PROAKTIV

Sentrumsnær 3-roms leilighet

Nær Bryne sentrum

MAURITZ KARTEVOLDS VEG 11, H0204



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

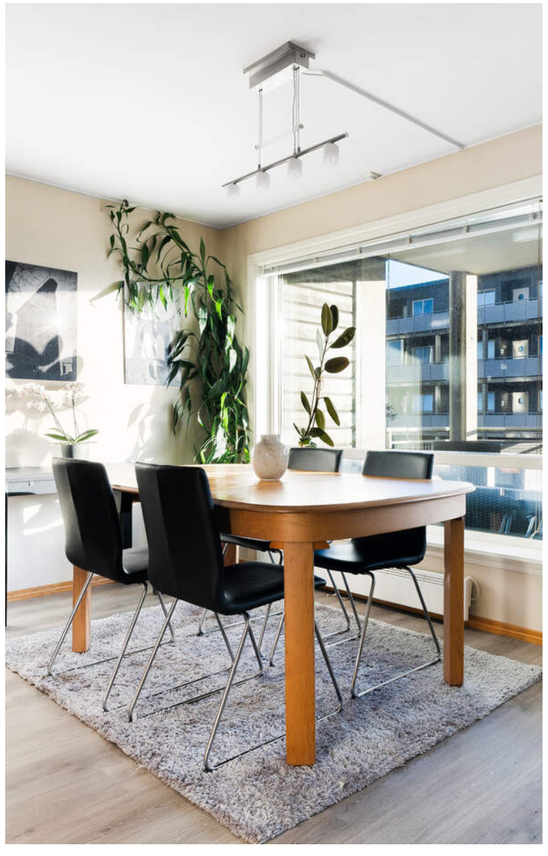
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



BRYNE

Sentrumsnær leilighet med 2 soverom - Gangavstand Bryne sentrum og togstasjon

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Mauritz Kartevolds veg 11, H0204, 4344 BRYNE

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 2, bnr. 137, snr. 7 i Sameiet Bryne Alle

Prisantydning: 4.190.000,-

Omkostninger: 119.140,-

Totalpris: 4.309.140,-

Kommunale avgifter: 11.778,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2002

Rom/soverom: 3/2

BRA: 84 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: 1 fast parkeringsplass og gjesteparkering like utenfor blokken.

Tomt: 11778 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.091,-

Felleskostnader inkl.: Bl.a. drift og vedlikehold av fellesareal, styrehonorar, forretningsfører, TV og internett, vedlikeholdsfond.

Energimerke: Energiklasse: Rød D.

BRA-i: 79 m²

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

30 Plantegninger

32 Kjerneinformasjon

38 Vedlegg

136 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."



AVDELING:
Proaktiv Jæren
Telefon: 51 48 22 00
Ommundsen & Birkeland AS
Org. nummer: 935048745

BRITT FAGERLAND

Noe av det viktigste for meg er å være en eiendomsmegler med lokal kjennskap. Jeg vet at det er akkurat det kundene mine setter mest pris på. Det er utrolig viktig for å gjøre den beste jobben i vår bransje.
Jeg begynte i eiendomsbransjen i 1996 og har 26 års erfaring. Jeg er oppvokst i Verdalen og har alltid bodd i Klepp kommune. Og siden jeg selv bor i området, har jeg god kunnskap om hvem som ønsker å bo akkurat der du bor.
Jeg har et stort engasjement for det jeg involverer meg i og brenner for jobben min. Jeg har store barn nå, og er alltid tilgjengelig for kundene mine.

Selv om det er jeg som skal gjøre jobben, er jeg heldigvis ikke alene. Med solid erfaring og kompetanse fra mitt team, sikrer jeg deg en trygg og god prosess. Vi har et oppdatert fagmiljø og du finner våre kontorer på Klepp, Sandnes, Sola og Stavanger.
Ser frem til å hjelpe deg med ditt boligsalg!

Eiendomsmegler | Salgsleder **Britt Fagerland**



Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.
Vårt kontor er moderne og innbydende, men samtidig jordnært og avslappet, akkurat som Jæren selv. Vi ønsker å være en naturlig del av lokalsamfunnet, og vi er alltid åpne for en hyggelig prat.

Proaktiv Jæren
Torgvegen 2A, 4350 Kleppe
T: 51 48 22 00
E: jaeren@proaktiv.no

Proaktiv Jæren

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Proaktiv Eiendomsmegling består av erfarne eiendomsmeglere som er født og oppvokst på Jæren.

Deres solide lokalkunnskap, kombinert med høy faglig kompetanse og integritet gjør at alt ligger til rette for at de oppnår optimal pris for din bolig, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper.

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til salgsprosessen. De stiller skjerpet og forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen.

Kundene deres føler seg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen. Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg.



BRYNE

Kommune: *Time /* ***Område:*** *Bryne*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentrumsnær beliggenhet på Bryne, i et etablert og rolig boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Her bor du tilbaketrukket og skjermet, samtidig som du har nærhet til byliv og daglige gjøremål.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Bryne sentrum, som byr på et rikt utvalg av butikker, hyggelige caféer, restauranter og servicetilbud. M44 kjøpesenter ligger også innen komfortabel gang- og sykkelavstand, og dekker de fleste behov i hverdagen.

Kollektivtilbudet er meget godt, med både tog- og bussforbindelser i nærheten, noe som gir enkel og effektiv pendling til Sandnes, Stavanger og øvrige nærliggende områder.

Nærområdet tilbyr flotte rekreasjonsmuligheter med turstier og grøntområder, samt kort vei til populære turområder rundt



OFFENTLIG TRANSPORT

Time rådhus Linje 50, 53, 56, N94	5 min 0.4 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	6 min 0.5 km
Stavanger Sola	32 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.5 km

DAGLIGVARE

Spar Bryne	4 min
Kiwi Bryne Torg	7 min

VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	7 min
Apotek 1 Viben	4 min

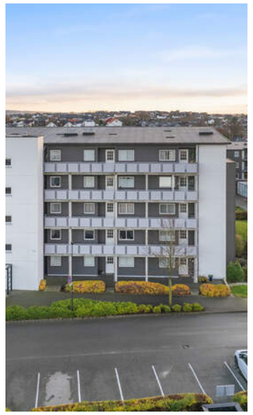
SPORT

Timehallen Aktivitetshall	3 min 0.2 km
Rosseland skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min 0.6 km
EVO Bryne	5 min
Robust Trening Bryne	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge St1 Bryne	12 min
Uno-X Bryne	16 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Frøylandsvatnet. Det er i tillegg gangavstand til både skoler og barnehager, noe som gjør beliggenheten attraktiv for flere livsfaser.

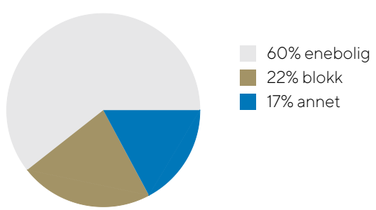
En ideell beliggenhet for deg som ønsker en kombinasjon av sentral beliggenhet, rolige omgivelser og en enkel, komfortabel hverdag.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE

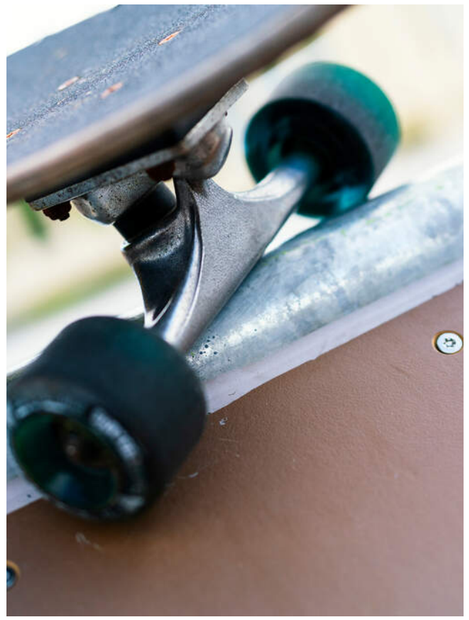


SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	19 min 1.7 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km

BARNEHAGER

Trollongane barnehage (1-5 år) 94 barn	9 min 0.8 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 81 barn	12 min 1.1 km
Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	13 min 1.1 km



VELKOMMEN TIL MAURITZ KARTEVOLDS VEG 11, H0204

Vi starter utendørs – boligen har uteplass med pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering
1 fast parkeringsplass og gjesteparkering like utenfor blokken.

Tomtestørrelse
11 778,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med asfalterte parkerings område, interne veier, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Ytterdører: Ytterdørene er i treverk, og det er malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Noe iring i beslag, korrodering i hengsler.
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Balkong med betongdekke og rekkverk av stål med nettingfyllinger og tette felt. Balkongen har terrasseplatting av tre.

Det er målt fall fra balkongdør mot slukrenne. Underliggende betongdekke er ikke kontrollert grunnet terrasseplattingen.

Terrasseplattingen har stedvis slitasje og værpåvirkning i overflatene.

TG2
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer fra byggeåret. Det er stedvis registrert mindre svelling i nedre del av innvendige vindusforinger. Årsaken er ikke avklart, men kan skyldes inndrev av nedbør ved luftestilling, kondens eller utettheter i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til svellingen.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Rekkverkshøyden er stedvis målt til 99 cm, som er noe lavere enn dagens krav på 100 cm.



Konsekvens/tiltak: Avviket er begrenset, og det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak. Ved eventuell oppgradering bør rekkverkshøyden tilpasses dagens krav.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling
Det er registrert stedvis bom/hulrom bak veggfliser, hovedsakelig konsentrert i øvre del av yttervegg. Enkelte mindre sprekk i takplate. Det er registrert stedvis fugeslipp i overgang mellom gulv og vegg på badet.
Konsekvens/tiltak: Bom/hulrom kan medføre økt risiko for sprekkdannelser og løse fliser. Det anbefales å følge med på utviklingen. Fugeslipp kan medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner. Det anbefales lokal utbedring av fugene.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er registrert stedvis bom/hulrom under gulvfliser, hovedsakelig konsentrert ved døråpningen til badet. Fall på gulv utenfor dusjsonen er mindre enn referansenivået, og det er samtidig ikke registrert oppbrett av membran grunnet montert terskellist.
Konsekvens/tiltak: Bom/hulrom kan medføre økt risiko for sprekkdannelser og løse fliser. Det anbefales å følge med på utviklingen. Redusert fall mot sluk i kombinasjon med lavt/manglendeoppbrett av membran øker risikoen for at vann ledes ut av våtrommet ved vannsøl eller lekkasje. Forholdet bør vurderes nærmere, og utbedring bør vurderes for å sikre tilfredsstillende vannsikring.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Membranen fremstår som stedvis tynt påført i sluket. Det er usikkert om membranen har tilstrekkelig tykkelse.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet. Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og funksjon. Nærmere kontroll anbefales.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Det er registrert mindre drypplekkasje i overgangen mellom dusjslange og dusjhode i tilknyttet dusjkabinett.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å kontrollere pakning og tilkobling samt utbedre lekkasjen.

2. Etasje - Stue/spisestue/kjøkken - Overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen fremstår generelt med normal bruksslitasje. Det er registrert stedvis svelling i skjøt på benkeplaten, ved ende mot komfyr og på undersiden av benkeplaten ved oppvaskmaskin. Enkelte fronter har behov for mindre justeringer.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales lokal forsegling av utsatte områder for å begrense videre fuktpåvirkning og svelling. Enkelte fronter bør justeres. Utskifting av skadede deler kan bli aktuelt ved senere oppgradering.

Innvendige vannledninger
Hovedstoppekran er ikke merket.
Konsekvens/tiltak: Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.

Ventilasjon
Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Helse, miljø og sikkerhet
Samsvarserklæring for anlegget ikke fremvist på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak: Samsvarserklæring anbefales fremvist.

BYGNINGSSAKSKYNDIG

Duo Takst AS (befaringsdato: Fredag, 6. november 2026)










11



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
2. etasje: gang 2 soverom, kjøkken/stue, bad/vaskerom, bod.
Bod i lukket garasjeanlegg

Areal
Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 84 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 10 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming
Varmekabler i gulv på bad, ellers elektrisk

Energimerke
Rød D

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.


Mickey Mouse
Magazine
FUN FOR THE WHOLE FAMILY









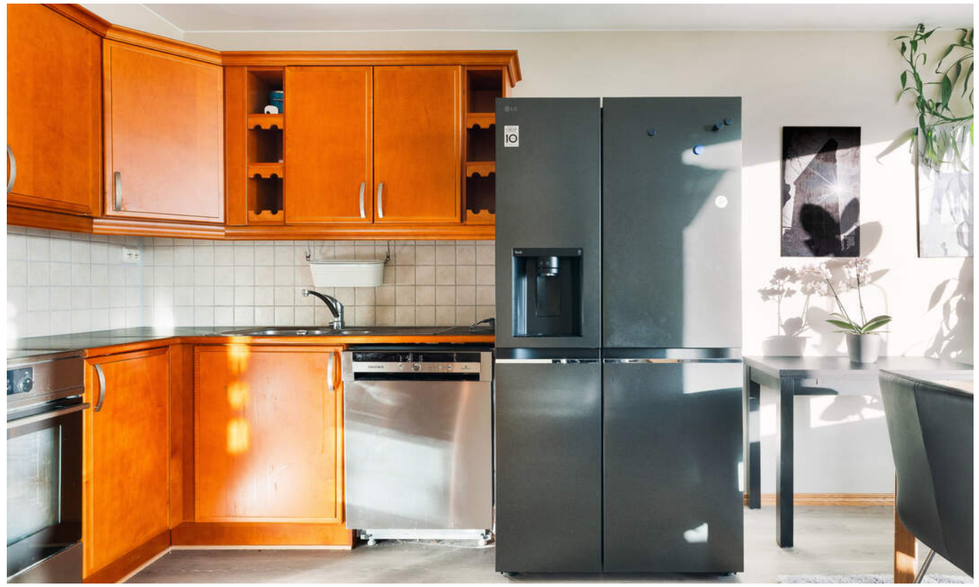








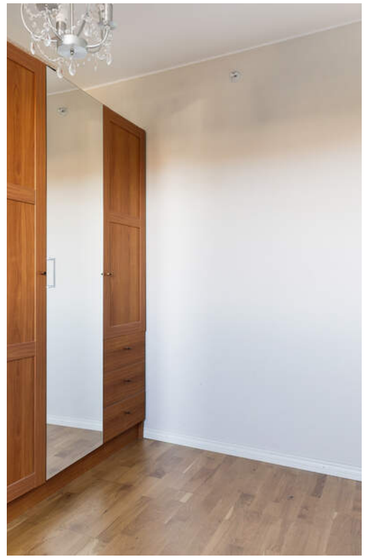




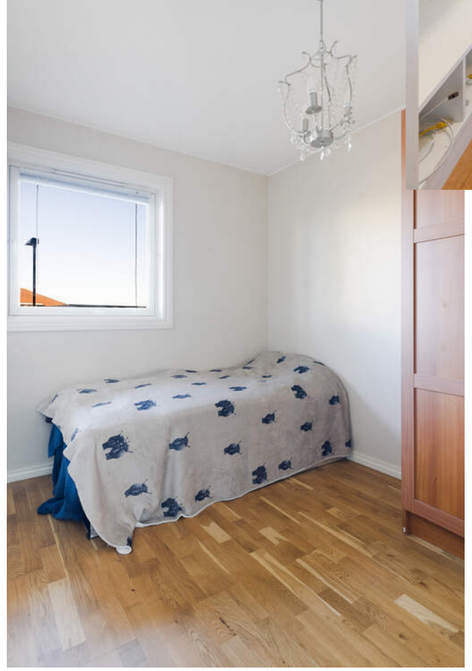
SOVEROM

Det er 2 soverom.











LYST BAD MED
VARMEKABLER I GULV



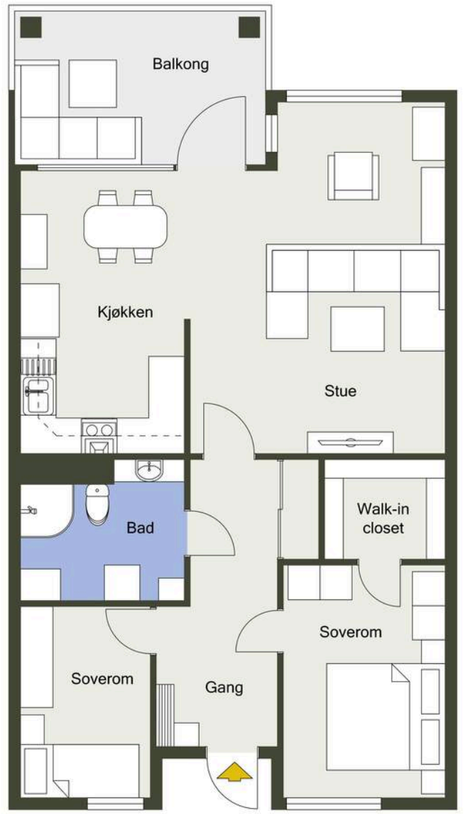




BALKONG MED KOSELIG
SITTEGRUPPE



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
11 778,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med asfalterte parkerings område, interne veier, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Viden Forvaltning AS

Om sameiet
Sameiet består av 6 bygninger med 102 seksjoner.
Parkering enten ute eller i kjeller. Gjeldende seksjon har innvendig parkering.
Heis.
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller lempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Felleskostnader pr. mnd
3.091,-

Felleskostnader inkluderer
Bl.a. drift og vedlikehold av fellesareal, styrehonorar, forretningsfører, TV og internett, vedlikeholdsfond.

