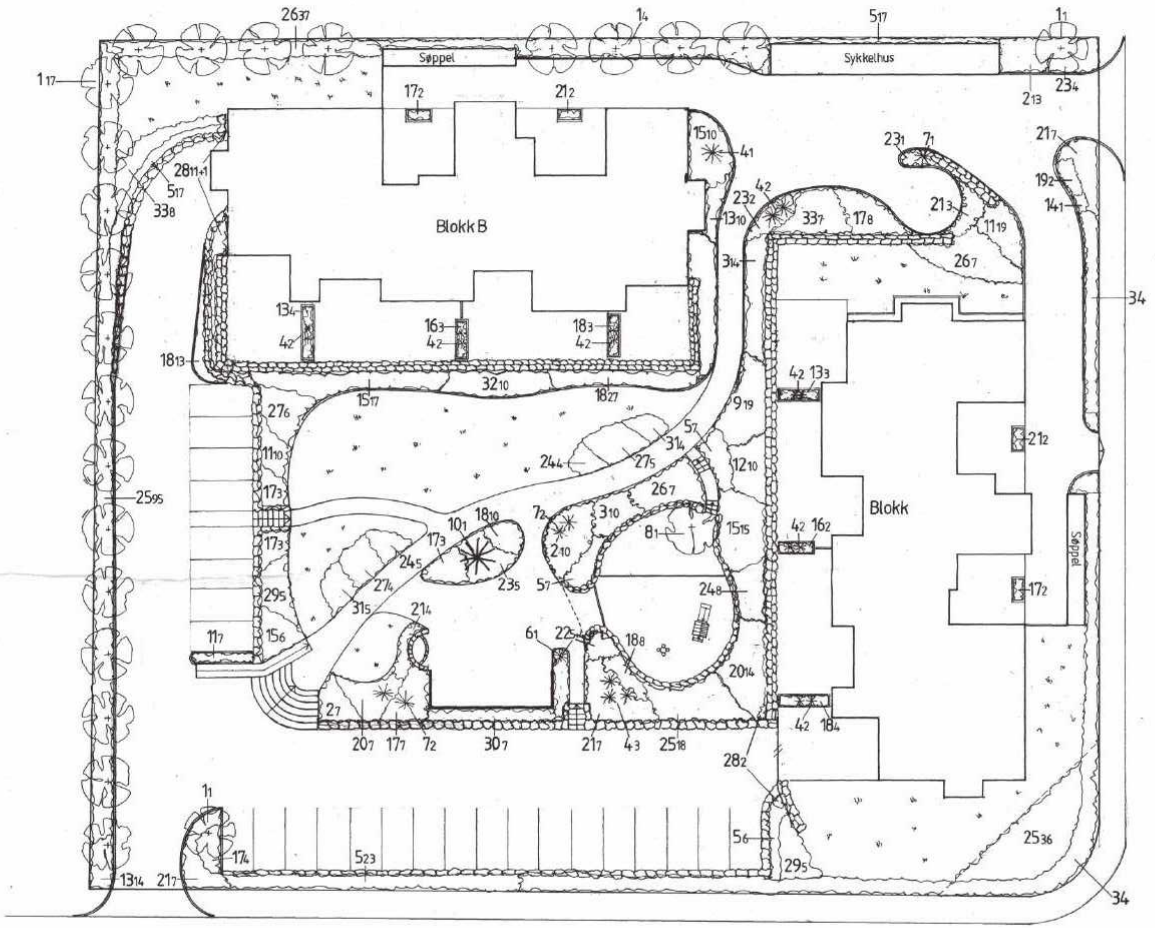
HETLANDSGÅRDEN AS

FUNDAMENTPLAN

Tegn. nr. 57075

Rev. 01

PROCON
RÅDGIVENDE INGENIØRER MVF



NORD

Planteliste

Nr.	Antall	Type		Kvalitet	Pl. avstand
1	24	Sorbus intermedia 'Horten'	Svenskeasal	6-8 cm. so	500 cm
2	32	Rhododendron yac. 'Morgen Rot'	Alperose	20-25 cm.	100 cm
3	24	Potentilla fruticosa 'Goldfinger'	Buskmure	3-4 gr. co	100 cm
4	18	Thuja occidentalis 'Smaragd'	Sølvetuja	60-80 cm.	
5	90	Stephanandra inc. Crispa	Kranstopp	7-5gr. co	100 cm
6	1	Taxus baccata 'Fastigiata'	Søylebarlind	60-80 cm.	
7	5	Chamaecyparis nootkatensis	Nutkasypress	60-80 cm.	
8	1	Sorbus aucuparia Bør være flerstammet, slik at barna kan leke i det.	Vanlig rogn	th. 350-400 cm	
9	19	Euonymus fortunei 'Vegetus'	Klatrebjørved	30-40 cm.	100 cm
10	1	Picea omorika 'Pendula'	Serbergran	175-200 cm.	
11	36	Spiraea bumalda 'Antony Waterer'	Rosespirea	3-4 gr. co	75 cm.
12	10	Cyticus purgans	Gullgyvel	25-30 cm.	100 cm.
13	31	Spiraea japonica 'Little Princess'	Prinsessespirea	3-4 gr. co	75 cm.
14	1	Ilex 'Blue Prince'	Han Kristorn	50-60 cm.	130 cm.
15	48	Prunus laurocerasus 'Otto Leycken'	Laurbærhegg	30-40 cm.	120 cm.
16	5	Potentilla fruticosa 'Goldteppich'	Buskmure	3-4 gr. co	75 cm.
17	32	Taxus m. 'Green Mountain'	Barlind	20-25 cm.	130 cm.
18	73	Weigela florida 'Purpurea'	Rosekiokkebusk	3-4 gr. co	75 cm.
19	2	Ilex 'Blue Princess'	Hun Kristorn	50-60 cm.	130 cm.
20	21	Juniperus chinensis 'Mint Julep'	Kinaeiner	20-25 cm.	120 cm.
21	32	Taxus bac. 'Summergold'	Barlind	20-25 cm.	125 cm.
22	9	Juniperus chinensis 'Horisontales'	Hengeeiner	20-25 cm.	125 cm.
23	8	Microbiota decussata	Mikrolivstre	20-25 cm.	130 cm.
24	17	Cornus alba 'Sibirica'	Sibirkornell	3-4 gr. co	100 cm.
25	169	Spiraea nip. 'Snowmound'	Nipponspirea	3-4 gr. co	100 cm.
26	51	Aronia mellonacarpa 'Viking'	Svartsurbær	3-4gr. co	150 cm.
27	15	Sorbus koehneana	Kvitrogn	3-4 gr. co	200 cm.
28	14	Parthenocissus tricuspidata	Ráthusvilltvin		
29	10	Syringa josikaea	Ungarsk syrin	3-4gr. co	200 cm.
30	7	Hydrangea petiolaris	Klatrehortensia	30-40 cm.	160 cm.
31	11	Rhododendron cataw. 'Grandiflorum'	Alperose	25-30 cm.	125 cm.
32	12	Rhododendron 'Cunninghams White'	Alperose	25-30 cm.	125 cm.
33	15	Kolkwitzia amabilis	Fagerbusk	3-4 gr. co	160 cm.
34		Eksisterende Bakkekk.			

24 stk trær må bindes opp

Oppbinding:
3 trepåler med omkransing i 120 cm høyde.
Treet festes med belteanordning som ikke skader barken.

Alle planteareal barklegges med 10 cm. tykkelse.

TIME KOMMUNE
Saksnr.: 97/1585 - 13
Dato: 10 JUNI 1998
Løpenr.: 3926/98
Arkivnr.: 2/143,313 L44

PLANTEPLAN

B		19.02.98	Justert bygningsmr etter utbyggingsplaner Byttet sykkelhus og søppeloppstillingsplasser. Tatt bort sandkasse, og satt inn levegg.	F.H.	
A	4	09.02.98	Farget vegetasjon og satt inn stikkrenner på enkelte plass. Byttet garderobene med fra dekke inne i blokkene. Utvidet lekeplassen mot vest	F.H.	
Rev.	Ant.	Dato	Endring	Dato	Godkjent