Andel fellesformue
38.355,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.



Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller lempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forsikring
Forsikringsselskap Protector
Polisenummer 3094772

Formuesverdi primær
747.574,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.990.296,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Beløpet er fordelt på to terminer. Det er installert vannmåler og det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
11.778,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 10.09.2003.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 10. september 2003

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1121/2/137/7:
Flere eldre rettigheter er ikke medtatt grunnet alder. Ta kontakt med megler for ytterliggere informasjon.

09.02.1942 - Dokumentnr: 653 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137 Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1954 - Dokumentnr: 3956 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:102 Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137 Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1960 - Dokumentnr: 355 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137 Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1962 - Dokumentnr: 653 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137 Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1966 - Dokumentnr: 228 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137 Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1975 - Dokumentnr: 6372 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137 Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1997 - Dokumentnr: 6350 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:97 Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137 Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2002 - Dokumentnr: 3881 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2002 - Dokumentnr: 3881 - Erklæring/avtale
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2002 - Dokumentnr: 3881 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:102 Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2002 - Dokumentnr: 3881 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rettighetshaver: Lyse Energi AS/Jæren kabelnett Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2008 - Dokumentnr: 465671 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Time Kommune Org.nr: 859 223 672
Bestemmelse om veg. Adkomst- og vegrett for allmennheten. Rettet ihht. tgl.l. § 18 - jf vedtak av 10.06.2008 JFT e.f. Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.2026 - Dokumentnr: 1261690 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Ommundsen & Birkeland AS Org.nr: 935 048 745 Elektronisk innsendt

07.05.2002 - Dokumentnr: 3881 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 7 Formål: Bolig Sameiebrøk: 79/7755
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 1-102

09.12.1954 - Dokumentnr: 3956 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:72
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:102
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:1060
Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137 Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig, vei og friområde iht. reguleringsplan Plan 0190,00. Erlandseigedommen avgrensa av Rektor Sælandsveg, Herikstadvegen, Industrivegen og vestre busetnad i Pasellvegen, datert 27.02.2001.

Kommuneplan: Time kommune - Trygg og framtidsretta, periode 2018-2030. Man må også ta hensyn til Kommunedelplan for Bryne sentrum, eiendommen ligger i felt B11 i sentrumsplanen.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Onsdag, 4. november 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 190 000,00 (Prisantydning)

_____
4 190 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
104 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
105 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
119 140,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
4 295 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 309 140,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en

som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Chris Bøe

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

Andre forsikringer
Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
5.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Kartverket

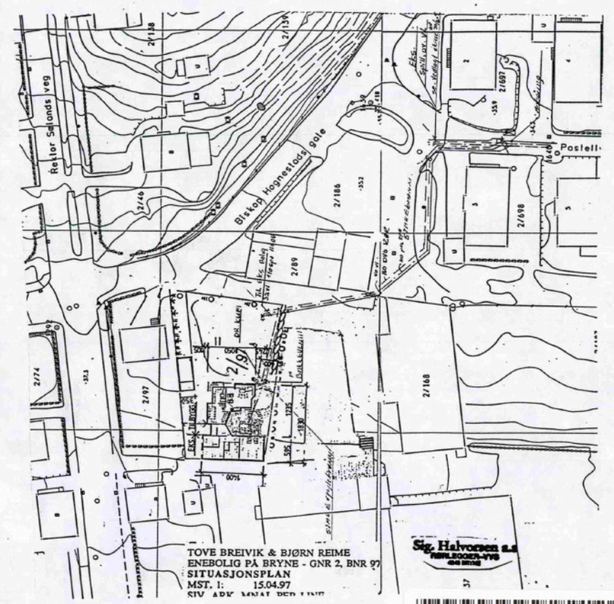
Attestert kopi av dok.nr. 1997/6350/44
Attesteringstidspunkt 2026-10-27 10:59

TINGLYST
2 5 AUG. 1997
JÆREN
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 6350

AVTALE

1. Eier av gnr. 2 bnr. 97 i Time , har rett til å legge , ha liggende og utføre vedlikehold på Vann- og avløpsledningene over gnr. 2 bnr. 89 og 186 samt på gnr. 2 bnr. 137 og 168 i Time , som vist på vedlagt kart.

2. Ved eventuelt fremtidig utbygging av grn. 2 bnr. 137 gnr. 2 bnr. 168 , gnr.2 bnr. 89 eller gnr.2 bnr.186 skal eier av gnr. 2 bnr. 97 dekke alle kostnader ved flytting av aktuelle stikkledning.



Eier av gnr. 2 bnr. 137 og 168
Time kommune

Eier av gnr. 2 bnr. 89 og 186
Time Energi AS

Eier av gnr. 2 bnr. 97

RÅDHUSET I TIME
4341 BRYNE

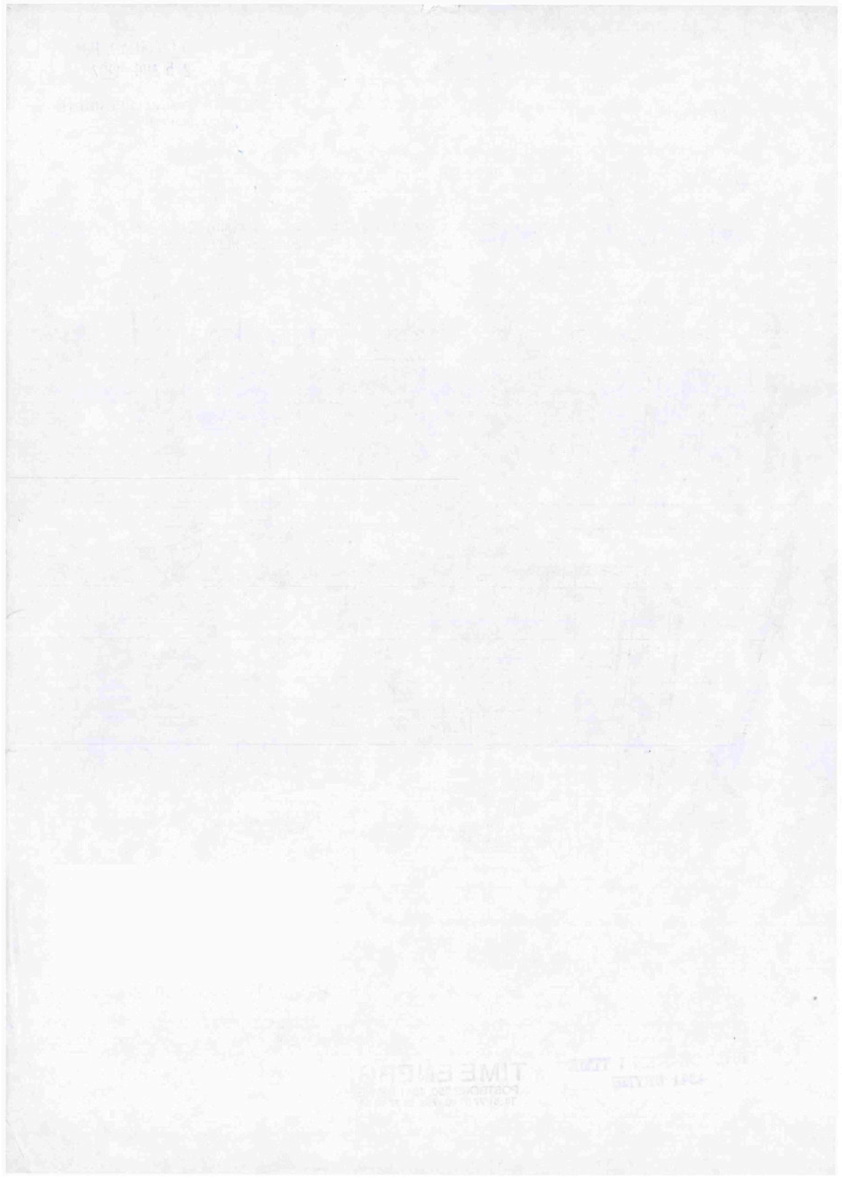
TIME ENERGI
POSTBOKS 250, 4341 BRYNE
Tlf.:51 77 93 00 - Fax.:51 77 93 50

Doknr: 6350 Tinglyst: 25.08.1997 Emb. 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6

Kartverket

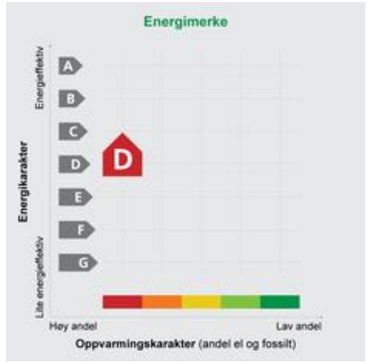
Attestert kopi av dok.nr. 1997/6350/44
Attesteringstidspunkt 2026-10-27 10:59



ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Mauritz Kartevolds veg 11
Postnr	4344
Poststad	BRYNE
Andels-/eilighetsnr.	/ 202
Gnr.	2
Bnr.	137
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bustadnr.	
Merkenr.	A2020-1188182
Dato	07.10.2020



Innmeld av	Leif Espeland

Energiattesten er stadfesta og offisiell. Identiteten til bygningen er ikkje stadfesta frå Matrikkelen.

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

Ommundsen & Birkeland
AS

Gjensidige

Egenerklæring

Mauritz Kartevolds veg 11, 4344 BRYNE

27 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Mauritz Kartevolds veg 11	Mauritz Kartevolds veg 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd siden jeg kjøpte

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Bøe, Chris

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Var litt fukt for noen år siden, men ble satt opp ventilasjon i garasje anlegget.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har sett skjeggkre før, men har ikke sett over lengre tid nå

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Er foreløpig bygging i nærheten, som har sperret den ene veien til blokkene.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 46894205

Side 5

Egenerklæringsskjema

Name
Chris Bøe

Date
2026-10-27

Identification
bankID Chris Bøe

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Mauritz Kartevolds veg 11, H0204 , 4344 BRYNE

TIME kommune

gnr. 2, bnr. 137, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 05.11.2026 **Rapportdato:** 06.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13152-1489 **Eiendomsverdi ref nr:** SO5077

Foretak: Duo Takst AS **Takstingeniør:** Kåre Vatland

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

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetslover og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Mauritz Kartevolds veg 11, H0204 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 137
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk som ble opppøfrt i 2003.
Grunnmur og etasjeskiller i stedstøpt betong.
Yttervegger og betong og i lett bindingsverk som som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Vinduer og dører med isolerglass.
Flatt takt antatt tekket med papp.

Leiligheten fremstår i normal god stand sett opp mot alder.
Det er foretatt stedvis innvendige oppgraderinger av overflater i senere tid.
Registrerte tilstandsanmerkninger er i hovedsak knyttet til konstruksjon, teknisk levetid og normal bruksslitasje.

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

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgere.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Ytterdørene er i treverk, og det er malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Noe iring i beslag, korrodering i hengsler.
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Balkong med betongdekke og rekkverk av stål med nettingfyllinger og tette felt. Balkongen har terrasseplatting av tre.
Det er målt fall fra balkongdør mot slukrenne. Underliggende betongdekke er ikke kontrollert grunnet terrasseplattingen.
Terrasseplattingen har stedvis slitasje og værpåvirkning i overflatene.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med parkett og laminat. Laminatgulv i entré/gang og stue/kjøkken er opplyst montert i 2021.
Gulvoverflatene fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder.
Etasjeskillet er utført i betong. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvenes planhet.
Merknad:
-Eier opplyser at det tidligere har blitt registrert skjeggkre. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Veggoverflater og himling
Det er registrert sprekk i veggplate over dør i garderobe. Generelt i boligen er det registrert riss i overganger mellom vegg og himling, trolig som følge av spenninger og bevegelser i konstruksjonen ved eller kort tid etter oppføring. Det er også registrert stedvise svinnriss i betongdekke/himling.
Forholdene vurderes hovedsakelig å være av kosmetisk karakter.
Lokal utbedring kan utføres ved behov.

Leiligheten ligger i 2. etasje i en boligblokk med underliggende garasjeanlegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. På bakgrunn av leilighetens plassering over bakkenivå vurderes risikoen for radoninntrengning fra grunnen som begrenset.
Radonmåling er ikke utført som del av befaringen.

Hvitmalt profilerte dører, normal brukslitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
-Begynnende svelling i nedre del av dørblad til våtrom.
-Enkelte dører henger og tar i karm, behov for mindre justeringer.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 2mm.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Membranen er synlig ført under klemringen i sluket. Membranens utførelse og eventuelle oppbrett ved døråpningen er ikke synlig på grunn av overgangslist.
Mangelfullt oppbrett av membran ved døråpningen kan medføre risiko for fuktinntrengning ved eventuell vannansamling. Nærmere kontroll anbefales ved behov.
Fall under dusjkabinett er ikke kontrollert.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
(Toalett og dusjkabinett montert i 2023)
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Hulltaking er foretatt ved kjøkken uten at det ble påvist unormale forhold. Fuktmåling i konstruksjonen viste 39,2 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

KJØKKEN Gå til side

Mauritz Kartevolds veg 11, H0204 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 137
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Merknad:
-Eier opplyser at komfyren tidvis slutter å fungere, og at strømtilførselen må brytes og kobles inn igjen via sikringen for å gjenopprette funksjonen. Sikringen løser ikke ut. Årsaken til forholdet er ukjent.
Det anbefales nærmere kontroll for å avklare årsaken til funksjonsfeilen.

Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer
Ledningsnett
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte/aggregat av typen Villavent, antatt installert i forbindelse med oppføring i 2003.
Anlegget sørger for mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, mens tilluft skjer via ventiler i vinduer.
Øvrige rom ventilert via ventiler i vinduer.
Anlegget har en alder på rundt 20 år og har dermed oppnådd en betydelig del av forventet teknisk levetid. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av komponenter eller aggregat på sikt.

Det er 116 liters varmtvannstank.
Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik. Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes.
Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Det ble installert i 2003.
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. 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.
-El- anlegg fra 2003, uten fremlagt dokumentasjon. Det anbefales el -kontroll i forbindelse med eierskifte.
-Eier opplyser at termostaten på bad/vaskerom er montert av eier og eiers far i 2025, som ikke er faglærte elektrikere. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.
Nyere røykvarsler, brannslukningsapparat nytt fra nov. 2026.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

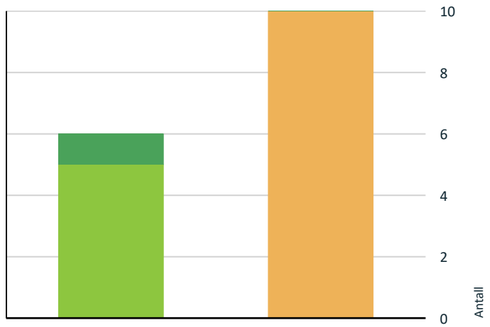
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduer fra byggeåret. Det er stedvis registrert mindre svelling i nedre del av innvendige vindusforinger. Årsaken er ikke avklart, men kan skyldes inndrev av nedbør ved luftestilling, kondens eller utettheter i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Rekkverkshøyden er stedvis målt til 99 cm, som er noe lavere enn dagens krav på 100 cm.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Hovedstoppekran er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er registrert stedvis bom/hulrom bak veggfliser, hovedsakelig konsentrert i øvre del av yttervegg.
Enkelte mindre sprekk i takplate.
Det er registrert stedvis fugeslipp i overgang mellom gulv og vegg på badet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er registrert stedvis bom/hulrom under gulvfliser, hovedsakelig konsentrert ved døråpningen til badet.
Fall på gulv utenfor dusjsonen er mindre enn referansenivået, og det er samtidig ikke registrert oppbrett av membran grunnet montert terskellist.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Membranen fremstår som stedvis tynt påført i sluket. Det er usikkert om membranen har tilstrekkelig tykkelse.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er registrert mindre drypplekkasje i overgangen mellom dusjslange og dusjhode i tilknyttet dusjkabinett.

Mauritz Kartevolds veg 11, H0204 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 137
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkeninnredningen fremstår generelt med normal bruksslitasje. Det er registrert stedvis svelling i skjøt på benkeplaten, ved ende mot komfyr og på undersiden av benkeplaten ved oppvaskmaskin. Enkelte fronter har behov for mindre justeringer.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Samsvarserklæring for anlegget ikke fremvist på befaringsdagen. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2003

Anvendelse
Leilighet

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Iht. ferdigattest.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

• Vinduer fra byggeåret. Det er stedvis registrert mindre svelling i nedre del av innvendige vindusforinger. Årsaken er ikke avklart, men kan skyldes inndrev av nedbør ved luftestilling, kondens eller utettheter i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til svellingen.

Mauritz Kartevolds veg 11, H0204 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 137
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport









TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk, og det er malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Noe iring i beslag, korrodering i hengsler.
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.









TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkong med betongdekke og rekkverk av stål med nettingfyllinger og tette felt. Balkongen har terrasseplatting av tre.

Det er målt fall fra balkongdør mot slukrenne. Underliggende betongdekke er ikke kontrollert grunnet terrasseplattingen.

Terrasseplattingen har stedvis slitasje og værpåvirkning i overflatene.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyden er stedvis målt til 99 cm, som er noe lavere enn dagens krav på 100 cm.

Konsekvens/tiltak

• Avviket er begrenset, og det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak. Ved eventuell oppgradering bør rekkverkshøyden tilpasses dagens krav.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett og laminat. Laminatgulv i entré/gang og stue/kjøkken er opplyst montert i 2021. Gulvoverflatene fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder.
Etasjeskillet er utført i betong. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvenes planhet.
Merknad:
-Eier opplyser at det tidligere har blitt registrert skjeggkre. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Veggoverflater og himling
Det er registrert sprekk i veggplate over dør i garderobe. Generelt i boligen er det registrert riss i overganger mellom vegg og himling, trolig som følge av spenninger og bevegelser i konstruksjonen ved eller kort tid etter oppføring. Det er også registrert stedvise svinnriss i betongdekke/himling.
Forholdene vurderes hovedsakelig å være av kosmetisk karakter. Lokal utbedring kan utføres ved behov.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 2. etasje i en boligblokk med underliggende garasjeanlegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. På bakgrunn av leilighetens plassering over bakkenivå vurderes risikoen for radoninntrengning fra grunnen som begrenset.
Radonmåling er ikke utført som del av befaringen.

Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalt profilerte dører, normal bruksslitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
-Begynnende svelling i nedre del av dørblad til våtrom.
-Enkelte dører henger og tar i karm, behov for mindre justeringer.

Mauritz Kartevolds veg 11, H0204 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 137
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvis bom/hulrom bak veggfliser, hovedsakelig konsentrert i øvre del av yttervegg. Enkelte mindre sprekk i takplate.

• Det er registrert stedvis fugeslipp i overgang mellom gulv og vegg på badet.

Konsekvens/tiltak

• Bom/hulrom kan medføre økt risiko for sprekkdannelser og løse fliser. Det anbefales å følge med på utviklingen.

• Fugeslipp kan medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner. Det anbefales lokal utbedring av fugene.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 2mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er registrert stedvis bom/hulrom under gulvfliser, hovedsakelig konsentrert ved døråpningen til badet.

• Fall på gulv utenfor dusjsonen er mindre enn referansenivået, og det er samtidig ikke registrert oppbrett av membran grunnet montert terskellist.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Bom/hulrom kan medføre økt risiko for sprekkdannelser og løse fliser. Det anbefales å følge med på utviklingen.

• Redusert fall mot sluk i kombinasjon med lavt/manglendeoppbrett av membran øker risikoen for at vann ledes ut av våtrommet ved vannsøl eller lekkasje. Forholdet bør vurderes nærmere, og utbedring bør vurderes for å sikre tilfredsstillende vannsikring.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Membranen er synlig ført under klemringen i sluket. Membranens utførelse og eventuelle oppbrett ved døråpningen er ikke synlig på grunn av overgangslist.
Mangelfullt oppbrett av membran ved døråpningen kan medføre risiko for fuktinntrengning ved eventuell vannansamling. Nærmere kontroll anbefales ved behov.
Fall under dusjkabinett er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Membranen fremstår som stedvis tynt påført i sluket. Det er usikkert om membranen har tilstrekkelig tykkelse.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Forholdet medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og funksjon. Nærmere kontroll anbefales.









2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Mauritz Kartevolds veg 11, H0204 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 137
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
(Toalett og dusjkabinett montert i 2023)

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mindre drypplekkasje i overgangen mellom dusjslange og dusjhode i tilknyttet dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere pakning og tilkobling samt utbedre lekkasjen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt ved kjøkken uten at det ble påvist unormale forhold. Fuktmåling i konstruksjonen viste 39,2 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Merknad:
-Eier opplyser at komfyren tidvis slutter å fungere, og at strømtilførselen må brytes og kobles inn igjen via sikringen for å gjenopprette funksjonen.
Sikringen løser ikke ut. Årsaken til forholdet er ukjent.
Det anbefales nærmere kontroll for å avklare årsaken til funksjonsfeilen.

Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen fremstår generelt med normal bruksslitasje. Det er registrert stedvis svelling i skjøt på benkeplaten, ved ende mot komfyr og på undersiden av benkeplaten ved oppvaskmaskin. Enkelte fronter har behov for mindre justeringer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales lokal forsegling av utsatte områder for å begrense videre fuktpåvirkning og svelling. Enkelte fronter bør justeres. Utskifting av skadede deler kan bli aktuelt ved senere oppgradering.









2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:
• Hovedstoppekran er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.

Mauritz Kartevolds veg 11, H0204 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 137
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte/aggregat av typen Villavent, antatt installert i forbindelse med oppføring i 2003. Anlegget sørger for mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, mens tilluft skjer via ventiler i vinduer.
Øvrige rom ventilert via ventiler i vinduer.

Anlegget har en alder på rundt 20 år og har dermed oppnådd en betydelig del av forventet teknisk levetid. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av komponenter eller aggregat på sikt.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er 116 liters varmtvannstank.
Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik. Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes.
Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.





Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Det ble installert i 2003.

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. 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.
-El- anlegg fra 2003, uten fremlagt dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.
-Eier opplyser at termostaten på bad/vaskerom er montert av eier og eiers far i 2025, som ikke er faglærte elektrikere. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.

Vurdering av avvik:
• Samsvarserklæring for anlegget ikke fremvist på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Samsvarserklæring anbefales fremvist.





Branntekniske forhold

Mauritz Kartevolds veg 11, H0204 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 137
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Nyere røykvarsler, brannslukningsapparat nytt fra nov. 2026.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Samsvarserklæring for anlegget ikke fremvist på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Samsvarserklæring anbefales fremvist.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

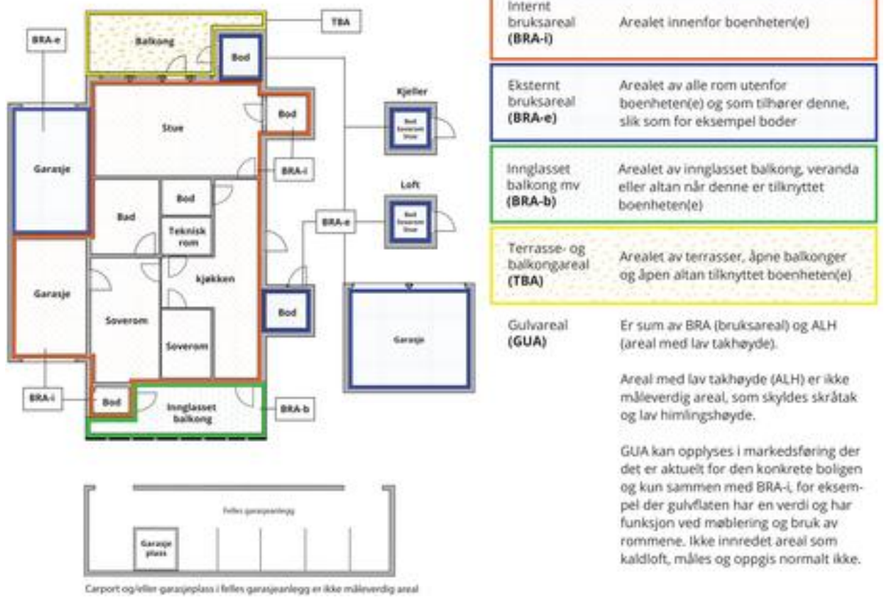
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Mauritz Kartevolds veg 11, H0204 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 137
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	79	5		84	10
SUM	**79**	**5**			**10**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, 2 soverom, garderobe, bad/vaskerom, stue/spisestue/kjøkken	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Britt Fagerland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	2	137		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Mauritz Kartevolds veg 11, H0204

Hjemmelshaver

Bøe Chris

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger Mauritz Kartevolds veg ved ved sentrum av Bryne.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Mauritz Kartevolds veg 11, H0204 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 137
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er

Forutsetninger

underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det er ikke gitt opplysning angående eventuell vedlikeholdsplikt.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.
Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.
Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.
Tidligere salgsoppgaver/tilstandsrapporter er ikke fremvist og gjennomgått.

TIME KOMMUNE
TENESTEOMRÅDE SAMFUNN

Saksbehandlar
Nedzad Suljanovic

Dato: 10.09.2003
Arkiv: 2/137
Vår ref (saksnr.): 01/00695-21
Løpenr.: 11118/03
Dykkar ref.:

Block Watne, Bryne
Morenefaret 1

4340 BRYNE

GNR. 2 BNR. 137, MAURITZ KARTEVOLDSVEG 11, BRYNE.: FERDIGATTEST FOR BUSTADBLOKK B4A

Vi viser til Dykkar anmodning om ferdigattest som vart motteken den 27.08.03 og til godkjent byggeløyve i sak 218/01 datert 25.06.01.

Det vert gitt ferdigattest for bustadblokk m/25 stk. leilegheiter (blokk B4a) på gnr 2 bnr 137, Mauritz Kartevoldsveg 11, Bryne, jf § 99 nr 1 i plan- og bygningslova.

Block Watne, Bryne som kontrollansvarleg for utføringa har sørga for sluttkontroll og avslutande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.
Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskild løyve, jf § 93 i plan- og bygningslova.

For rådmannen i Time

Bjørn Meling
kommunalsjef samfunn

Nedzad Suljanovic
saksbehandlar

Kopi til:

Sandnes Brannvesen, PB 583, 4305 Sandnes
Kart- og oppmålingsseksjonen

Gateadresse: Arne Garborgs veg 30, 4340 Bryne.
Postadresse: Postboks 38. 4349 Bryne.
Telefon rådhuset: 51 77 60 00
Telefaks rådhuset: 51 48 15 00
http://www.time.kommune.no
Bankkonto: 3212 20 24422
Organisasjonsnr.: 859 223 672

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

Generert 28.10.26

Boligopplysninger

Seksjon	7	**Bolignr**	H0204
Boligselskap	Sameiet Bryne Alle	**Etasje**	2.etg
Adresse	Mauritz Kartevolds veg 11, 4344 BRYNE	**Oppr.ant.rom**	
Areal	79	**Bygningstype**	Blokk
Eier(e)	Chris Bøe		

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02	2027-03
Felleskostnader	1 568	1 568	1 568	1 568	1 568	1 568
Felleskostnader BL	491	491	491	491	491	491
Tv/internett	459	459	459	459	459	459
Vedlikeholdsfond	573	573	573	573	573	573
Total	3 091	3 091	3 091	3 091	3 091	3 091

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	Sameiet Bryne Alle (orgnr. 985299706)
Antall enheter	102
Styrets e-post	brynealle@videnmail.no
Styreleder	Maiken Bjorheim (Tlf: 95837276)
Forsikring	Protector (Polise 3094772)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	2/137
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 4 529,00	**Andre inntekter**	kr 292,00
Formue	kr 38 355,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Sameiet med 102 seksjoner Parkering enten ute eller i kjeller. Heis. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller lempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BRYNE ALLE

«Du skal ikke plage andre, du skal være god og snill.

For øvrig kan du gjøre som du vil – nesten «

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

Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.

1. **Leiligheten må ikke nyttes slik at den sjenerer andre, og en er også ansvarlig for de som gis adgang til leiligheten.**
2. **Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Når man inviterer til fest, bør man derfor informere de nærmeste naboene i forveien.**
3. **Det må ikke bankes, borres eller foretas annet støyende arbeid på hverdager mellom kl.23:00 og kl.07:00. På søndager og helligdager skal det være ro.**
4. **Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dyreekskrement skal fjernes øyeblikkelig.**
5. **Det skal være fri ferdsel helt frem til de ulike innganger. Tildelte parkeringsplasser og biloppstillingsplasser er for kjøretøy, og skal benyttes. Gjester skal benytte gjesteparkeringen.**
6. **All motorisert trafikk innenfor boområdet skal skje med lav hastighet og aktsomhet.**
7. **Vedlikehold/reparasjon av kjøretøy inne i garasjeanlegg er i henhold til brannforskriftene ikke tillat.**
8. **Sykler, barnevogner, kjelker, ski og lignende skal oppbevares i tildelte boder eller sykler kan oppbevares bak bil.**
9. **Dører til bod, trappeoppgang og kjeller skal holdes låst. Gjelder også hovedinnganger.**
10. **Papir, restavfall og matavfall kastes i beholdere som er merket for avfallstypen. Ekstraordinært avfall i større mengder må fjernes på annet vis.**
11. **Oppsetting av parabolantenner er forbudt. Andre fasadeendringer og oppsett på terrasser o.l. må tas opp med styret. Forbudt med kullgrill.**
12. **Styret skal ha en meklingsfunksjon ved en større uoverensstemmelse når begge/alle de involverte parter ønsker det.**

Styret

Sameiet Bryne Alle

Protokoll for ordinært årsmøte 23.04.2026
Sted: Digital gjennomføring
69 av 102 mulige stemmegivere var representert.
1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

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

Styrets forslag Vedtatt med 59 stemmer
- Maiken Bjorheim velges som møteleder.
- Jarle Hagen velges til å signerer protokoll med møteleder.
- Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander - 7 stemmer
- Maiken Bjorheim velges som møteleder.
- Eiliv Braut velges til å signerer protokoll med møteleder.
- Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 66
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret har avholdt 8 styremøter
Det nåværende styret overtok etter misstillitsforlag den 5 desember 2025
For oss har det vert viktig å prøve å følge vedtekten, og lage et godt bomiljø for alle. Vi ønsker at Bryne alle skal være et sameie der folk eier, bor og bryr seg.
Det har vert krevende, men også spennende å sette seg inn i styrets arbeid, da vi alle er nye, men med litt forskjellig erfaring
Det første som ble gjort var å oppheve røykeforbudet, da vi anser det som et ulovlig vedtak. Vi opp moder derimot alle til å vise respekt for den enkelte, noe som vi også opplever blir gjort.
Telenor
Styrets oppgave har vert å ferdigstille innstalleringen av fiber, og ha kontakt med Telenor.

Beboerne har hatt mange utfordringer, og det har vert mange telefoner og mye korspondanse med Telenor.
Garasje anlegg
Det har i lengre tid vert utfordringer i Mauritz kartevoldsveg 13. Beboerne har fått kjøpt inn nye port åpnere, og det er gjort service på port
Det er også inngått fast avtale om service på alle porter en gang i året
Tak
Gammelt styre hadde gjort avtale av inspeksjon av takene, og montering av sikkerhetaanretning. Dette arbeidet blir fulgt opp.
Strøm målere
Innstallering av strømmålere blir sluttført nå i april, og så snart alle har sendt inn avlesning, blir det sendt til Viden for avregning.
Rydding i kjellere og uteboder
Har videreført tidligere styrets arbeid med rydding i boder, og fjernet sykler og andre ting fra felles boder.

Styrets forslag Vedtatt med 64 stemmer
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."
Mot - 4 stemmer
Totalt antall stemmer: 68
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 4 399 820,-
Utgifter: 2 116 596,-

Årsresultat: 2 312 500,-
Disponible midler pr 31.12: 3 765 130,-

Revisjonsberetningen vil bli ettersendt.

Styrets forslag Vedtatt med 66 stemmer
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"
Mot - 1 stemme
Totalt antall stemmer: 67
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 4: Styrehonorar

Styret anbefaler at honoraret videreføres uendret. Dagens honorar er 140 000 kroner.