Dato:	Tegnet av:	Mål:	Tegn. nr:	Rev:
16.12.97	F.H.	1:200	404-02	B

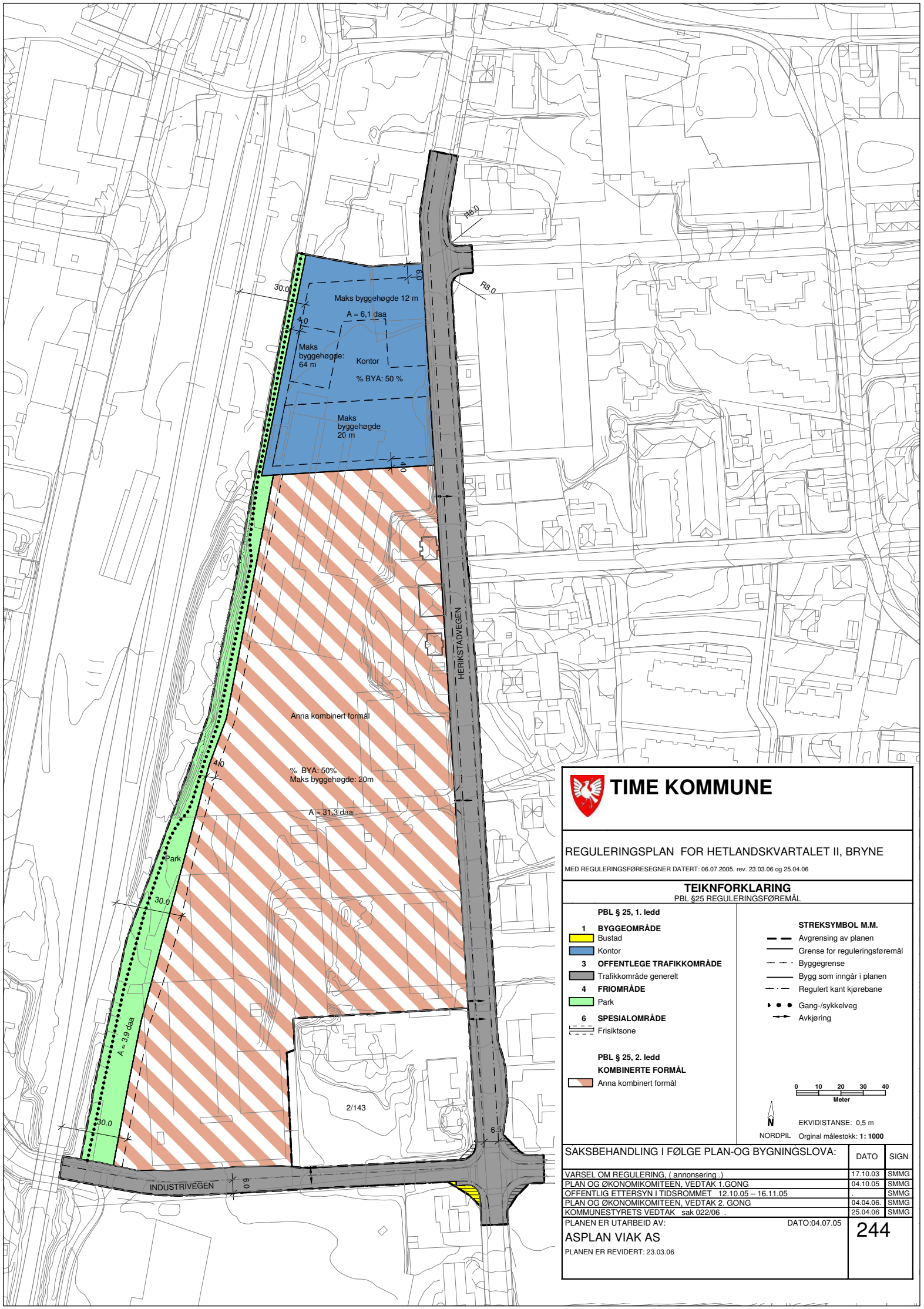
BLOCK WATNE AS / AS BETONG

BOLIGPROSJEKT HETLANDSGÅRDEN, BRYNE

Frode Heigre

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

Dansk Scanning A/S



TIME KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR HETLANDSKVARTALET II, BRYNE

MED REGULERINGSFØRESEGNER DATERT: 06.07.2005. rev. 23.03.06 og 25.04.06

TEIKNFORKLARING

PBL §25 REGULERINGSFØREMÅL

PBL § 25, 1. ledd

1 BYGGEOMRÅDE
- Bustad
- Kontor

3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE
- Trafikkområde generelt

4 FRIOMRÅDE
- Park

6 SPESIALOMRÅDE
- Frisiktsone

PBL § 25, 2. ledd

KOMBINERTE FORMÅL
- Anna kombinert formål

STREKSYMBOL M.M.
- Avgrensing av planen
- Grense for reguleringsføremål
- Byggegrense
- Bygg som inngår i planen
- Regulert kant kjørebane
- Gang-/sykkelveg
- Avkjøring

0 10 20 30 40 Meter

N NORDPIL

EKVIDISTANSE: 0,5 m

Orginal målestokk: **1: 1000**

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN-OG BYGNINGSLOVA:	DATO	SIGN
VARSEL OM REGULERING, (annonsering .)	17.10.03	SMMG
PLAN OG ØKONOMIKOMITEEN, VEDTAK 1.GONG	04.10.05	SMMG
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET 12.10.05 – 16.11.05	.	SMMG
PLAN OG ØKONOMIKOMITEEN, VEDTAK 2. GONG	04.04.06.	SMMG
KOMMUNESTYRETS VEDTAK sak 022/06 .	25.04.06	SMMG

PLANEN ER UTARBEID AV: DATO:04.07.05

ASPLAN VIAK AS

PLANEN ER REVIDERT: 23.03.06

244

	FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR HETLANDSKVARTALET II – PLAN 244

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å leggja til rette for utbygging av eit samansett senterområde med næring, kontor og bustader med friområde og tilhøyrande infrastruktur.

Innanfor planområdet er det følgjande formål:

- Byggjeområde
  - Bustad
  - Kontor
  - Anna kombinert formål – bustad/forretning/kontor/skule
- Offentlege trafikkområde
  - Trafikkområde generelt
- Friområde
  - Park
- Spesialområde
  - Frisiktsone

§ 2 FELLESFØRESEGNER

2.1 Busetnadsplan

Det er stilt krav om at det skal utarbeidast ein samla busetnadsplan for området regulert til anna kombinert formål. Den del av delfeltet som omfattast av den planlagte utbygginga, skal utarbeidast detaljert i h.h.t kommunen sitt krav til busetnadsplan. For dei areal i delfeltet som ikkje omfattast av den planlagte utbygginga, kan busetnadsplanen utarbeidast mindre detaljert. Her skal det visast adkomstvegar, internvegar, grøntanlegg, byggegrenser, byggevolum og tekniske anlegg. §7-28 i REN veiledning til tekniske forskrifter 1997 skal tilfredsstillast.

I busetnadsplanen skal det sikrast to gang- og sykkelvegforbindingar/grøntlenker i retning aust-vest, mellom friområdet og Herikstadvegen. Det skal og sikrast ein gjennomgåande trase i retning nord-sør. Desse traseane skal ha ei bredde på min. 8 meter og skal opparbeidast parkmessig. Mindre breidde kan vurderast på kortare strekk. Traseane skal regulerast til offentlig grøntområde/gangareal og vera ållmenn tilgjengeleg. Det skal og leggast til rette for større byrom/grøntområde. Eit av desse skal vera på min. 2,5 dekar med gode soltilhøve. Byrommet skal regulerast til offentlig areal og vera solrikt. Areal nytta til gang- og sykkelvegforbindingar/grøntlenker og byrom/grøntområde skal samla ha ein storleik på minimum 6,6 dekar.

Byrommet/grøntområdet kan ved utvikling til forretning, kontor, skule og offentleg formål inngå som del av uteareal tilknyta desse funksjonane, men skal regulerast

offentleg. Ved rein bustadutbygging av området regulert til anna kombinert formål kan byrom/grøntområdet inngå som del av arealet til nærleikeplass, men det skal likevel regulerast til offentleg areal og vera allmenn tilgjengeleg.
Området skal vera tilknytt minst ein gang- og sykkelvegforbinding i retning aust-vest, frå friområdet til Herikstadvegen.

Ved utarbeiding av busetnadsplan skal det lagast sol- og skuggediagram, samt snitt/fasadeoppriss som syner planlagt busetnad i samanheng med tilgrensande busetnad.

Ved utarbeiding av busetnadplan skal støytilhøva dokumenterast og det skal utarbeidast ei trafikkanalyse.
Ved utarbeiding av busetnadsplan skal behovet for overflatebehandling av overflatevatn vurderast, og naudsynt areal skal avsetjast.

I busetnadsplanen skal det avsettast areal til naudsynt mengde og sentralt plasserte nettstasjonar med direkte tilkomst frå bakkenivå og tilfredsstillande ventilasjonstilhøve. Før byggjestart skal alternativ energi til oppvarming vurderast og vera avklart. Straumtilknyting til bygg med BRA>1000 m^2 skal dokumenterast avklart før byggjeløyve kan gis.

2.2 Utomhusplan

Det skal utarbeidast utomhusplan i mål 1:200.
Opparbeiding av heile tomta skal visast med tilkomst med stigningsforhold, opparbeiding av leikeareal, parkering for bil og sykkel, handtering av søppel, varelevering, endring av terreng med påførte kotehøgder, planting, utandørs lyssetjing, møblering og eventuelt reklame.
Det skal gjerast greie for material- og fargebruk. Det skal leggjast til rette for tilkomst med brannbil og vassforsyning i tråd med brannvesenet sine krav.

Ved byggjesøknad skal fasadane på nybygg visast saman med fasadar i kvartalet si fulle lengde, eller saman med fasadane til nabobygningane.

2.3 Utnytting

Kvart byggjeområde kan ha ei utnytting på % BYA= 50 %.

2.4 Parkering

Det skal etablerast 1 parkeringsplass per 100 m^2 BRA. For bustadformål skal det leggjast til rette for 1 parkeringsplass per bustadeining.

Det skal leggjast til rette for sykkelparkering nær inngangsparti eller i parkeringskjellar.

For formålet kontor: Det er tillete med mellombels parkering, som kan plasserast innafor anna formål vest i området mot friområdet, og med ein viss avstand til formålet kontor. Mellombels parkeringsløysing skal opparbeidast med fast dekke. Kortidsparkering/gjesteparkering kan etablerast på bakkeplan. Før det kan tillatast innflytting i første bygg innafor området anna formål skal den mellombelse parkeringsløysinga vere erstatta av ei permanent løysing under bakken.

Det kan leggjast til rette for parkering (m/boder) under både byggje- og fellesområde. Det skal ikkje byggjast parkeringskjellar under offentlege trafikkareal.

Det skal for kvart byggjetrinn leggjast til rette for tilstrekkeleg parkering under bakken. Det skal kun etablerast plassar for korttidsparkering/gjesteparkering på bakkeplan.

Areal som vert nytta til parkering skal ikkje medreknast i T-BRA ved utrekning av parkeringskrav.

2.5 Krav til uteareal

Det skal leggjast til rette for minimum 25 m^2 uteareal per bustadeining. Ein del av dette kan vera privat areal på balkong, terrasse.

2.6 Miljø

Grøntområda skal opparbeidast med grøne areal, tre, buskar og fast belegg. Det skal leggjast stor vekt på god estetisk utforming av området med tilhøyrande element (benker, bord og liknande).
Det skal leggjast til rette for miljøvenleg varme i alle nybygg, Det skal så langt som råd er leggast til rette for lokal kompostering og avfallshandtering.

2.7 Plassering av offentlege- og felleselement

Større fysiske tiltak og offentlege enkeltelement skal byggjemeldast. Nettstasjonar o.a. tekniske anlegg kan plasserast i heile området. Større antenneanlegg skal vera felles og plasserast på ein slik måte at det ikkje er dominerande eller skjemmande.

2.8 Støy

Gjeldande støykrav for dei ulike formål skal leggjast til grunn for skjerming. Støytiltak skal dokumenterast ved søknad om rammeløyve. Om naudsynt skal det gjerast fasadetiltak for å imøtekome støykrava.

2.9 Radon

I samband med søknad om godkjenning om rammeløyve skal det dokumenterast at området tilfredsstillar kravet til radon. Dersom radonnivået overskrid tillatte grenseverdiar skal det gjennomførast naudsynte tiltak som sikrar at grenseverdiane vert ivareteke.

2.10 Universell utforming

Utbygginga skal sikra universell utforming både for busetnad og uteareal.

§ 3 BYGGJEOMRÅDE

3.1 Fellesføresegner

Høgder og byggjegrenser

Maks byggjehøgde er vist på plankartet.
Innanfor området regulert til kontor kan det byggjast eit høghus. Høgda på dette skal vera mellom 53 m og 64 m. Det kan tillatast eit lågare bygg, men då skal høgda ikkje overskride 20 m. Høgder skal målast frå gjennomsnittleg terreng.
Der det ikkje er vist byggjegrense er byggjegrense lik formålsgrense.

Utforming
Ved utforming av ny busetnad skal det leggjast stor vekt på estetikk med moderne preg og bruk av miljøvenlege materiale. Tekniske anlegg skal byggjast inn i bygningane, primært innanfor viste byggjehøgder, eller skjermast med murar, vegger eller liknande. Det er ikkje tillatt med næringsverksemd som er til urimeleg sjenanse for bebuarane.

Ubygde delar av byggjeområde
Ubygde delar av byggjeområda skal opparbeidast i tråd med godkjent utomhusplan. Areal mellom friområdet langs jernbanen og byggjelinje for området anna kombinert formål skal opparbeidast parkmessig.

Etappevis utbygging
Etappevis utbygging skal gjennomførast slik at kvar etappe framstår som ein heilskap utan skjemmande fasadar og liknande.

3.2 Byggjeområde - kontor

Byggegrenser
Bygg med maks byggehøyde 20 meter kan delvis bygges sammen med bygget som har maks byggehøyde på 64 meter. Byggene kan bygges sammen fra 3,9 til 8 meter over bakken. Det skal være fri høyde på 3,5 meter under mellombygget.

Krav til politisk handsaming av byggjesak
Plan- og økonomikomiteen skal ved byggjesøknad godkjenne ei eventuell oppføring av høghus. Komiteen skal sjå til at høghuset får ei god utforming og god materialbruk. Høghuset skal ha ei god fasadeutforming med høg standard på materiale og detaljering.

Formål
Området skal i hovudsak nyttast til kontorverksemd. Det kan tillatast andre verksemder som kulturformål, hotell, skule, bibliotek, detaljhandel, restaurant- og serveringsstader og mindre handverkverksemd.

I den grad det er mogeleg bør det i dei øvste etasjane i høghuset leggjast til rette for funksjonar som fremmar allmenn bruk.

Hotell kan bare etablerast i den sørlige delen av området. Dersom hotell er det forbod mot utkragande bygningsdeler høyre opp på bygget enn 5 meter over bakken mot sør, nord og øst.

Støy
Innadørs støynivå skal ikkje overstige 30dBA.

3.3 Byggjeområde - anna kombinert formål

Området kan nyttast til bustad, kontor, skule eller detaljhandel. Detaljhandel skal ikkje overstige 800 m^2 salgsflate.

§ 4 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

4.1 Tekniske planar og utforming
Områda skal opparbeidast etter planar godkjent av kommunen.
Herikstadvegen skal opparbeidast som miljøgate med tre, planting og eventuelle andre tiltak som sikrar formålet.
Det skal etablerast ovekøyrbar rundkøyring i krysset Herikstadvegen – Industrivegen.
Det er ikkje tillatt å byggja parkeringsanlegg under offentlege trafikkareal.

§ 5 FRIOMRÅDE

Området skal opparbeidast til rekreasjonsformål. Det skal leggjast vekt på å ivareta eit større samanhengande grøntareal til allmenn ferdsel. I friområdet skal det etablerast gang- og sykkelveg med ei utforming som sikrar framkomst for brannbilar.

§ 6 SPESIALOMRÅDE

6.1 Frisiktsone
Innanfor dette området skal det vere fri sikt i høgda mellom 0,5 m og 2,0 m over tilstøytande vegar sitt nivå.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Utomhusareala skal vere ferdigstilt i tråd med krav og dimensjonert i samsvar med storleiken på delområda før det vert gitt bruskløyve.

7.2 Før det vert gitt bruksløyve for området kontor skal det liggja føre støyvurderingar samt dokumentasjon på korleis eventuelle valte tiltak sikrar tilfredsstillande støynivå.

7.3 Endeleg bruksløyve for området regulert til anna kombinert formål skal ikkje gis før krysset mellom Herikstadvegen og Industrivegen er ferdig opparbeidd.

7.4 Før bruksløyve for det einskilde delområde kan gis må det dokumenterast og eventuelt opparbeidast tilstrekkeleg vassforsyning med tanke på brannberedskap.