Styrehonorar Vedtatt med 64 stemmer
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 140.000,-
Mot - 2 stemmer
Totalt antall stemmer: 66
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 5: Innmeldt sak av Eiliv Braut - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller
På årsmøtet 03.04.2018 vart det vedteke nye vedtekter for sameiget vårt Bryne allé, i samband med tilpassing til ny eigarseksjonslov. Vedtaket blei fatta med 23 røyster for (einstemmig), i eit sameige med totalt 102 seksjonar.I dei nye vedtektene § 2-1 (2) blei det mellom anna teke inn ei setning om at:«Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet»
Det er ikkje klart koss denne setninga kom med i dei nye vedtektene i 2018, men det er sannsynleg at den kom med ved ein feil ved bruk av "klipp og lim inn"-funksjonen. Denne typen avgrensing inneber eit inngrep i den enkelte seksjonseigar sin rett til fritt å overdra eller selja eigedomen. Etter eigarseksjonslova og alminnelege sameigerettslege prinsipp, vil slike avgrensingar normalt krevja samtykke frå dei seksjonseigarane som blir direkte råka av endringa. Det går fram av grunnlagsdokumenta til vedtektsrevisjonen i 2018 at det vart gjort merknader om at enkelte endringar kunne krevja slik tilslutning. Dette vart likevel ikkje særskilt avklart eller gjennomført i samband med vedtaket.
Praktisering av nye vedtekter frå 2018
Setninga i vedtektene frå 2018 med avgrensinga om kven som kan kjøpa leilegheit har ikkje blitt praktisert.Fleire seksjonar (minst 5) har i perioden etter 2018 blitt solgt til juridiske personar/firma. Desse salga har skjedd utan innvendingar frå styret, meglar eller forretningsførar. Punktet har dermed ikkje blitt lagt til grunn som gjeldande praksis i sameiget. Det er i den seinare tid (frå hausten 2025) blitt skapt uvisse om punktet si rettslege gyldigheit og praktiske konsekvenser.
Vurdering
Slik situasjonen står i dag, er det etter underteikna si vurdering:
- rettsleg tvil knytta til gyldigheita av avgrensinga
- avvik mellom vedtektene frå 2018 og faktisk praktisering av dei
- risiko for framtidige tvistar mellom sameiget og seksjonseigarar

Ei oppretthalding av setninga i vedtektene vil kunne:
- avgrensa marknaden ved sal av seksjonar
- redusera talet på potensielle kjøparar
- medføra risiko for kostbare rettsprosessar

Føremål med forslaget til årsmøtet i år
- bringa vedtektene i samsvar med gjeldande praksis
- fjerna rettsleg uvisse

- redusera risiko for konflikt og kostnader
- sikra forutsigbare og klare rammer for alle seksjonseigarar

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtek å endra vedtektene § 2-1 ved at fylgjande setning blir fjerna:
«Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet»
Etter endringa skal vedtektene vera i samsvar med hovudregelen i eigarseksjonslova, som opnar for at seksjonar/leilegheitar i sameiget Bryne allé kan kjøpast/eigast av både fysiske og juridiske personar.

Mot - 51 stemmer
Årsmøtet ønsker å bevare et stabilt, trygt og godt bomiljø. Begrensningen om at kun fysiske personer kan eie seksjoner bidrar til dette ved å redusere risikoen for profesjonell utleievirksomhet, høy gjennomtrekk og kommersialisering av sameiet. Bestemmelsen styrker forutsigbarhet, ansvarlighet og langsiktig eierskap, og bør derfor opprettholdes.
Oppfordrer å stemme for styret innstilling

Innsenders forslag - 11 stemmer
Forslag til vedtak vedtas
Årsmøtet vedtek å endra vedtektene § 2-1 ved at fylgjande setning blir fjerna:
«Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet»
Etter endringa skal vedtektene vera i samsvar med hovudregelen i eigarseksjonslova, som opnar for at seksjonar/leilegheitar i sameiget Bryne allé kan kjøpast/eigast av både fysiske og juridiske personar.
Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander - 4 stemmer
Årsmøte vedtar at styret skal utrede gyldigheten av bestemmelsen og fremme ny sak til neste årsmøte
Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander
Årsmøte vedtar at bestemmelsen midlertidig settes til side inntil juridisk avklaring foreligger
Totalt antall stemmer: 66
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 6: Innmeldt sak av Eiliv Braut - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller
I avtalen med Telenor frå desember 2025 om TV og internett er det etablert ny wifi-dekning i garasjeanlegga.
Føremålet med installasjonen var blanta anna å sikra naudsynt tilgang til nettverk i områder kor det i praksis er liten eller inga mobildekning.
Per i dag er det uklart i kor stor grad denne tilgangen er gjort tilgjengeleg for alle seksjonseigarar og bebuarar.

Behov og grunngjeving
Tilgang til wifi i garasjeanlegga er viktig av fleire grunner:

- Tryggleik
- Manglande mobildekning gjer at wifi kan vera avgjerande for å kunna kontakta naudetatar som brannvesenet, politiet og eller sjukebil ved behov.
- Lading av elbil
- Ladeløysinga vår for elbil (Zaptec) er avhengig av stabil nettilgang for måling og registrering av straumforbruk.
- Drift og oppdateringar
- Fleire kjøretøy og tekniske løysingar er avhengig av nettverk for oppdateringar og funksjonalitet.

Vurdering
Når infrastrukturen alt er etablert og inngår i sameigets avtale, framstår det som hensiktsmessig at denne blir gjort tilgjengeleg for alle brukarar av garasjeanlegga.
Dette vil bidra til:

- auka tryggleik
- betre funksjonalitet
- lik tilgang for alle seksjonseigarar og bebuarar

Forslag til vedtak
Styret blir beden om å syrgja for at wifi-tilgangen i garasjeanlegga blir gjort tilgjengeleg for alle seksjonseiarar og bebuarar som nyttar desse, på ein hensiktsmessig og sikker måte.

Mot - 52 stemmer
Styret har vurdert forslaget. Wifi-nettet som er installert i garasjeanleggeneer ein del av den tekniske infrastrukturen for :

- Zaptec-ladestasjonene som krev stabil og sikker nettilgang for kommunikasjon , måling og lastbalansering.
- Straummålarar og energistyring, som også er avhengige av påliteleg nett for korrekt registrering av forbruk.

For å ivareta driftstryggleik , hindre overbelastning og unngå feilkjelder i målinger og lading, må eksisterande nett haldast lukka og reservert til teknisk bruk.
Styret vurderer det derfor som uforsvarlig å åpna nettet for generell bruk.
Forslag til vedtak
Årsmøtet tar styrets vurdering til orientering.
Wifi- nettet i garasjeanleggene blir holdt lukka og reservert til teknisk drift av ladestasjonene og straummålerne.
Forslaget om å gjøre wifi-tilgangen for alle vert derfor IKKE VEDTATT
Oppfordrer å stemme for styrets innstilling
Innsenders forslag - 9 stemmer

Forslag til vedtak vedtas
Styret blir beden om å syrgja for at wifi-tilgangen i garasjeanlegga blir gjort tilgjengeleg for alle seksjonseiarar og bebuarar som nyttar desse, på ein hensiktsmessig og sikker måte.

Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander - 4 stemmer
Årsmøte vedtar at styret skal etablere separat nettverk (gjestenett) for beboere
Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander - 2 stemmer
Årsmøte vedtar at styret skal dokumentere kapasitet, belastning og behov før beslutning tas,
Totalt antall stemmer: 67
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 7: Valg av ny revisor

Forretningsfører har inngått samarbeid med Relevant Revisjon AS.
I den forbindelse er det anbefalt at sameiet velger Relevant Revisjon AS som ny revisor.

Innsenders forslag Vedtatt med 60 stemmer
Relevant Revisjon AS velges som sameiets revisor.
Mot - 1 stemme
Totalt antall stemmer: 61
Blanke stemmegivere: 8 (telles ikke)

Sak 8: Innmeldt sak Eiliv Braut og Steinar Arctander - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller
«Forslagsstillar ber årsmøtet vedta tydelege røykeregler i sameiget for å redusera plager for bebuarar og sikra eit trygt og helsevenleg bumiljø, særleg for barn.»
Bakgrunn
Frå 1. januar 2026 er det innført nasjonale regler om røykeforbud på leikeplasser og utendørs idrettsområder som er opne for allmennheten, med føremål å verna barn og unge mot passiv røyking.
Erfaring i sameiget
Det er meldt om at det blir røykt på terrasser, balkonger og svalganger, ved inngangspartier og i enkelte fellesområder. Dette fører til at røyk trekker inn i andre sine leilegheiter via ventilane og vindaugene.
Dette er plagsomt for flere bebuarar, særleg for barn, personar med luftvegsplager og andre som er sensitive for røyk.

Vurdering
Føremålet med forslaget er ikkje å skapa unødige avgrensningar, men å:
- redusera røykeplager for naboar
- bidra til eit tryggare og meir helsevenleg bumiljø
- fylgja utviklinga i nasjonale reglar, spesielt med tanke på barn

Klare og føreseielege reglar vil óg kunne:
- førebyggja konflikter
- gjera det enklare for styret å handtera saker på ein lik og ryddig måte

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtek fylgjande røykereglar i sameiget Bryne allé:
Det er ikkje tillete å røyka:
- på leikeplasser og umiddelbart tilgrensa områder
- ved inngangspartier til oppgangar og fellesrom

Det er vidare ikkje tillete å røyka på områder kor røyken medfører plager for andre bebuarar, herunder balkongar, terrasser og svalgangar.
Årsmøtet gir styret fullmakt til å:
- presisera kva for områder som omfattast
- utarbeida praktiske retningslinjer
- informera seksjonseigarar/bebuarar om reglane

Mot - 54 stemmer
Årsmøtet vedtek fylgjande røykereglar i sameiget Bryne allé:
Det er ikkje tillete å røyka:
- på leikeplasser og umiddelbart tilgrensa områder
- ved inngangspartier til oppgangar og svalganger

Røyking på private terrasser er fortsatt lov.

Oppfordrer å stemme for styrets sin innstilling

Innsenders forslag - 11 stemmer
Forslag til vedtak vedtas
Årsmøtet vedtek fylgjande røykereglar i sameiget Bryne allé:
Det er ikkje tillete å røyka:
- på leikeplasser og umiddelbart tilgrensa områder
- ved inngangspartier til oppgangar og fellesrom

Det er vidare ikkje tillete å røyka på områder kor røyken medfører plager for andre bebuarar, herunder balkongar, terrasser og svalgangar.
Årsmøtet gir styret fullmakt til å:
- presisera kva for områder som omfattast
- utarbeida praktiske retningslinjer

- informera seksjonseigarar/bebuarar om reglane

Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander - 2 stemmer
Årsmøte vedtar at styret skal utarbeidet tydeligere og presise regler og fremme ny sak.
Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander
Årsmøte vedtek generelt røykeforbod på terrasser, balkonger, svalganger og ved inngangsdørere, samt røykeforbud på leikeplasser.
Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander
Årsmøte vedtar at røyking ikke er tillatt der det medfører ulempe for andre.
Totalt antall stemmer: 67
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 9: Innmeldt sak Steinar Arctander - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller
Vurdering av ventilasjon og energiløsninger i sameiet

Sameiets bygg (2001–2005) har ventilasjon basert på avtrekk, hvor brukt luft føres ut uten varmegjenvinning. Dette kan føre til at oppvarmet luft forsvinner ut, samtidig som kald luft trekkes inn. Resultatet kan være trekk, lavere temperatur og høyere strømforbruk.
BEGRUNNELSE
Det finnes i dag løsninger som kan redusere energitap og forbedre inneklima, som for eksempel varmegjenvinning og varmepumper.
Formålet er ikke å gjennomføre tiltak nå, men å undersøke:
om det finnes lønnsomme løsninger
hvilke tiltak som eventuelt er aktuelle
hvilke besparelser som kan oppnås
En utredning vil gi sameiet et bedre grunnlag for fremtidige beslutninger.
FORSLAG TIL VEDTAK
Årsmøtet ber styret opprette en arbeidsgruppe som utreder ventilasjon og energiløsninger i sameiet.
Arbeidsgruppen kan innhente faglig bistand og legge frem en sak med vurderinger, kostnader og mulige gevinster før eventuelle tiltak besluttes.

Mot - 56 stemmer
Styret takker for innspillet , men finner ikke grunnlag for å igangsette en utredning av ventilasjons- og energiløsninger nå. Sameiet har andre prioriterte vedlikeholds- og

driftsoppgaver og tiltakene som føreslås vurderes som for omfattende og kostnadsdrivende på nåværende tidspunkt.
Forslaget avvises.

Oppfordrer å stemme for styrets innstilling

Nytt forslag til vedtak - Eiliv Braut - 8 stemmer
Styret tek initiativ til å få vurdert ventilasjonsopplegga og energiløysingane våre i forhold til
kva som er best og rimelegast og legg det fram for årsmøte til votering på neste årsmøte
(år 2027).

Innsenders forslag - 4 stemmer
FORSLAG TIL VEDTAK VEDTAS
Årsmøtet ber styret opprette en arbeidsgruppe som utreder ventilasjon og energiløsninger i sameiet.
Arbeidsgruppen kan innhente faglig bistand og legge frem en sak med vurderinger, kostnader og mulige gevinster før eventuelle tiltak besluttes.

Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander - 1 stemme
Årsmøte vedtar at styret skal vurdere gjennomføring av pilotprosjekt i et bygg.

Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander
Årsmøte vedtar at styret skal innhente faglig vurdering av ventilasjonssystemet

Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander
Årsmøte vedtar at styret skal kartlegge energitap i sameiet.

Totalt antall stemmer: 69

Sak 10: Innmeldt sak Steinar Arctander - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller
Vurdering av inngangsdører og energitap i sameiet

Inngangsdørene i leilighetene er fra byggeperioden 2001–2005 og er nå rundt 20–25 år gamle. Flere beboere opplever trekk og kuldeinnslipp.
Sammen med ventilasjonssystemet, som skaper undertrykk i leilighetene, kan dette føre til at kald luft trekkes inn gjennom dører og andre åpninger. Dette kan gi økt energiforbruk og redusert komfort.
BEGRUNNELSE
Moderne ytterdører har bedre isolasjon og tetthet enn eldre dører.
En vurdering kan avklare:
om dørene bidrar til varmetap
om det er behov for tiltak
hvilke gevinster som kan oppnås

Dette kan gi:
mindre trekk
bedre innekomfort
lavere strømforbruk
FORSLAG TIL VEDTAK
Årsmøtet ber styret gjennomføre en enkel teknisk vurdering av inngangsdører (og eventuelt terrassedører) med tanke på energitap.
Dette kan for eksempel omfatte:
kontroll av tetthet og isolasjon
enkle målinger eller termografering
Resultatet legges frem i en senere sak før eventuelle tiltak besluttes.

Mot - 55 stemmer
Styret takker for et relevant forslag, men mener at en felles teknisk utredning av inngangsdørene ikke er nødvendig nå. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser at dørene generelt har funksjonssvikt eller at energitapet er større enn normalt for bygg av samme alder.
Eventuelle problemer med trekk eller tetting vurderes best individuelt, da dette i stor grad varierer mellom leilighetene og ofte kan løses med enkle tiltak som justering eller utskifting av pakninger. En større felles kartlegging vil medføre unødvendige kostnader og administrativt arbeid uten at det foreligger et klart behov.
Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar ikke å gjennomføre en teknisk vurdering av inngangsdører og terrassedører på nåværende tidspunkt.

Oppfordrer å stemme for styrets innstilling

Innsenders forslag - 6 stemmer
FORSLAG TIL VEDTAK VEDTAS
Årsmøtet ber styret gjennomføre en enkel teknisk vurdering av inngangsdører (og eventuelt terrassedører) med tanke på energitap.
Dette kan for eksempel omfatte:
kontroll av tetthet og isolasjon
enkle målinger eller termografering
Resultatet legges frem i en senere sak før eventuelle tiltak besluttes.

Nytt forslag til vedtak - Eiliv Braut - 5 stemmer
Styret tek initiativ til å få vurdert dørene til leilegheitane i sameiget med tanke på energitap
i forhold til kva som er best og rimelegast og legg det fram for årsmøte til votering på neste årsmøte (år 2027).

Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander - 1 stemme
Årsmøte ber styret gjennomføre en teknisk vurdering av kuldeinnslipp knyttet til inngangsdører og evt terrassedører i leilighetene.
Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander - 1 stemme
Årsmøte vedtar at styret skal innhente tilbud på teknisk tilstandsvurdering
Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander
Årsmøte vedtar at styret skal gjennomføre enkel testing av kuldeinnslipp, for eksempel ved termografering.
Totalt antall stemmer: 68
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 11: Endring av vedtekter

Lagt frem av styret
Forslag til endring av vedtektenes punkt 10-3 (2) – Forsikring
I dagens vedtekter står det i punkt 10-3 (2):
«Ved bruk av sameiets forsikring vil den enkelte seksjonseier være ansvarlig for egenandelen.»
(ref. årsmøtevedtak mars 2012)

Denne formuleringen innebærer i praksis at seksjonseier må betale egenandelen selv om vedkommende ikke har skyld i skaden.
Dette kan komme i konflikt med vedtektenes punkt 5-2 om sameiets vedlikeholdsplikt, hvor det
blant annet fremgår at sameiet har ansvar for vedlikehold og utbedring av:
• bygningen og felles installasjoner
• rør, ledninger, kanaler og andre installasjoner som går gjennom bruksenheter
• rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner
Praksis har vist at seksjonseiere i enkelte tillfeller må betale egenandel ved skader som skyldes felles
installasjoner, for eksempel lekkasjer fra sprinkleranlegg eller andre rør føringer som sameiet har
vedlikeholdsansvar for.
Dette oppleves som urimelig fordi seksjonseieren blir økonomisk ansvarlig for skader som vedkommende ikke har forårsaket og heller ikke har vedlikeholdsansvar for.
Det er rimelig at seksjonseier dekker egenandelen dersom skaden skyldes forhold ved egen seksjon
eller uaktsomhet. Dersom skaden derimot skyldes forhold som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar, bør egenandelen dekkes av sameiet.

Forslag til ny tekst
10-3 (2)
Ved bruk av sameiets forsikring skal ansvaret for egenandelen avgjøres i henhold til

vedtektenes
punkt 5 om vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.

Hensikt med forslaget
Formålet med endringen er å sikre at ansvaret for egenandelen følger samme ansvarsprinsipp som vedlikeholdsplikten i vedtektene.
Dette vil bidra til en mer rettferdig og logisk fordeling av kostnader ved forsikringssaker

Innsenders forslag Vedtatt med 57 stemmer
Forslag til endring av vedtektenes punkt 10-3 (2) – Forsikring vedtas
Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander - 3 stemmer
Årsmøte vedtar forslaget med krav om tydelig og skriftlig informasjon til seksjonseierne.
Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander - 2 stemmer
Forslag til vedtak vedtas.
Styrets forslag slik det fremgår av saksdokumentene
Mot - 4 stemmer
Totalt antall stemmer: 66
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 12: Oppdaterte Husordensregler

HUSORDENSREGLER FOR
SAMEIET BRYNE ALLE

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

Husordensreglene er til for at vi alle skal ha et godt og trivelig bomiljø.
Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.

1. Leiligheten må ikke nyttes slik at den sjenerer andre, og en er også ansvarlig for de som gis adgang til leiligheten.
2. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Når man inviterer til fest, bør man derfor informere de nærmeste naboene i forveien.
3. Det må ikke bankes, borres eller foretas annet støyende arbeid på hverdager mellom kl.23:00 og kl.07:00. På søndager og helligdager skal det være ro.
4. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere og følge norsk dyrevelferd. Dyreekskrement skal fjernes øyeblikkelig.
5. Det skal være fri ferdsel helt frem til de ulike innganger. Tildelte parkeringsplasser og biloppstillingsplasser er for kjøretøy, og skal benyttes. Gjester skal benytte

gjesteparkeringen.
6. All motorisert trafikk innenfor boområdet skal skje med lav hastighet og aktsomhet.
7. Vedlikehold/reparasjon av kjøretøy inne i garasjeanlegg er i henhold til brannforskriftene ikke tillat.
8. Sykler, barnevogner, kjelker, ski og lignende skal oppbevares i tildelte boder eller sykler kan oppbevares bak bil.
9. Dører til bod, trappeoppgang og kjeller skal holdes låst. Gjelder også hovedinnganger.
10. Papir, restavfall og matavfall kastes i beholdere som er merket for avfallstypen. Ekstraordinært avfall i større mengder må fjernes på annet vis.
11. Oppsetting av parabolantenner er forbudt. Andre fasadeendringer o.l. må tas opp med styret. Forbudt med kullgrill.
12. Styret skal ha en meklingsfunksjon ved en større uoverensstemmelse når begge/alle de involverte parter ønsker det.

Styret

Innsenders forslag Vedtatt med 55 stemmer
Oppfordrer å stemme for styrets innstilling
Nytt forslag til vedtak - Eiliv Braut - 7 stemmer
«Du skal ikke plage andre, du skal være god og snill. For øvrig kan du gjøre som du vil –
nesten»
Husordensreglene er til for at vi alle skal ha et godt og trivelig bomiljø. Reglene gjelder for
alle som bor og ferdes i vårt miljø.

1. Leiligheten må ikke nyttes slik at den sjenerer andre, og en er også ansvarlig for de som gis adgang til leiligheten.

2. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Når man inviterer til fest, bør man derfor informere de nærmeste naboene i forveien.

3. Det må ikke bankes, bores eller foretas annet støyende arbeid på hverdager mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. På søn- og helligdager skal det være ro.

4. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere og følge norsk dyrevelferd. Dyreekskrement skal fjernes øyeblikkelig.

5. Det skal være fri ferdsel helt fram til de ulike innganger. Tildelte parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal benyttes. Gjester skal benytte gjesteparkering.

6. All motorisert trafikk innenfor boområdet skal skje med lav hastighet og stor aktsomhet.

7. Vedlikehold / reparasjoner av kjøretøy inne i garasjeanlegget er i henhold til brannforskriftene ikke tillatt.

8. Ett sett med ekstrahjul til kjøretøy kan festes på veggen bak kjøretøyet på parkeringsplassen din i garasjeanlegget. Takboks, sykler, barnevogner og lignende kan også oppbevares der, men ikke slik at de er til hinder for andre. Oppbevaring av brannfarlig materiale er forbudt.

9. Dører til bod, trappeoppgang og kjeller skal holdes låst. Gjelder også hovedinnganger.

10. Papir, restavfall og matavfall kastes i beholdere som er merket for avfallstypen. Ekstraordinært avfall i større mengder må fjernes på annet vis.

11. Oppsetting av parabolantenner er forbudt. Andre fasadeendringer og lignende må tas opp med styret. Forbudt med kullgrill.

12. Styret skal ha en meklingsfunksjon ved en større uoverensstemmelse når begge / alle de involverte parter ønsker det.
Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander - 3 stemmer
Årsmøte vedtar at følgende formulering tas ut:
- Leiligheten må ikke nyttes slik at den sjenerer andre.
- Generelt forbud mot vedlikehold/ reparasjon av kjøretøy som også omfatter normal bruk.
Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander - 2 stemmer
Årsmøte vedtar at styret skal revidere reglene og fremme ny sak.
Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander
Forslag til vedtak vedtas ikke
Styrets forslag slik det fremgår i saksdokumenter.
Nytt forslag til vedtak - Steinar Arctander
Årsmøte vedtar at husordensregler ikke godkjennes i sin nåværende form
Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 67
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 13: Personvalg

På valg i år:
- Styreleder - 2 år
- Styremedlem - 2 år
- Styremedlem -1 år
- Varamedlem - 1 år
- Valgkomite 2 stk - 1 og 2 år

Styreleder (2 år)
Maiken Bjorheim Valgt
Totalt antall stemmer: 57

Styremedlem (2 år)
Jarle Hagen Valgt
Totalt antall stemmer: 56

Styremedlem (1 år) (2 posisjoner)
Gunvor Austrheim Alvern 1. valg
Knut Magne Evje 2. valg
Totalt antall stemmer: 56

Valgkomite (1år)
Tove Ellingsen Valgt
Totalt antall stemmer: 56

Valgkomite (2 år)
Aud Zahl Andersen Valgt
Totalt antall stemmer: 55

Varamedlem (1 år)
Tjalve Braut Haarr Valgt
Totalt antall stemmer: 56

Ordinært årsmøte 23.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Hagen, Jarle	2026-04-25	Bjorheim, Maiken	2026-04-25

Identifikasjon
bankID Hagen, Jarle

Identifikasjon
bankID Bjorheim, Maiken

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

VEDTEKTER

for

Sameiet Bryne Allé, org. nr. 985299706

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. (Endret på årsmøte 03.04.2018)
Endret på årsmøte 23.04.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bryne Alle. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07.05.2002.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 102 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2, bnr. 137 i Time kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og <en> eller <flere> tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- parkeringsplasser i garasjeanlegg eller utendørs
- private utearealer
- annet, slik som angitt i re-/seksjoneringsbegjæringen

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleie av seksjon skal meddeles styret for registrering minst 14 dager før leietager flytter inn i seksjonen.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) 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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Om behov for fellesløsninger knyttet til ladepunkt i fremtiden krever at styret gjør avtaler på vegne av sameiet, kan ikke seksjonseier som på selvstendig grunnlag har ordnet ladepunkt reserve seg mot denne ordning.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales av seksjonseier etter målt forbruk.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, vannmåler
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
j) Ventilasjonsinnretning

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Sameieme skal delta og være ansvarlig for andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og ikke den enkelte deltager) som er vedtatt av sameierne. Sameiere uten garasje i parkeringskjeller deltar ikke i vedlikehold av disse / strømutgifter til disse.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skat utføres så ofte som dette or påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Endringer av det nødvendige arrangement ska på forhånd være godkjent av sameierne.

Sameiet her panterett i seksjonen begrenset til folketrygdens grunnbeløp for hver seksjons andel av fellesutgifter.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1). Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(11) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(12) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av minst 3 medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

m) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

n) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

o) 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.

p) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

q) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.

r) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

s) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Ved bruk av sameiets forsikring skal ansvaret for egenandelen avgjøres i henhold til vedtektenes punkt 5 om vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med:

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

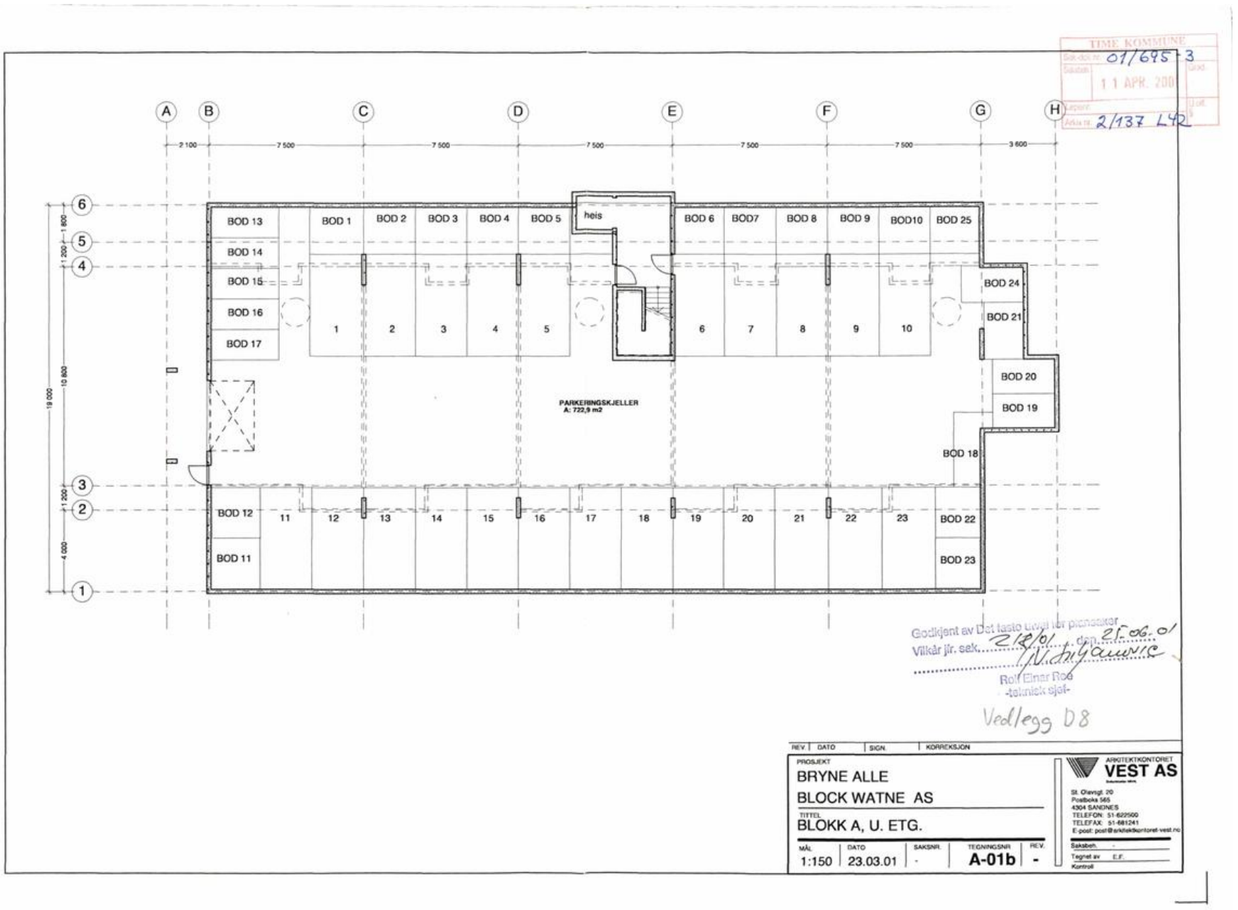
i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.


A B C D E F G H
2 100
7 500
7 500
7 500
7 500
7 500
3 600
6
5
4
3
2
1
BOD 13
BOD 14
BOD 15
BOD 16
BOD 17
BOD 1
BOD 2
BOD 3
BOD 4
BOD 5
heis
BOD 6
BOD7
BOD 8
BOD 9
BOD10
BOD 25
BOD 24
BOD 21
BOD 20
BOD 19
BOD 18
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
PARKERINGSKJELLER
A: 722,9 m2
BOD 12
BOD 11
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
BOD 22
BOD 23
TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr. 01/695 - 3
Saksbeh.
Dato
11 APR. 2001
Løpenr.
Arkiv nr. 2/137 L42
Godkjent av Det kgl. Norske Videnskabers Selskab
Vilkår jfr. sak. 218/01 den 25.06.01
Rolf Elmar Rød
-teknisk sjef-
Vedlegg D8
REV. DATO SIGN. KORREKSJON
PROSJEKT
BRYNE ALLE
BLOCK WATNE AS
TITTEL
BLOKK A, U. ETG.
MÅL 1:150
DATO 23.03.01
SAKSNR. -
TEGNINGSNR. A-01b
REV. -
ARKITEKTKONTORET
VEST AS
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON 51-622500
TELEFAX 51-681241
E-post: post@arkitektkontoret-vest.no
Saksbeh.
Tegnet av E.F.
Kontroll


TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr. 01/695 - 3
Saksbeh.
Dato
11 APR. 2001
Løpenr.
Arkiv nr. 2/137 L42
Godkjent av Det kgl. Norske Videnskabers Selskab
Vilkår jfr. sak. 218/01 den 25.06.01
Rolf Elmar Rød
-teknisk sjef-
Vedlegg D3
REV. DATO SIGN. KORREKSJON
PROSJEKT
BRYNE ALLE
BLOCK WATNE AS
TITTEL
BLOKK A, FASADE MOT NORD
MÅL 1:150
DATO 23.03.01
SAKSNR. -
TEGNINGSNR. A-11b
REV. -
ARKITEKTKONTORET
VEST AS
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON 51-622500
TELEFAX 51-681241
E-post: post@arkitektkontoret-vest.no
Saksbeh.
Tegnet av E.F.
Kontroll

Vedlegg

TIME KOMMUNE
Sak-arkivnr. 01/695 -3
Saksbeh. Dato
11 APR. 2001
Løpenr. Kopi
Arkivnr. 2/137 L42



Godkjent av Det faste utvalg for plansaker
Vilkår jfr. sak. 218/01 den 25.06.01
M. Solbakken
Rolf Einar Roe
-teknisk sjef-

Vedlegg D4

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PROSJEKT
BRYNE ALLE
BLOCK WATNE AS

TITTEL
BLOKK A, FASADE MOT ØST

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:150	23.03.01	-	A-12b	-

ARKITEKTKONTORET
VEST AS
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51 622500
TELEFAX: 51 681241
E-post: post@arkitektkontoret-vest.no

Saksbeh.
Tegnet av E.F.
Kontroll

TIME KOMMUNE
Sak-arkivnr. 01/695 -3
Saksbeh. Dato
11 APR. 2001
Løpenr. Kopi
Arkivnr. 2/137 L42



Godkjent av Det faste utvalg for plansaker
Vilkår jfr. sak. 218/01 den 25.06.01
M. Solbakken
Rolf Einar Roe
-teknisk sjef-