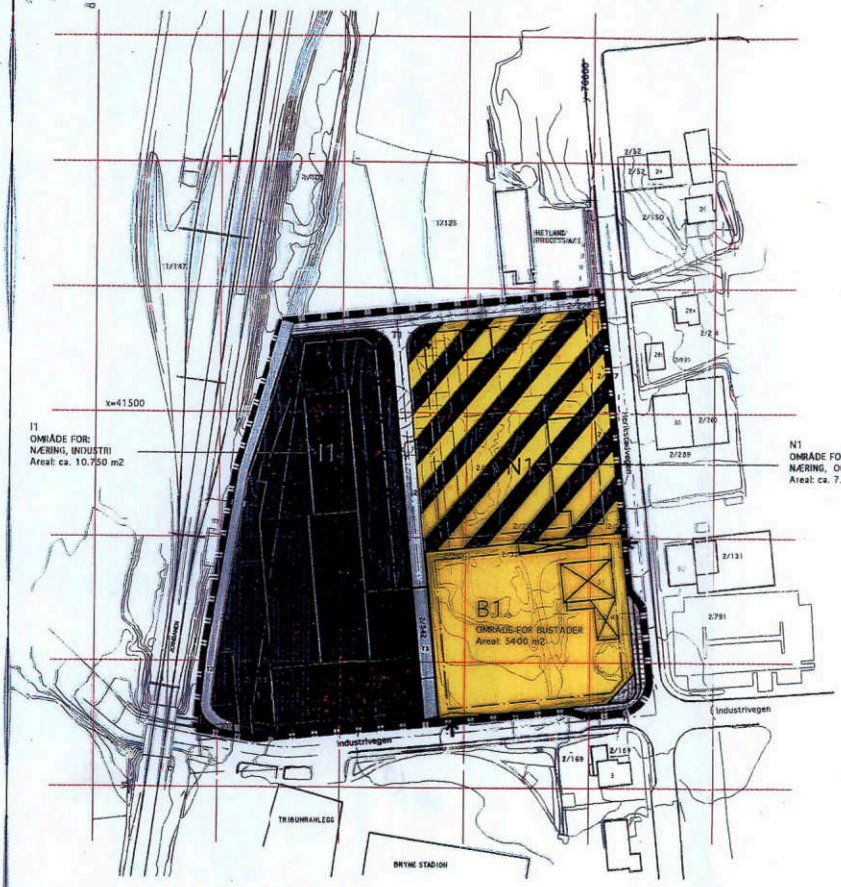
7.5 Før det vert gitt rammeløyve skal det gjerast naudsynte grunnundersøkingar. Det skal lagast ein avfallsplan som omfattar grunn – og bygningsmassar/avfall og eventuell handtering av forureina massar.

7.6 Kommunen skal fastsetja omfanget av offentlege areal (veg, gang- og sykkelveg, gangvegar, friområde, byrom o.l), fellesområde og kommunaltekniske anlegg som skal ferdigstillast ved den einskilde utbyggingsetappe.

7.7 Gang- og sykkelveg i friområdet langs formålet kontor og midlertidig parkering skal vera ferdig opparbeidd før bruksløyve for området regulert til kontor kan verta gitt.

7.8 Ved byggjesøknad for høghuset skal det føreligge ein detaljert klimaanalyse, og eventuelle tiltak skal vera innarbeidd i prosjektet.

Datert: 06.07.05
Revidert: 23.03.06, 25.04.06, 21.07.08
Sist revidert: 23.11.09



Ikkje målestokk

PBL §25 TEIKNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDE
- BUSTAD, blokk
- NÆRING, BUSTAD
- NÆRING,INDUSTRI

3. TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEG
- FORTAU, GANG- OG SYKKELVEG
- GANGVEG, tillete kjøring til eiged.
- JERNBANE

4. SPESIALOMRÅDE
- FRISIKTSONE VED VEI

5. FELLESOMRÅDER
- FELLES TILKOMST
- FELLES PARK OG LEIK
- FELLES PARKERING

DIVERSE STREKSYMBOL
- PLANEN SIN AVGRENSNING
- OMRÅDEGRENSE
- BYGGEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE VEG
- EKSISTERANDE EIGEDOMSGRENSE
- AVKØYRING
- OMRISS AV EKSISTERANDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- EKSISTERANDE BYGG SOM SKAL RIVAST

MÅL = 1:500

REGULERINGSPLAN FOR:
OMRÅDET AVGRENSA AV JERNBANEN, INDUSTRIGATA, HERIKSTADVEGEN OG HETLAND PROCESS A/S, BRYNE
MED REGULERINGSFØRESEGNER

PLAN NR: 181
ARKIV NR:

	SAKSNR.	DATO
VARSEL OM REGULERING:		02.06.97
1. GONGS BEHANDLING:		02.06.97
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN:		12.09.-12.10.97
2. GONGS BEHANDLING:		

KORREKSJONER	DATO	SIGN.	KORREKSJONER	DATO	SIGN.
BYGGEL. AUST/GANGVEG T2	11.11.97	lsf			

PLANEN ER UTARBEIDA AV: Sivilarkitektene Sjo Fasting A/S

DATO: 15.08.97

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET AVGRENSA AV JERNBANEN, INDUSTRIVEGEN, HERIKSTADVEGEN OG HETLAND PROCESS A/S, BRYNE. (PLAN 181)

§ 1 GENERELT

Planområde er vist med reguleringsgrense. Tillatt bebygd areal er vist på planen. Området skal nyttast til forretning/kontor/industri og bustader.

Planen er delt inn i følgande delområder:

B 1. Område for bustader
N 1 Område for forretning, kontor og/eller bustader
I 1 Område for forretning, kontor og /eller industri
T Områder for trafikkføremål

§ 2 FELLES FØRESEGNER

2.1 KRAV OM NÅR DET SKAL UTARBEIDAST BUSETNADSPLAN

Før ny utbygging eller ombygging på områda B 1 og N 1 kan ta til, skal det utarbeidast ein busetnadsplan for områda. I område N 1 kan det likevel tillatast mindre om- og påbyggingsarbeider på inntil 20 % av arealet i dei eksisterande bygningane før det må utarbeidast ein busetnadsplan.

For I 1 skal det utarbeidast busetnadsplan før bygge- og ombygningsprosjekt over 500m2 grunnflate og/eller 1250m2 golvflate kan gjennomførast.

Tilstøytande trafikkområder T må detaljerast i busetnadsplanane.

Busetnadsplanen skal vera konkret og prosjekttilpassa:
Busetnadsplanen skal vera detaljert og utarbeidd med sikte på realisering av konkrete prosjekt. Busetnadsplanen skal vera eit verktøy til ei tverrfagleg vurdering av konkrete byggjeprosjekt i høve til dei komplekse forutsetningane i nærmiljøet med storskala bygg og anlegg: stadion, sittetribune, Trallfabygget, Timehallen, jernbanen, jernbaneundergang.

2.2 KRAV TIL PLANDOKUMENTET:

Busetnadsplanen skal vise dei planlagte bygningsvolum og terrengbehandlinga i samanheng med eksisterande og planlagte bygningar, terrenget og vegetasjonen ikring. Dette skal dokumenterast i plan og diverse representative snitt og oppriss frå ulike sider. Oppriss/snitt må utarbeidast i ein lesbar målestokk og ta med bygningar og terrenget på nåbokvartalene i den utstrekninga som er naudsynt for å vurdera samanhengen i området.

Ubebygd område:
Busetnadsplanen skal gjera greie for atkomst og parkeringstilhøve, disponering av den ubebygde delen av tomten til privat hager, felles opphalds- og leikeareal for små og større barn, vern og nyplanting av vegetasjon og faste skjermveggar og gjerder for å skjerma mot støy og innsyn frå gate og jernbane samt omtrentlege framtidige terrenghøgder.

Bebygd område - bygningsvolum:
Busetnadsplanen skal i snitt og plan vise dei planlagte bygningsvolum med maksimale byggehøgder for dei enkelte etasjane. Bygningsvolum skal defineres med ytre og indre påbudte byggegrenser både i snitt og i plan. De må då definerast adskilte byggegrenser for kvar etasje der desse ikkje er samanfallande med dei andre etasjene forøvrig. Eventuell parkering i kjellar-/underetasjer skal vises som felles parkeringsområde. Overdekka oppganger frå parkeringsanlegg i form av trapp og evt. heis skal sikrast i detaljplanlegginga.

2.3 GYLDIGHET FOR VEDTATTE BUSETNADSPLANAR - KRAV OM UTARBEIDING AV NY BUSETNADSPLAN VED ENDRINGAR I UTBYGGINGSPROSJEKT:

Dei regulerte bygningsvolum i busetnadsplanen er bindande. Dei er å forstå som påbudte byggelinjer med bakgrunn i plan- og bygningslova. Det tillatast avvik i plan på inntil 1.5 m og 0,6 m i høgdeavviklinga. Det tillatast likevel ingen overskridinga av dei ytre byggegrensene mot veg, jernbane og nabobusetnaden.

Det må utarbeidast ny busetnadsplan dersom det skal realiserast byggeprosjekt som er i strid med dei viste bygningsvolum og formgiving i busetnadsplanen. Dette gjeld og for vesentleg avvik i takformen. Planløysinger i tidlegare godkjente busetnadsplaner som går utover dei generelle rammane satt i reguleringsføresegnene gir ingen rettskrav på tilsvarande planløysing, grad av utnytting m.m. under behandling av ny busetnadsplan.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

FØRESEGNER SOM GJELD FOR B 1, N 1 OG I 1

Minimum-etasjetall
Det sentrale planområdet skal få ei høg utnytting: Større bygg skal førast opp i minimum 3 etasjer.

Takform
Takformen og takvinkel/møneretning for områda B1 og N 1 blir fastsatt i busetnadsplanen.
Område I 1 skal ha flat tak.

Planutvalet skal ta omsyn til å skape ei harmonisk heilhet i planområdet. Planutvalet kan stilla krav til eins taktekkingsmateriale og fargebruken for delområda.

§ 4 OMRÅDE B 1 - BUSTADAR

Etasjetall:
Området B1 kan byggast ut med bygningar med 4 etasjer. I busetnadsplanen kan det gis løyve til inntil 7 etasjer på delar av området for prosjekt med særlege arkitektoniske kvaliteter. Samla etasjeareal over 4. etasje er avgrensa til 1900 m2 bruksareal.

Innafor delområdet B 1 er det tillatt med følgande etasjetall over kjellerplan:

B 1: 4 etasjer I nordaustre del av området kan det i busetnadsplanen gis adgang til inntil 7 etasjer.
utgangspunkt for måling: golv 1. etasje = ca kote 32.5
Etasje blir rekna etter kap. 23 i byggeforskriftene.

Tillatt bebygd areal:

Atkomst:
Atkomsten til dei enkelte eigedomen skal i busetnadsplanen regulerast frå trafikkområda T. Det tillatast bare en (felles) avkøyring frå Herikstadvegen.

Sjenerande verksemd:

Bygningsrådet kan forby bruk, verksemder eller installasjonar som i form av støy, røyk, lukt m.m. er til ulempe for omgjevnaden.

§ 4 OMRÅDE I 1: FORRETNING, KONTOR OG INDUSTRI

Krav til å utarbeide busetnadsplan:
Busetnadsplan skal utarbeidast før det kan gjennomførast byggearbeid med ei grunnflate på over 500 m2 brutto grunnflate og/eller 1250m2 golvflate kan gjennomførast.

Sjenerande verksemd:
Bygningsrådet kan forby bruk, verksemder eller installasjonar som i form av støy, røyk, lukt m.m. er til ulempe for omgjevnaden.

Etasjetall - byggehøgd:

Innafor delområdet I 1 er det tillatt med følgande etasjetall over eventuelle kjellerplan:

I 1 4 etasjer i høve til eksisterande bygg mot industrivegen.
Utgangspunkt for måling: golv 1. etasje = ca kote 29,5
Etasje blir rekna etter kap. 23 i byggeforskriftene.
Maks byggehøgde (møne/takflate): ca. kote 45.5

Tillatt bebygd areal:

Tillatt bebygd areal fordelt på dei enkelte etasjene (BYA) blir fastlagt i busetnadsplanen:

Grad av tomteutnytting: tillatt bruksareal i % av netto tomteareal: TU = 120 %

§ 5 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGELØYVE

Forhåndskonferanse:
Kommunen krev forhåndskonferanse for all byggearbeid i planområdet.

Krav til detaljplaner i samband med byggemeldinga:
I samband med byggemeldinga skal det utarbeidast følgande detaljplaner:

- Utomhusplan: malestokk 1: 200: Planen skal vise den ubebygde delen av tomta med planløysing og beskrivelse for leikeplassen, støttemurer, skjermvegger, støyskjerming, behandling av overflater, vern- og nyplanting av vegetasjon, kotehøgde på ferdige overflater, dokumentasjon av trinnfritt atkomst med godkjent falltilhøve iflg gjeldande forskrifter og standarder, parkering , opplegg for avfallshåndtering og resirkulering, overvatnshåndtering (ikkje uttømmande)

- Dokumentasjon for krava til tilpassing av atkomsten til

- Plan over farge og materialval (eksteriør)

Tillatt bebygd areal fordelt på dei enkelte etasjene er (BYA):

kjeller- etasje:	inntil 1400m2
1.- 4. etasje	1100 m2 på kvar etasje
5. etasje	850 m2
6. etasje	550 m2
7.etasje	400 m2

Totalt tillatt bruksareal (BRA) over kjellerplan er 6 200 m2

Grad av tomteutnytting: tillatt bruksareal i % av netto tomteareal: TU = 120 %

Krav til dokumentasjon av støytilhøve for bustadane:
Som del av busetnadsplanen må det utarbeidast dokumentasjon av støytilhøva i området. Naudsynte tiltak for å tilfredsstilla gjeldande krav må innarbeidast i plandokumentet.

Krav til støynivå på felles og privat uteareal er satt til maks 55 dBA.
Støynivå framfor bustadfasade skal ikkje overskrida 60 dBA.
Krav til innadørs støy er satt til 30 dBA.

Vern av eksisterande vegetasjon
Den eksisterande bøkehekken på gnr 2 bnr 143 mot Herikstadvegen og Industrivegen skal søkes bevart og skal inngå i utbyggingsplanen. Hekken skal vises i busetnadsplanen for B 1. Hekken skal skjøttast, utgåtte planter skal erstattast.

Areal til trafokiosk
Det skal sikrast areal til trafokiosk md atkomst frå Herikstadvegen under detaljplanlegging av området B1.

§ 5 OMRÅDE N 1: FORRETNING, KONTOR OG BUSTADER

Etasjetall:
Innafor delområdet N 1 er det tillatt med følgande etasjetall over kjellerplan:

N 1 4 etasjer
Utgangspunkt for måling: golv 1. etasje = ca kote
Etasje blir rekna etter kap. 23 i byggeforskriftene.

Tillatt bebygd areal:

Tillatt bebygd areal fordelt på dei enkelte etasjene (BYA) blir fastlagt i busetnadsplanen:

Grad av tomteutnytting: tillatt bruksareal i % av netto tomteareal: TU = 120 %

Krav til dokumentasjon av støytilhøve for bustadane:
Som del av busetnadsplanen må det utarbeidast dokumentasjon av støytilhøva i området, dersom det skal byggast bustader på N 1. Naudsynte tiltak for å tilfredsstilla gjeldande krav må innarbeidast i plandokumentet. Dette gjeld både støybelastinga frå vegnettet og jernbanen samt eksisterande eller framtidig (tillatt etter forskrifter eller gyldig konsesjon) støyutslepp frå industrilokalene på I 1.

Krav til støynivå på felles og privat uteareal er satt til maks 55 dBA.
Støynivå framfor bustadfasade skal ikkje overskrida 60 dBA.
Krav til innadørs støy er satt til 30 dBA.

- Dokumentasjon for støytilhøve på privat(altaner) og felles uteareal.
- Vurdering av enøk- tiltak - varmepumpe, solavskjerming....

§ 6 LEIKEPLASSER

Bustadar i området B1 og N1 ligg isolert til i høve til andre bustadområder med leikeplassar eller andre friområder. Planutvalet skal sjå til at den ubebygde del av tomta kan nyttast til fri leik på ein trygg måte. Utover minimumskrava for sandleikeplassen for små barn, må det dokumenterast eit utemiljø med utfordringar også for større barn. Nettoarealet til leik og felles opphald for barn og vaksne må vera på minimum 20% av tomteareal.

Ved ei eventuell kombinasjon av føremåla bustadar og forretning/kontor i område N 1 må ein dokumentera at leikeområda er tilstrekkeleg store for å kunne fungera og at de er skjerma mot forretningsareala og trafikken i områda. Nettoarealkravet på 20 % kan reduserast tilsvarande fordelinga mellom bustad- og næringsareal. Netto leikeareal skal likevel ikkje vera mindre enn 200 m2.

Leikaplassane måvera opparbeidd før bruksløyve til bustadane kan gis.

§ 7 UTFORMING AV AVKØYRINGAR

Utkjøyring frå garasje, biloppstillingsplass eller privat gardsrom skal utformast slik at det er god oversikt. Planutvalet skal godkjenne alle utkøyringar til offentleg og felles privat veg.

§ 8 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDER

Det skal utarbeidast detaljplan for trafikkområdene under utarbeiding av busetnadsplanen. Inndelinga av område i køyrebane, rabatt med evt. gatetre, fortau, plassar og/eller gatetun blir fastsatt i planen. Kommunen fastsett opparbeidingsstandarden. Talet på avkøyringar til kvar eigedom er i utgangspunkt avgrensa til en.

§ 9 UTBYGGINGSREKKEFØLGE

Trafikkområda T må opparbeidast etter planer godkjent av kommunen før utbygginga av områda N 1 og I 1 som krev ein busetnadsplan kan ta til.

§ 10 FELLES FØRESEGNER

Planting av buskar og tre langs offentleg og felles veg må ikkje skje nærare vegkant enn 0,75 meter. Greiner o.l. som veks ut over grensene til offentleg areal kan krevjast fjerna, eventuelt kan kommunen føreta nødvendig beskjæring.

Innafor dei viste frisiktsonene skal det vera fri sikt i eit plan 0,5 meter over vegplana.

Det skal utarbeidast ein eigen gatebruks- og møbleringsplan for dei offentlege areala.