Vedlegg D5

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

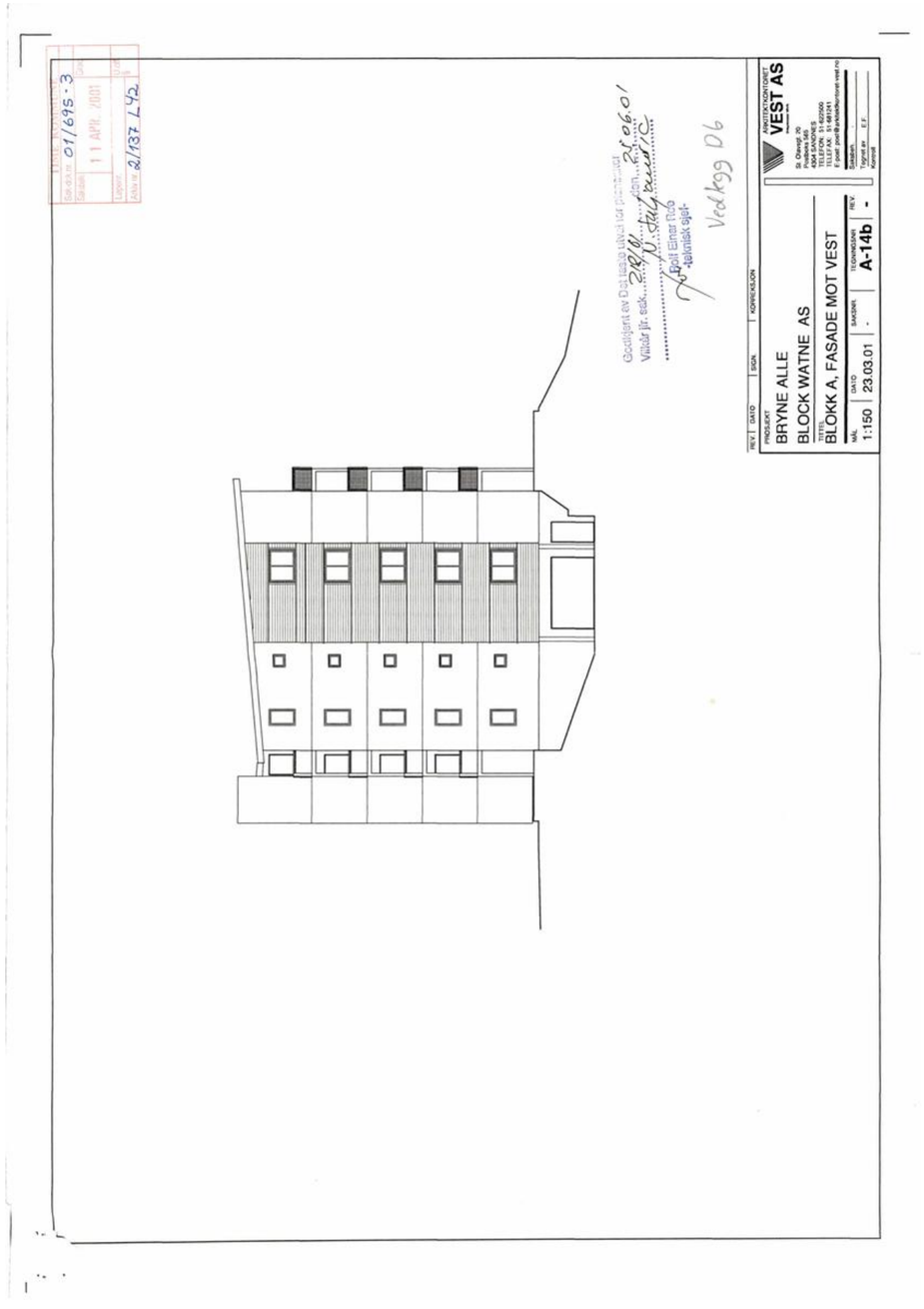
PROSJEKT
BRYNE ALLE
BLOCK WATNE AS

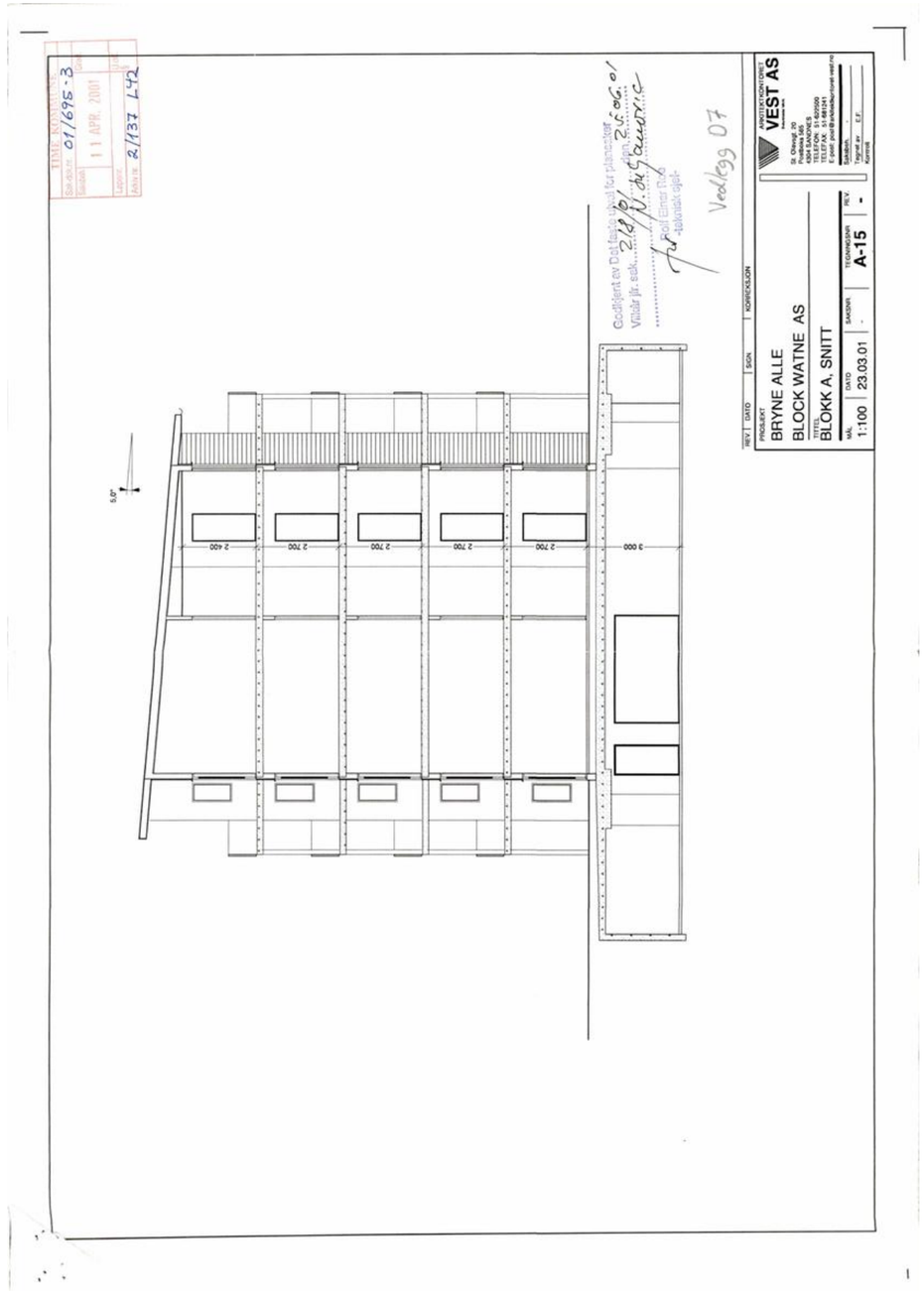
TITTEL
BLOKK A, FASADE MOT SØR

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:150	23.03.01	-	A-13b	-

ARKITEKTKONTORET
VEST AS
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51 622500
TELEFAX: 51 681241
E-post: post@arkitektkontoret-vest.no

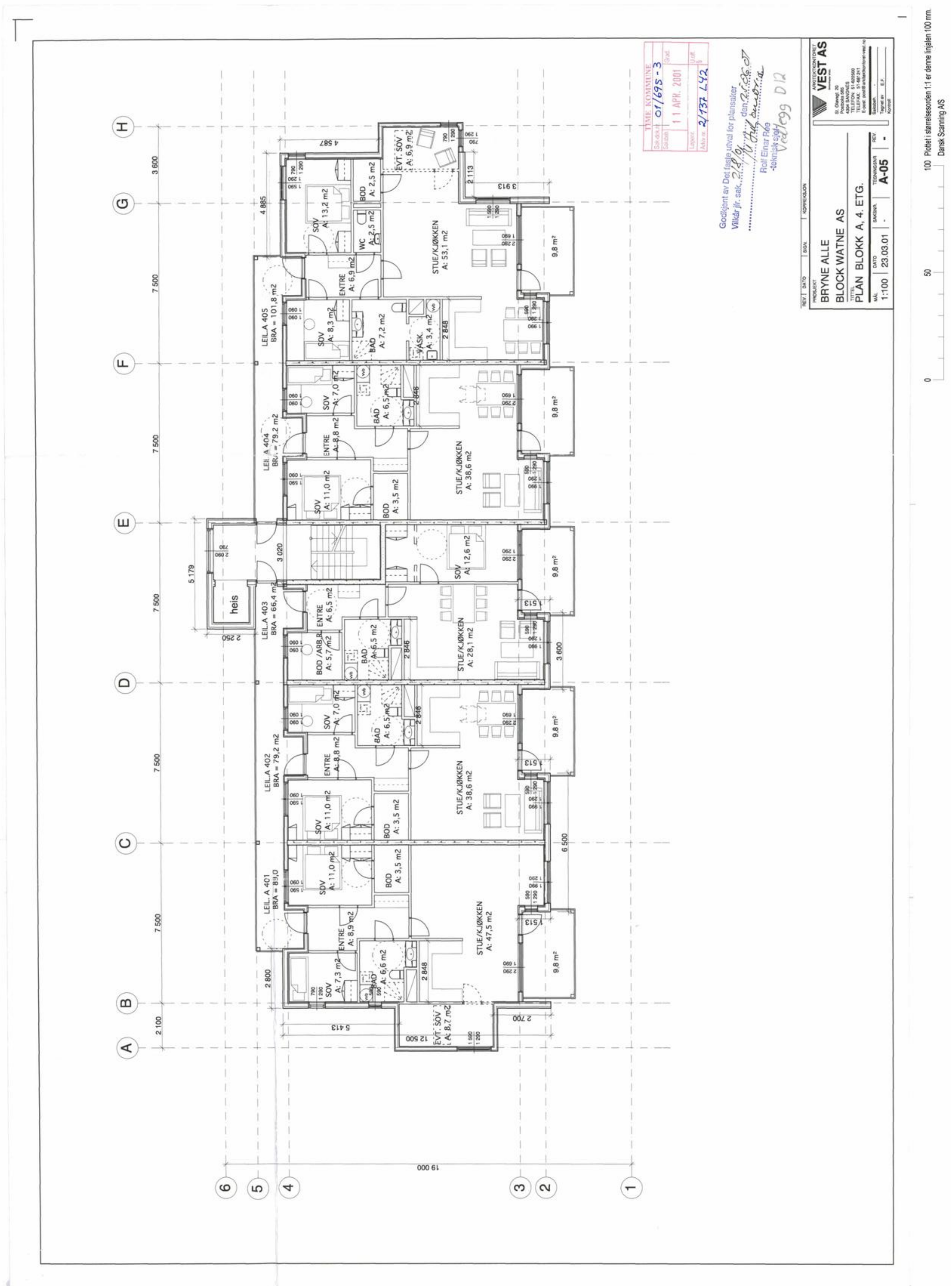
Saksbeh.
Tegnet av E.F.
Kontroll


Saksnr. 01/695-3
Løpenr. 2/137 L42
11 APR. 2001
Godkjent av Dal kasse vedl for planmatr.
Vedlår jfr. esk. 21.06.01
Rolf Elmar Rud
-tjeknisk sjef-
Vedlegg 06
PROSJEKT
BRYNE ALLE
BLOCK WATNE AS
TITTEL
BLOKK A, FASADE MOT VEST
MÅL 1:150
DATO 23.03.01
SAKSNR -
TEGNINGSNR A-14b
REV -
ARKITEKTKONTORET
VEST AS

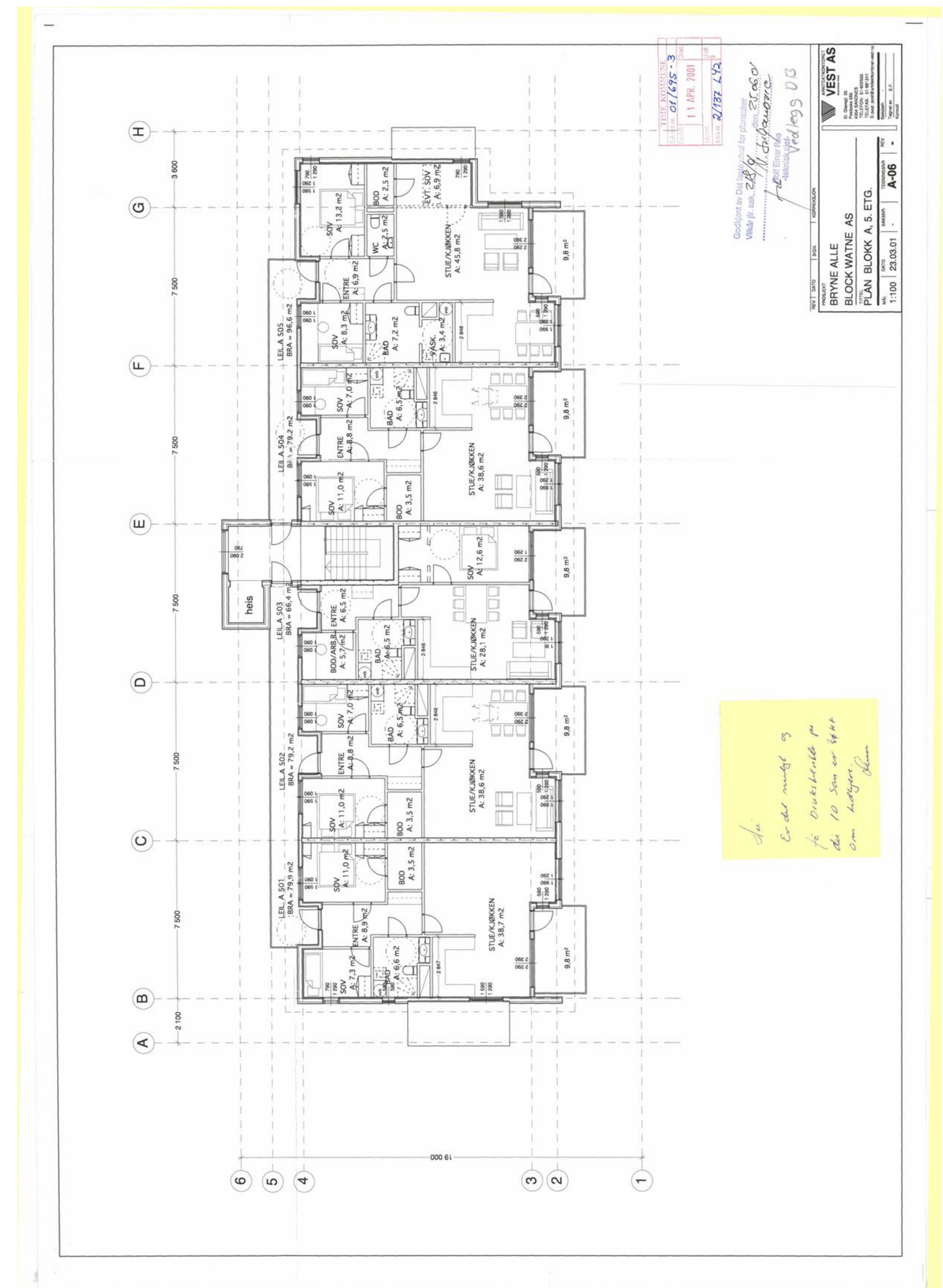

Saksnr. 01/695-3
Løpenr. 2/137 L42
11 APR. 2001
Godkjent av Dal kasse vedl for planmatr.
Vedlår jfr. esk. 21.06.01
Rolf Elmar Rud
-tjeknisk sjef-
Vedlegg 07
PROSJEKT
BRYNE ALLE
BLOCK WATNE AS
TITTEL
BLOKK A, SNITT
MÅL 1:100
DATO 23.03.01
SAKSNR -
TEGNINGSNR A-15
REV -
ARKITEKTKONTORET
VEST AS