Bryne den 15.08.97
revidert 11.11.97

Time kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 143	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hetlandsgata 33 4344 BRYNE, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Eiendomsgrense
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Byggetiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Bru
- Elv
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Grense for gjennomføringsoner
- Flomfare
- Krav om felles planlegging
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Idrettsanlegg
- Veg
- Veg
- Park
- Park
- KpOmråde

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 143	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hetlandsgata 33 4344 BRYNE, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Boligopplysninger:

Hetlandsgården Sameie
Hetlandsgata 33
4344 BRYNE

Vår ref.: 1344/38
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Tor Nedrebø, Solveig Nedrebø

Organisasjonsnr: 982 507 243 **Seksjonsnr:** 38

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 635**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 635

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Dagfinn Svihus
Adresse:	Hetlandsgata 33 B-201
Postnr/-sted:	4344 BRYNE
Telefon:	Mob.: 90523475
E-post:	hetlandsgarden@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.04.2026

Utestående saldo: **2 635**

Felleskostnader:	2 635	Restanse:	2 635
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 496
Annen formue:	42 668	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	38	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	2/143
Bygningstype:	Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0005348934

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0404

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja	BRA	102
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	0
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Hetlandsgården Sameie	**Vår ref.:**	1344/38
Hetlandsgata 33	**Type:**	Eierseksjonssameie
4344 BRYNE	**Eiere:**	Tor Nedrebø, Solveig Nedrebø

Organisasjonsnr: 982 507 243

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 44 boligseksjoner
- Kommunale avgifter faktureres den enkelte seksjonseier direkte
- Sameiet har tilrettelagt for el-billading.

- Eierseksjonsloven §30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.
Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

VEDTEKTER FOR HETLANDSGÅRDEN SAMEIE

Udatert seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.11.1999.
Vedtatt på årsmøtet: 2003

Endringshistorikk:

- 2009.05.nn Lagt til «Godkjente endringer i sameiet» under §4.
- 2018.04.30 Oppdatert i henhold til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) LOV-2017-06-16-65.
- 2023.08.23 Oppdatert iht. beslutninger på Ekstraordinært Årsmøte den 23.08.2023. Tillegg av §19 og siste punkt-avsnitt i §4 ang. varmepumper 1. etasje. Rettet opp leilighet referanser og leilighet nummer etter at leilighet nummereringen i blokk A ble endret (speilvendt). Satt inn offisielt blokk og boenhet nummer gjennom hele dokumentet, eks. H0602 istedenfor bare 602.

§1 Navn, Formål og forretningskontor

Sameiets navn er Hetlandsgården. Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Gnr. 2, Bnr. 143 i Time kommune. Forretningskontor er i Time kommune.

§2 Seksjoner og Ansvar

Deltakerne i sameiet er eiere av 44 seksjoner som hver eier ideelle andeler i sameiet i henhold til leilighetens areal.

Seksjoner Blokk A					
Seksjon Nr.	**Formål**	**Blokk**	**Leilighet Nr.**	**Etasje**	**Sameiebrøk**
1	**Bolig**	**A**	**H0104**	**1**	**83**
2	**Bolig**	**A**	**H0103**	**1**	**98**
3	**Bolig**	**A**	**H0102**	**1**	**92**
4	**Bolig**	**A**	**H0101**	**1**	**102**
5	**Bolig**	**A**	**H0204**	**2**	**83**
6	**Bolig**	**A**	**H0203**	**2**	**98**
7	**Bolig**	**A**	**H0202**	**2**	**92**

Seksjoner Blokk A					
Seksjon Nr.	**Formål**	**Blokk**	**Leilighet Nr.**	**Etasje**	**Sameiebrøk**
8	Bolig	A	H0201	2	102
9	Bolig	A	H0304	3	83
10	Bolig	A	H0303	3	98
11	Bolig	A	H0302	3	92
12	Bolig	A	H0301	3	102
13	Bolig	A	H0404	4	83
14	Bolig	A	H0403	4	98
15	Bolig	A	H0402	4	92
16	Bolig	A	H0401	4	102
17	Bolig	A	H0503	5	83
18	Bolig	A	H0502	5	98
19	Bolig	A	H0501	5	127
20	Bolig	A	H0602	6	83
21	Bolig	A	H0601	6	129
22	Bolig	A	H0701	7	163
Seksjoner Blokk B					
Seksjon Nr.	**Formål**	**Blokk**	**Leilighet Nr.**	**Etasje**	**Sameiebrøk**
23	Bolig	B	H0101	1	83

Seksjoner Blokk B					
Seksjon Nr.	**Formål**	**Blokk**	**Leilighet Nr.**	**Etasje**	**Sameiebrøk**
24	Bolig	B	H0102	1	98
25	Bolig	B	H0103	1	92
26	Bolig	B	H0104	1	102
27	Bolig	B	H0201	2	83
28	Bolig	B	H0202	2	98
29	Bolig	B	H0203	2	92
30	Bolig	B	H0204	2	102
31	Bolig	B	H0301	3	83
32	Bolig	B	H0302	3	98
33	Bolig	B	H0303	3	92
34	Bolig	B	H0304	3	102
35	Bolig	B	H0401	4	83
36	Bolig	B	H0402	4	98
37	Bolig	B	H0403	4	92
38	Bolig	B	H0404	4	102
39	Bolig	B	H0501	5	83
40	Bolig	B	H0502	5	98
41	Bolig	B	H0503	5	127
42	Bolig	B	H0601	6	83

Seksjoner Blokk B					
Seksjon Nr.	**Formål**	**Blokk**	**Leilighet Nr.**	**Etasje**	**Sameiebrøk**
43	**Bolig**	**B**	**H0602**	**6**	**129**
44	**Bolig**	**B**	**H0701**	**7**	**163**

Totalt utgjør dette 4366 kvadratmeter.

Leilighetenes adresse er Hetlandsgata 33 (Blokk B) og 35 (Blokk A), 4344 BRYNE.

Den enkelte bruksenhet består av hoveddel, en tilleggsdel som består av en nummerert bod i underetasjen og nummerert parkeringsplass i lukket parkeringsanlegg.

Seksjon 4, blokk A leilighet H0101 og seksjon 8, blokk A leilighet H0201, disponerer to parkeringsplasser hver.

Seksjonene i 1. etasje har eksklusiv bruksrett på det arealet som er avmerket på tinglyste tegninger.

Den enkelte sameier er ansvarlig for sameiets felles forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk, jfr. oppstilling ovenfor.

Sameier skal ved salg av sin boligseksjon ta ansvar for at vedtekter og ordensregler aksepteres som en del av kontrakten med ny eier(e).

§3 Rettslig Råderett

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annet vis, innenfor de begrensninger som er fastsatt i vedtektene.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jfr. Eierseksjonsloven §31.

§4 Faktisk Råderett

Årsmøtet fastsetter ordensregler.

Sameiere plikter å følge sameiets vedtekter og ordensregler.

Bruksenheten må bare benyttes som bolig.

Bruksenheten må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulemper for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanlegget må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

Parkering i parkeringsanlegget er kun tillatt på seksjonseierens egen tilviste parkeringsplass.

Endring av utvendige arrangementer på bygninger, så som markiser, antenner, vinterhager, utvendige farger og lignende skal foretas etter samlet plan for hele sameiet og være godkjent av årsmøtet, jfr. Vedtektene §13. Dersom samtykke gis kan særskilte vilkår fastsettes.

Godkjente endringer i sameiet:

- Terrassemarkiser tillatt for blokk A leilighet H0701, H0601, H0602, H0501 og H0401, samt blokk B leilighet H0701, H0601, H0602, H0503 og H0404 skal være av type SATTLER nr. 320 428.
- Innglassing av terrasser og svalganger etter spesifikasjoner som fås hos styreleder. Det er også lov å montere lyse, nøytrale persienner/lameller ved innglassede terrasser.
- Varmepumpe kan monteres på terrasser. Men blokk A leilighet H0101 kan montere på bakken i den sørlige enden av blokka.
- Vinterstue er godkjent for blokk A leilighet H0601 og blokk B leilighet H0602. Men den skal også godkjennes av kommunens regelverk.
- Det kan monteres varmepumpe på bakken på det utvidete terrasseområdet/fellesområdet (se også §19) for seksjonene i første etasje etter å ha søkt styret og fått godkjenning angående detaljert plassering. Det skal monteres på en slik måte at det blir til minimal sjenanse for andre seksjonseiere.

§5 Felleskostnader

Den enkelte sameier betaler et månedlig beløp i felleskostnader. Beløpet fastsettes av styret. Kostnader fordeles i henhold til sameiebrøk.

§6 Vedlikehold

Alt vedlikehold innenfor den enkelte bruksenhet, inklusiv innvendig vedlikehold av boder, dører og vinduer påhviler den enkelte sameier. Se også Eierseksjonsloven §32.
Skader som dekkes av bygningsforsikringen dekkes av sameiet.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, inklusiv den enkelte seksjons dører, vinduer, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utsyr er sameiets ansvar.
Se også Eierseksjonsloven §33.

Enhver sameier plikter å gi nødvendig adkomst til seksjon for eventuell utbedring av skader i andre seksjoner og/eller fellesareal.

Styret har fullmakt til å engasjere vaktmester til å ivareta sameiets interesser og oppgaver for fellesarealer og -funksjoner.

Vaktmesteroppgaver som den enkelte sameier ønsker utført i egen seksjon, må han selv betale.

§7 Vedlikeholdsfond

Den enkelte sameier skal månedlig betale et beløp fastsatt av styret, fordelt etter sameiebrøk, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet skal også dekke

avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen.

§8 Forsikring og Skader

Sameiets bygninger holdes forsikret av sameiet. Øvrige forsikringer må dekkes av den enkelte sameier. Hvis skader dekkes av sameiets forsikring, jfr. Vedtektene §6 første ledd, dekkes egenandel på forsikring av sameiet. Dekkes skader av sameiers forsikring dekkes egenandel av sameier.

§9 Styre og Valgkomite

Sameiet skal ha styre bestående av leder og 3 styremedlemmer.

Funksjonstiden for leder og øvrige styremedlemmer er 2 år.

Årsmøtet velger også en 1. og 2. varamann. Varamennenes funksjonstid er 1 år.

Sameiet skal ha en valgkomite som består av 2 medlemmer, komitemedlemmene tjenestegjør for 2 år.

§10 Styrets Kompetanse

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtaket treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslag. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret forplikter sameierne utad ved underskrift av 2 av styrets medlemmer i felleskap.

Faktura skal underskrives av 2 stk. i styret for betaling.

§11 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med et varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal årsmøtet innkalles når revisor, eller sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen skal være skriftlig med minst 3 og høyest 20 dager varsel og angi de saker som vil bli behandlet.

Sameiere som ikke selv bruker seksjonen, må gi sameiets styre melding om hvilken adresse innkallingen skal sendes til.

§12 Saker som skal behandles på Ordinært Årsmøte

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle følgende saker:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Årsregnskap
4. Valg av styre, valgkomite og revisor
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

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

§13 Møteledelse og Avstemming

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall til de avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedels flertall i forhold til de avgitte stemmer for vedtak om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonslovens §20 annet ledd annet punktum.

Se også Eierseksjonsloven §49.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn 5% av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Se også Eierseksjonsloven §50.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Se også Eierseksjonsloven §51.

§14 Fastsettelse av flertall ved stemmegivning

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

§15 Forretningsførsel/Regnskap

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret utnevner sameiets forretningsfører.

§16 Forholdet til Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) - LOV-2017-06-16-65.

§17 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Sameiet har ingen parkeringsplasser som er spesielt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Ref. Eierseksjonsloven §26.

§18 Ladepunkt for elbil

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Ref. Eierseksjonsloven §25.

§19 Enerett til bruk av fellesareal

Seksjonene i første etasje, Blokk A – seksjon H0101, H0102, H0103, H0104 og Blokk B – seksjon H0101, H0102, H0103, H0104 har enerett til bruk av fellesarealet som inngår som forlengelse av seksjonens terrasse. Dette gjelder for en periode på 30 år fra og med 23.08.2023 til og med 22.08.2053.

Seksjonseier har samtidig vedlikeholdsplikt av disse arealene (sluk, etc.).

Sameiet har vedlikeholds -rett og -plikt med hensyn til grunnen under belegningsstein på dette området, og skal også ta kostnad ved eventuelle utbedrings- og/eller forbedrings-arbeid i denne forbindelse.

Seksjonseier har ansvar for en eventuell flytting av varmepumpe, midlertidig eller permanent ettersom styret bestemmer, i forbindelse med slikt arbeid som beskrevet ovenfor. Dette inkluderer også de påløpte kostnader ifm. flytting av varmepumpen.

ORDENSREGLER
FOR
Hetlandsgården Sameie
Sist endret 10.05.2018

1. Generelt

Sameierne er i felleskap ansvarlige for at sameiets eiendom er i best mulig stand. Det er sameierne selv som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet for alle.

Alle med tilknytning til sameiet skal rette seg etter de pålegg som gis og de regler, bestemmelser og instrukser som til enhver tid gjelder. Styret er ansvarlig for at disse gjøres kjent.

Husordensreglene er vedtatt av årsmøtet og gjelder som en del av kjøpe/leiekontrakten, og er gitt for å oppnå best mulig forhold for beboerne. Husordensreglene gjelder friareal, fellesanlegg og sameierens leiligheter.

Eventuelle klager på sameiere for brudd på disse ordensregler eller annen sjenerende opptreden, rettes til den aktuelle sameier. I alvorlige tilfeller eller gjentakelser sendes skriftlig klage til styret, med informasjon om saken, tidspunkt og klager sin underskrift. Grove og/eller gjentatte overtredelser vil kunne anses som vesentlig misshold overfor de øvrige sameiere (se vedtektenes $4).

2. Fellesanlegg

Beboere kan foruten å delta i nødvendig dugnadsarbeid, gjøre sitt til at vårt felles areal ser ordentlig og innbydende ut. Hageavfall legges i brun dunk.

Avfallsbeholdere for papir, restavfall og matavfall skal ikke fylles opp slik at lokket ikke holder beholderen tett.

Hundeeiere må fjerne sine dyrs ekskrementer fra fellesanlegg.

På uteområdet skal sykler bare parkeres i egne sykkelstativ.

3. Renhold

Inngangspartier, trapper og gangareal holdes rene av beboerne i de respektive etasjer.

Fra garasje og opp til 1. etasje vasker alle beboerne etter oppsatt vaskeliste. (Vasking av trapper ned til garasjen, gang/forgang, heis og speil).

Den enkelte leilighet holder rent sin(e) parkeringsplass(er) i lukket garasje, fra bod og ut til midtgangen.

4. Ro og orden

Det vises hensyn overfor naboene slik at volum på musikkanlegg og lignende dempes senest kl.23.00.

Arbeid som er til sjenanse for naboer, skal ikke utføres på søndager og helligdager. Ved oppussing av leiligheter skal støyende arbeid begrenses til et minimum av tid og skal ikke skje etter kl. 21.00 på virkedager og kl. 18.00 på lørdager og dag før helligdag.

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengklær fra terrasser, balkonger eller vinduer. Lufting av tøy og sengetøy må skje slik at det ikke virker sjenerende for noen.

Tørkestativ og snorer for tørking av tøy skal ikke komme høyere enn rekkverket.

Grilling med grillkull er ikke lovlig å benytte på terrasser i sameiet.

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av leietakere eller andre som har adgang til leiligheten.

5. Husdyrhold i Sameiet

Det er forbudt å holde dyr i sameiet. Selv om det er forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. §28 i eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til årsmøtet.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Ellers kommer bestemmelsene i Lov om eierseksjoner og sameiets vedtekter til anvendelse.

Revidert: 10. mai, 2018
- Oppdatert referanser til ny Lov om eierseksjoner – LOV-2017-06-16-65

Søknad om dyrehold

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holde …….. (dyr og rase)
Begrunnelsen er:

…… ……...

…… ……

…… ……

…… ……

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på boligselskapets område.

3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som boligselskapet måtte finne nødvendig å vedta.

……., den ……..

…… underskrift

……

Hetlandsgata 33

Nabolaget Bryne sentrum - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	21 min 1.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	1 min 0.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bryne - Rådhuset	8 min
Recharge Shell Bryne	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Time rådhus Linje 50, 53, 56, N94	7 min 0.6 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	7 min 0.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.5 km
Stavanger Sola	32 min

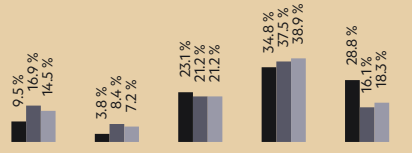
BARNEHAGER

Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	9 min 0.8 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	10 min 0.8 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Spar Bryne	6 min
Kiwi Bryne Torg	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bryne sentrum	903	535
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 62/100

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Gående

SPORT

Timehallen	5 min
Jærhallen	6 min
SATS Bryne	4 min
Robust Trening Bryne	8 min

«Billig, bra og nær tog»