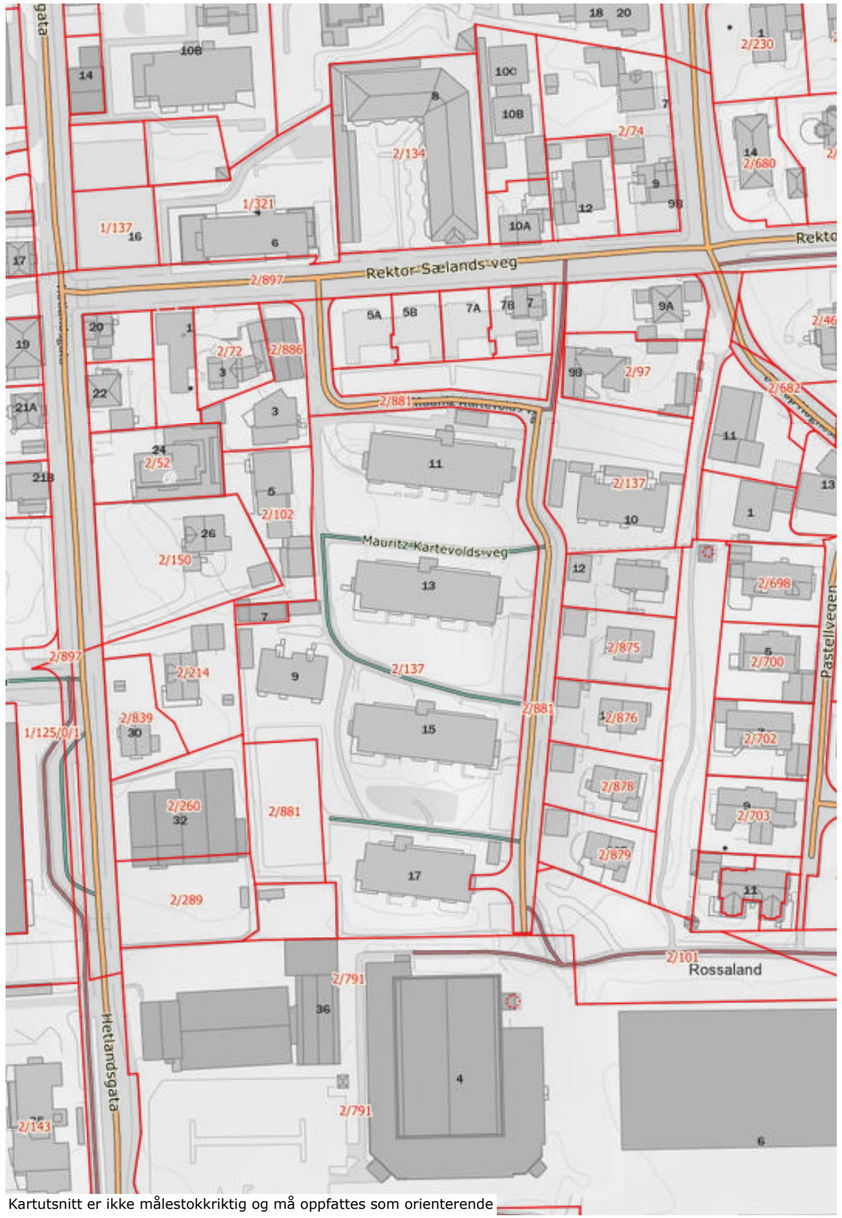

VEST AS
BRYNE ALLE
BLOCK WATNE AS
PLAN BLOKK A. 1. ETG.
A-02
1:100
23.03.01
hels
LEIL A 101 BRA = 89,0
LEIA 102 BRA = 79,2 m2
LEIA 103 BRA = 66,4 m2
LEIA 104 BRA = 79,2 m2
LEIA 105 BRA = 101,8 m2
STUE/KJØKKEN A: 38,6 m2
STUE/KJØKKEN A: 47,5 m2
STUE/KJØKKEN A: 28,1 m2
STUE/KJØKKEN A: 53,1 m2
SOV A: 11,0 m2
SOV A: 8,3 m2
SOV A: 7,0 m2
SOV A: 16,4 m2
SOV A: 13,2 m2
SOV A: 6,9 m2
SOV A: 6,7 m2
SOV A: 7,3 m2
ENTRE A: 8,8 m2
ENTRE A: 6,9 m2
ENTRE A: 4,5 m2
BOD A: 3,5 m2
BOD A: 2,5 m2
BAD A: 7,2 m2
BAD A: 6,5 m2
BAD A: 6,6 m2
WC A: 2,3 m2
VASK A: 3,4 m2
BOD/ARB.R A: 7,7 m2
ENTRE A: 8,9 m2
000 61
7 500
2 100
100 Protekt isomteksoppen 1:1 er dierna ingalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


VEST AS
BRYNE ALLE
BLOCK WATNE AS
PLAN BLOKK A. 2. ETG.
A-03
1:100
23.03.01
hels
LEIA 201 BRA = 89,0
LEIA 202 BRA = 79,2 m2
LEIA 203 BRA = 66,4 m2
LEIA 204 BRA = 79,2 m2
LEIA 205 BRA = 101,8 m2
STUE/KJØKKEN A: 38,6 m2
STUE/KJØKKEN A: 47,5 m2
STUE/KJØKKEN A: 28,1 m2
STUE/KJØKKEN A: 53,1 m2
SOV A: 11,0 m2
SOV A: 8,3 m2
SOV A: 7,0 m2
SOV A: 16,4 m2
SOV A: 13,2 m2
SOV A: 6,9 m2
SOV A: 6,7 m2
SOV A: 7,3 m2
ENTRE A: 8,8 m2
ENTRE A: 6,9 m2
ENTRE A: 4,5 m2
BOD A: 3,5 m2
BOD A: 2,5 m2
BAD A: 7,2 m2
BAD A: 6,5 m2
BAD A: 6,6 m2
WC A: 2,3 m2
VASK A: 3,4 m2
BOD/ARB.R A: 7,7 m2
ENTRE A: 8,9 m2
9,8 m²
000 61
7 500
2 100
100 Protekt isomteksoppen 1:1 er dierna ingalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

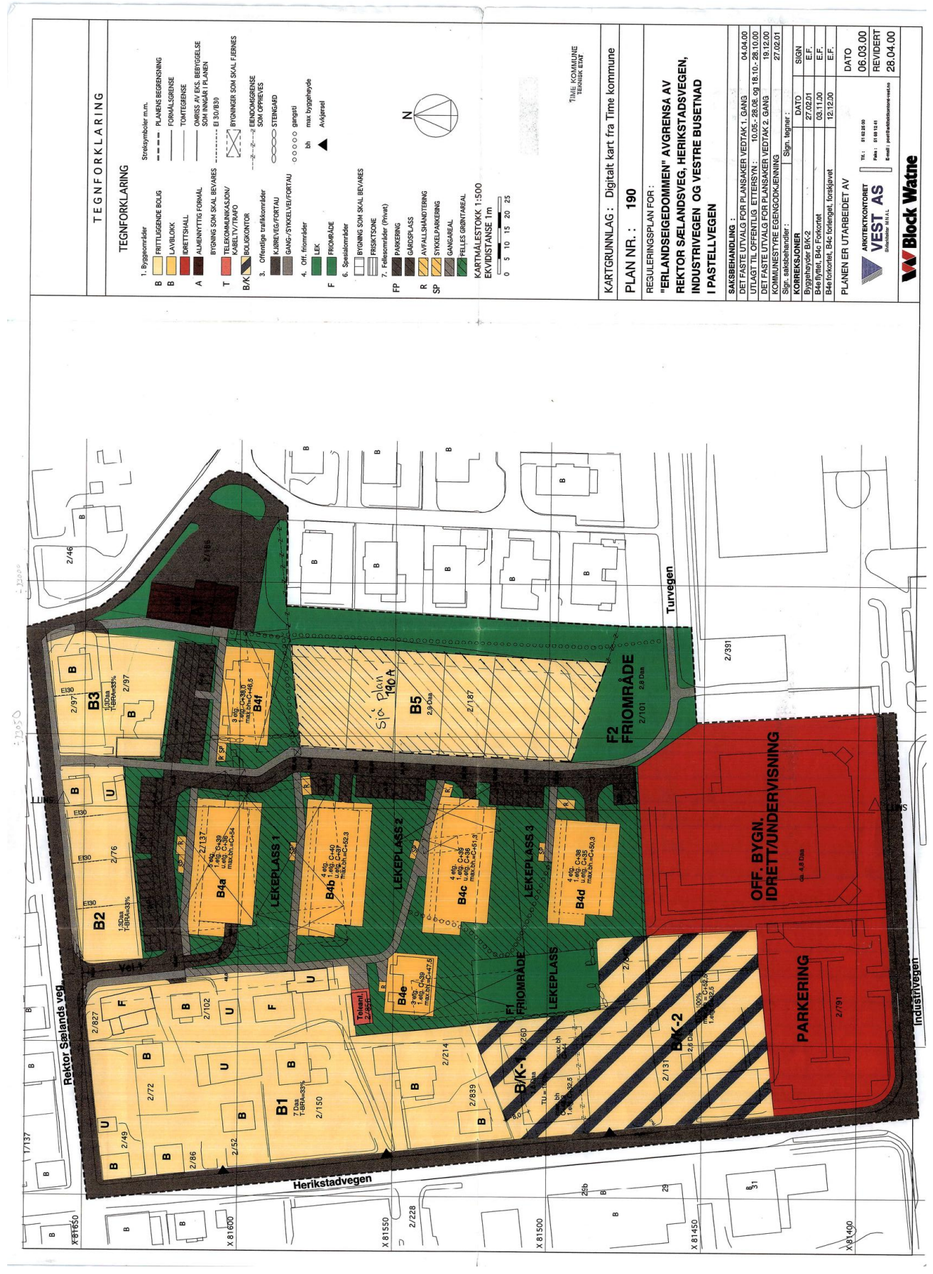

BRYNE ALLE
BLOCK WATNE AS
PLAN BLOKK A, 4. ETG.
A-05

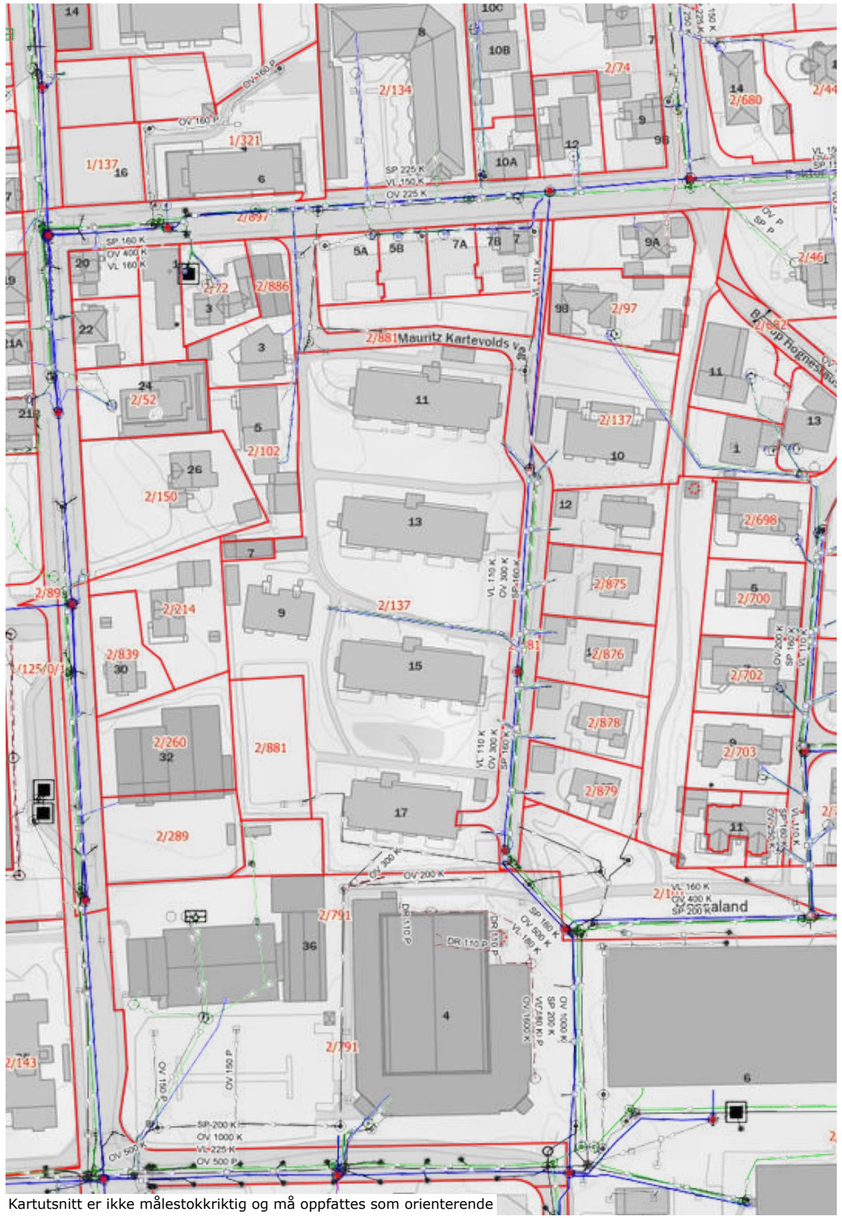
Vedlegg


BRYNE ALLE
BLOCK WATNE AS
PLAN BLOKK A, 5. ETG.
A-06



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende





Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

14.10.2026 12:47:06 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	MatrikkelnummermedSnr
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Byggetiltak	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Høydekurve	Forsenkningskurve
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Eiendomsteig	Plangrense
Grense for arealformål	Grense for faresoner	Flomfare
Boligbebyggelse	Sentrumsformål	Offentlig eller privat tjenesteyting
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Idrettsanlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg	Veg	Park
Park	KpOmråde	

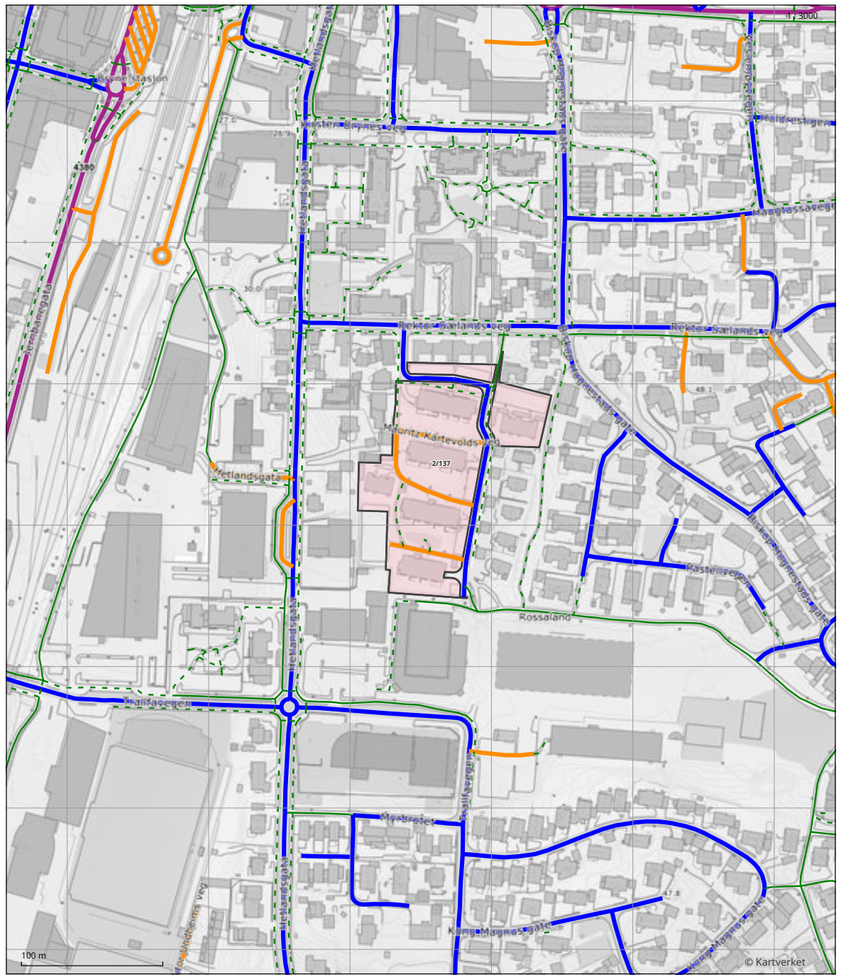
14.10.2026 12:47:06 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

ambita Vegstatuskart

Kommune: Time
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 2/137/0/7
Adresse: Mauritz Kartevolds veg 11, 4344 BRYNE

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 27/10/2026



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet

ambita

Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/2/137/0/7

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/2/137/0/7

Eiendomsgrenser

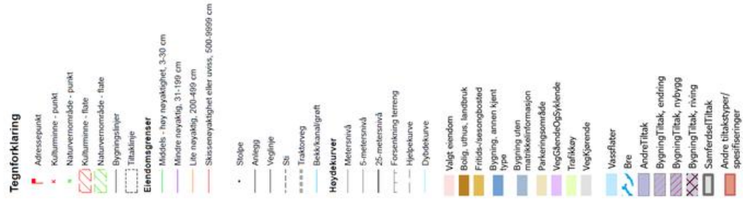
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 137, Seksjonsnr 7	**Kommune:**	1121	Time
Adresse:				
Veiadresse:	Mauritz Kartevolds veg 11, gatenr	**Grunnkrets:**	203	Rosseland nord
(fra bruksenhet)	10450			
	4344 Bryne	**Valgkrets:**	1	Bryne
		Kirkesogn:	6030602	Bryne
		Tettsted:	4591	Bryne

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	10.05.2002	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	79/7 755
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	11 645,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	10.05.2002	Avgiver	1121/2/137	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1121/2/137/0/7	0,0
Feilretting	Forretning:	19.04.2002	Etablert/Endret	1121/2/137	0,0
	Matrikkelført:	17.08.2021	Etablert/Endret	1121/2/137/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/12	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/13	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/14	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/15	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/16	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/17	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/18	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/19	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/20	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/21	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/22	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/23	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/24	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/25	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/26	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/27	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/28	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/29	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/30	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/31	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/32	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/33	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/34	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/35	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/36	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/37	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/38	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/39	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/40	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/41	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/42	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/43	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/44	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/45	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/46	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/47	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/48	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/49	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/50	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/51	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/52	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/53	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/54	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/55	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/56	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/57	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/58	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/59	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/60	0,0
			Etablert/Endret	1121/2/137/0/61	0,0

Etablert/Endret	1121/2/137/0/62	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/63	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/64	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/65	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/66	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/67	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/68	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/69	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/70	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/71	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/72	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/73	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/74	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/75	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/76	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/77	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/78	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/79	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/80	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/81	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/82	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/83	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/84	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/85	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/86	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/87	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/88	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/89	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/90	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/91	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/92	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/93	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/94	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/95	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/96	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/97	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/98	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/99	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/100	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/101	0,0
Etablert/Endret	1121/2/137/0/102	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Mauritz Kartevolds veg 11	H0204	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	25.06.2001
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 774,0	Igangset.till.:	16.08.2001
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 774,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	23.08.2002
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	25
Bygningsnr:	18456214			Antall etasjer:	6

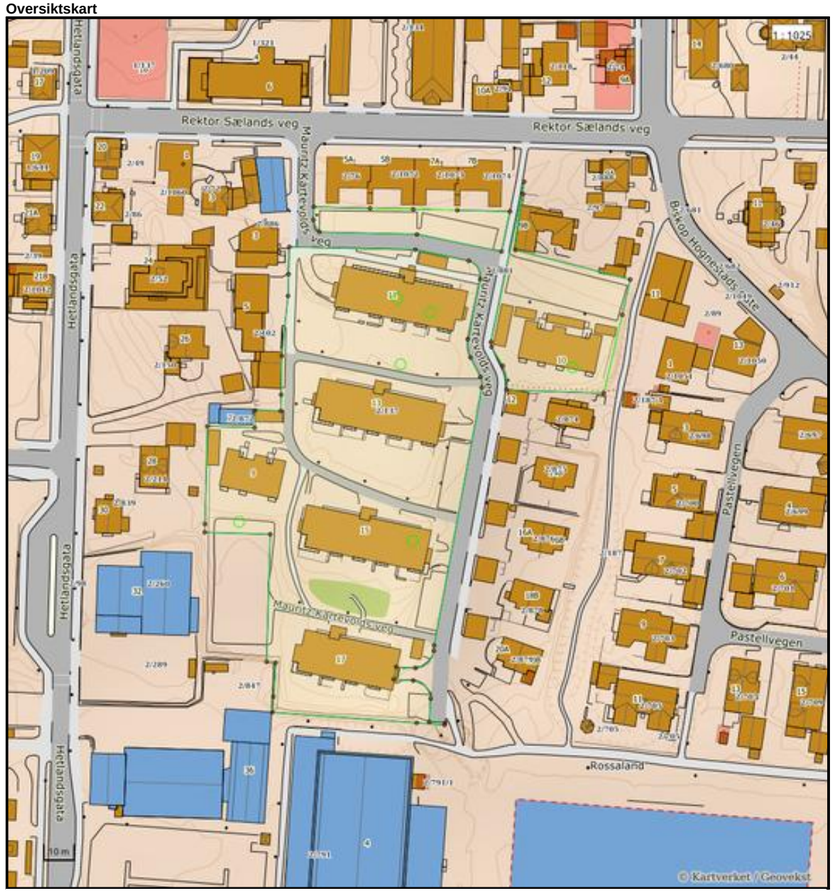
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	5		415,0		415,0				

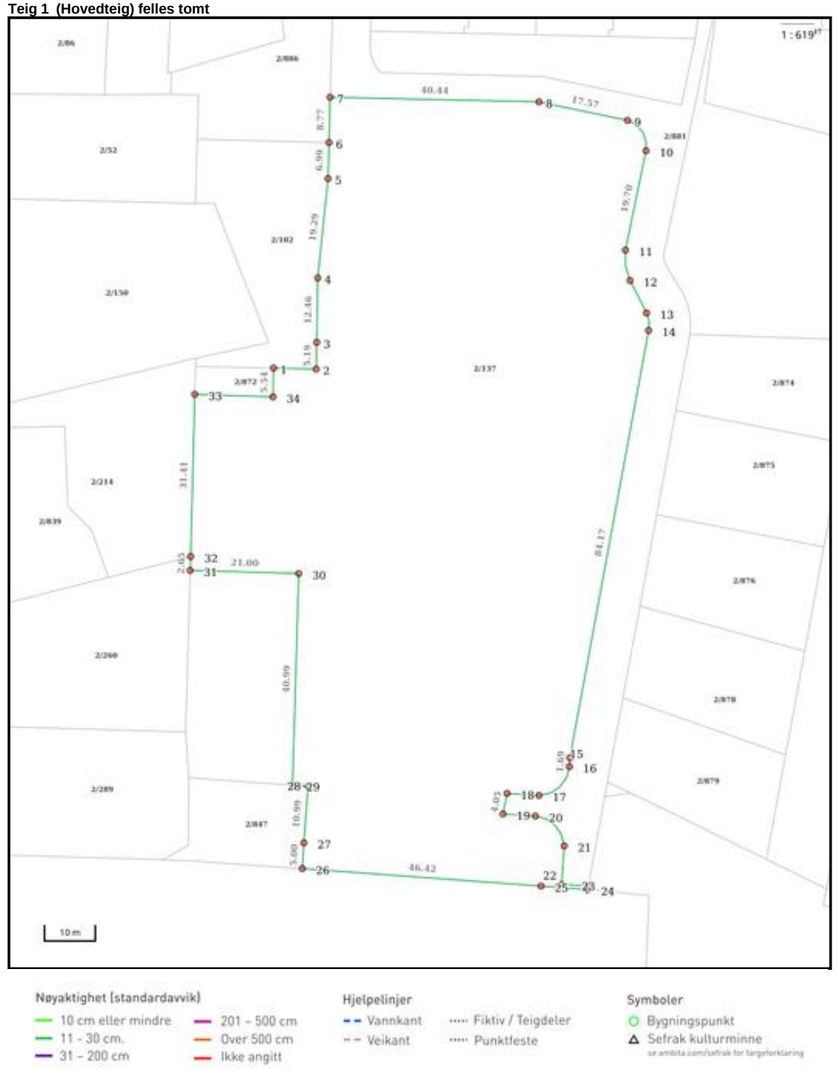
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

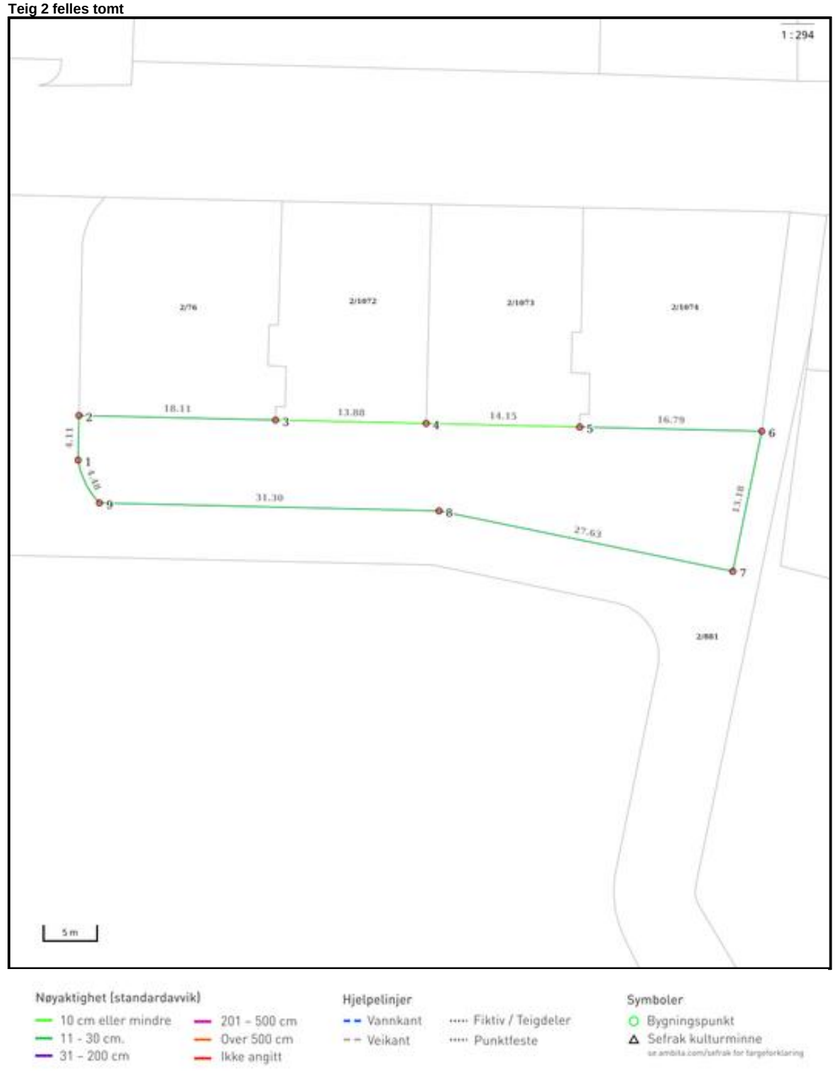
Areal: 9 498,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 515 104,13	306 241,84	8,21m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 515 104,70	306 250,03	5,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 515 109,88	306 249,68	12,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 515 122,31	306 248,75	19,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 515 141,60	306 249,08	6,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 515 148,57	306 248,61	8,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 515 157,32	306 248,05	40,44m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 515 160,03	306 288,40	17,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 515 158,03	306 305,86	7,47m	Terrengmålt	13	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 515 152,55	306 309,88	19,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 515 132,98	306 307,66	6,01m	Terrengmålt	13	-10,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 515 127,25	306 309,14	7,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 515 121,20	306 312,88	3,41m	Terrengmålt	13	5,01	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 515 117,93	306 313,59	84,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
15	6 515 034,12	306 305,80	1,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 515 032,43	306 305,85	8,96m	Terrengmålt	13	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
17	6 515 026,31	306 300,47	6,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
18	6 515 026,14	306 294,29	4,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 515 022,12	306 293,83	6,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 515 022,28	306 300,10	8,76m	Terrengmålt	13	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
21	6 515 017,09	306 306,19	7,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
22	6 515 009,59	306 306,41	5,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 515 009,71	306 311,55	0,65m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 515 009,06	306 311,49	9,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 515 008,90	306 302,49	46,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 515 008,08	306 256,08	5,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 515 013,08	306 255,97	10,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
28	6 515 024,07	306 255,73	3,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
29	6 515 024,02	306 252,71	40,99m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
30	6 515 064,94	306 250,25	21,00m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
31	6 515 063,68	306 229,29	2,65m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
32	6 515 066,33	306 229,13	31,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
33	6 515 097,67	306 227,04	15,22m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
34	6 515 098,60	306 242,23	5,54m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 felles tomt



Areal og koordinater

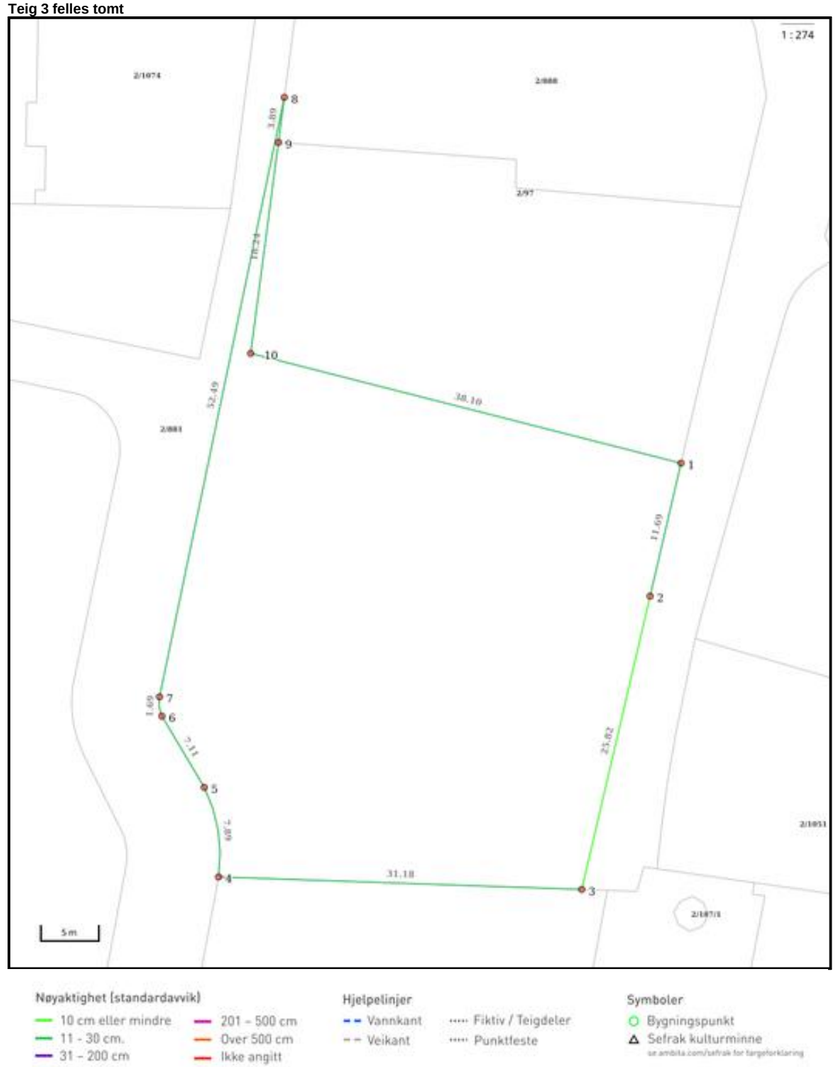
Areal: 564,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 515 166,71	306 254,98	4,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 515 170,81	306 254,69	18,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 515 172,02	306 272,76	13,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 515 172,95	306 286,61	14,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 515 173,89	306 300,73	16,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 515 175,01	306 317,48	13,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 515 161,92	306 315,97	27,63m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 515 165,04	306 288,52	31,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 515 162,96	306 257,29	4,48m	Terrengmålt	13	7,01	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 3 felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 1 582,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 515 156,75	306 357,92	11,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 515 145,17	306 356,30	25,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Retningspunkt
3	6 515 119,60	306 352,72	31,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 515 117,88	306 321,59	7,89m	Terrengmålt	13	-13,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 515 125,41	306 319,68	7,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 515 131,17	306 315,51	1,69m	Terrengmålt	13	2,52	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 515 132,79	306 315,16	52,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 515 184,93	306 321,22	3,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 515 181,04	306 321,06	18,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 515 162,82	306 320,31	38,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Mauritz Kartevolds veg 11, H0204, 4344 BRYNE. Gnr. 2, bnr. 137, snr. 7 i Sameiet Bryne Alle, oppdragsnr.: 1210260068
Megler: Britt Fagerland, mobil: 95921585, e-post: fagerland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

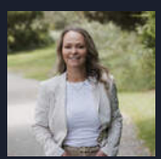
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Britt Fagerland
Eiendomsmegler / Salgssjef
959 21 585
fagerland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Jæren
Torgvegen 2A, 4350 KLEPPE, 51 48 22 00, jaeren@proaktiv.no