— Sitat fra en lokalkjent

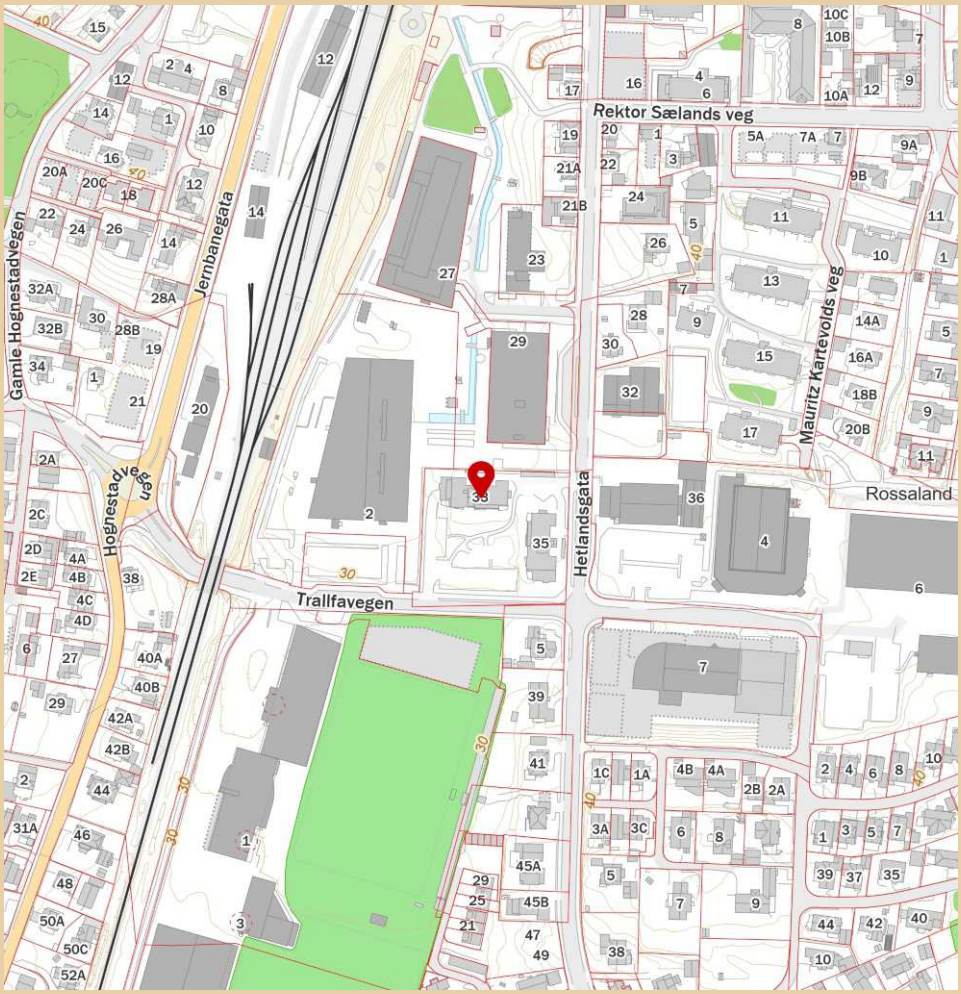
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

—

Gateparkering
Lett 77/100



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 2026

Hetlandsgata 33

Nabolaget Bryne sentrum - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	21 min 1.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	1 min 0.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Time rådhus Linje 50, 53, 56, N94	7 min 0.6 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	7 min 0.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.5 km
Stavanger Sola	32 min

BARNEHAGER

Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	9 min 0.8 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	10 min 0.8 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Spar Bryne	6 min
Kiwi Bryne Torg	9 min

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 2026

VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	9 min
Apotek 1 Viben	6 min
Bryne Vinmonopol	9 min

SPORT

Timehallen	5 min
Jærhallen	6 min
SATS Bryne	4 min
Robust Trening Bryne	8 min

«Billig, bra og nær tog»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

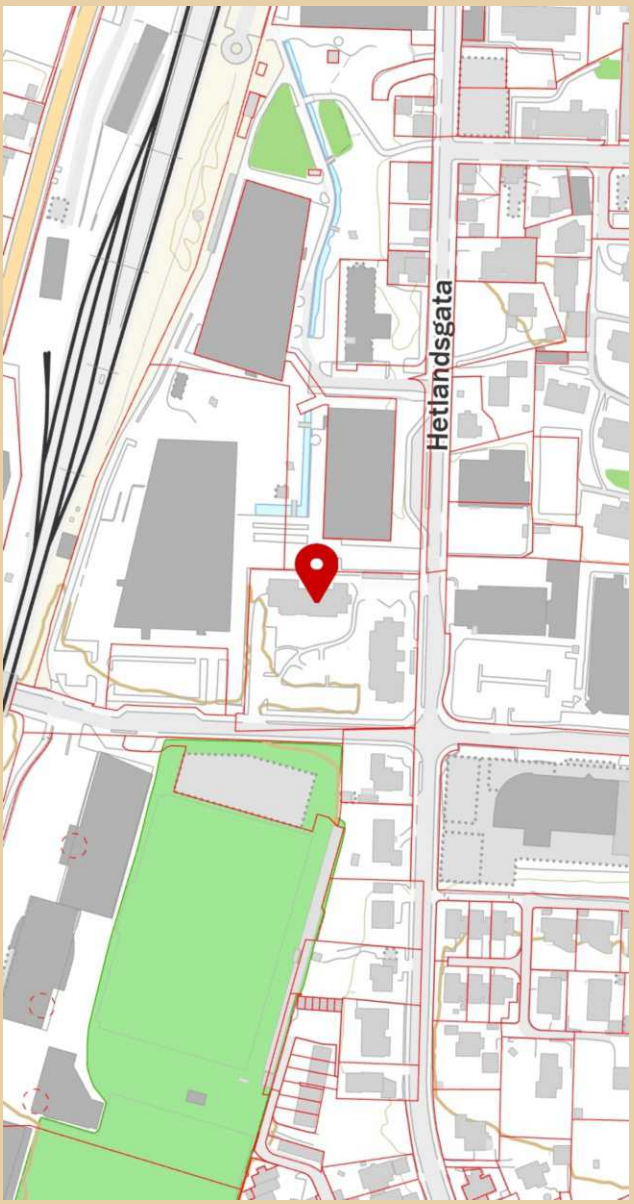
Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

—

Gateparkering
Lett 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Gående



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 2026

Hetlandsgata 33

Nabolaget Bryne sentrum - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	21 min 1.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	1 min 0.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Time rådhus Linje 50, 53, 56, N94	7 min 0.6 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	7 min 0.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.5 km
Stavanger Sola	32 min

BARNEHAGER

Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	9 min 0.8 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	10 min 0.8 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Spar Bryne	6 min
Kiwi Bryne Torg	9 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 2026

VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	9 min
Apotek 1 Viben	6 min
Bryne Vinmonopol	9 min

SPORT

Timehallen	5 min
Jærhallen	6 min
SATS Bryne	4 min
Robust Trening Bryne	8 min

«Billig, bra og nær tog»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

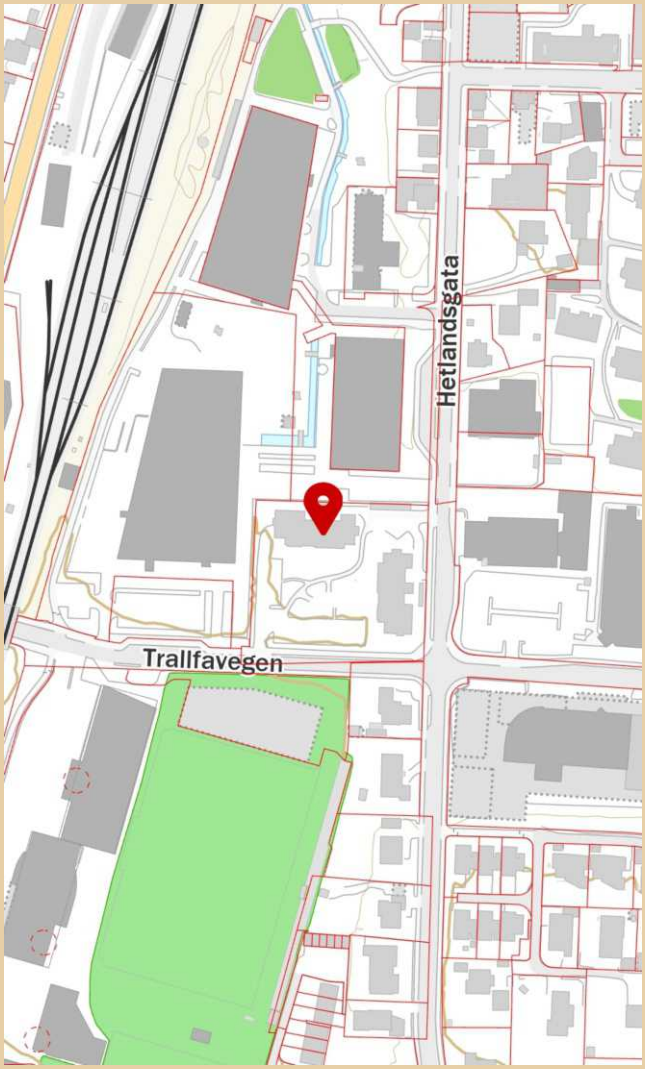
Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

—

Gateparkering
Lett 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Gående



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 2026

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:
Hetlandsgata 33, 4344 Bryne
Gnr. 2, Bnr. 143, Snr. 38, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260002

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Bjørn Rune Salte

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

E-post: bjorn.salte@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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