

PROAKTIV

Lekker leilighet med 2 soverom

Populær beliggenhet i
Eivindsholen på Rosseland

GULAKSVEGEN 25



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

Brøsetveien 168,
7069 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

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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

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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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

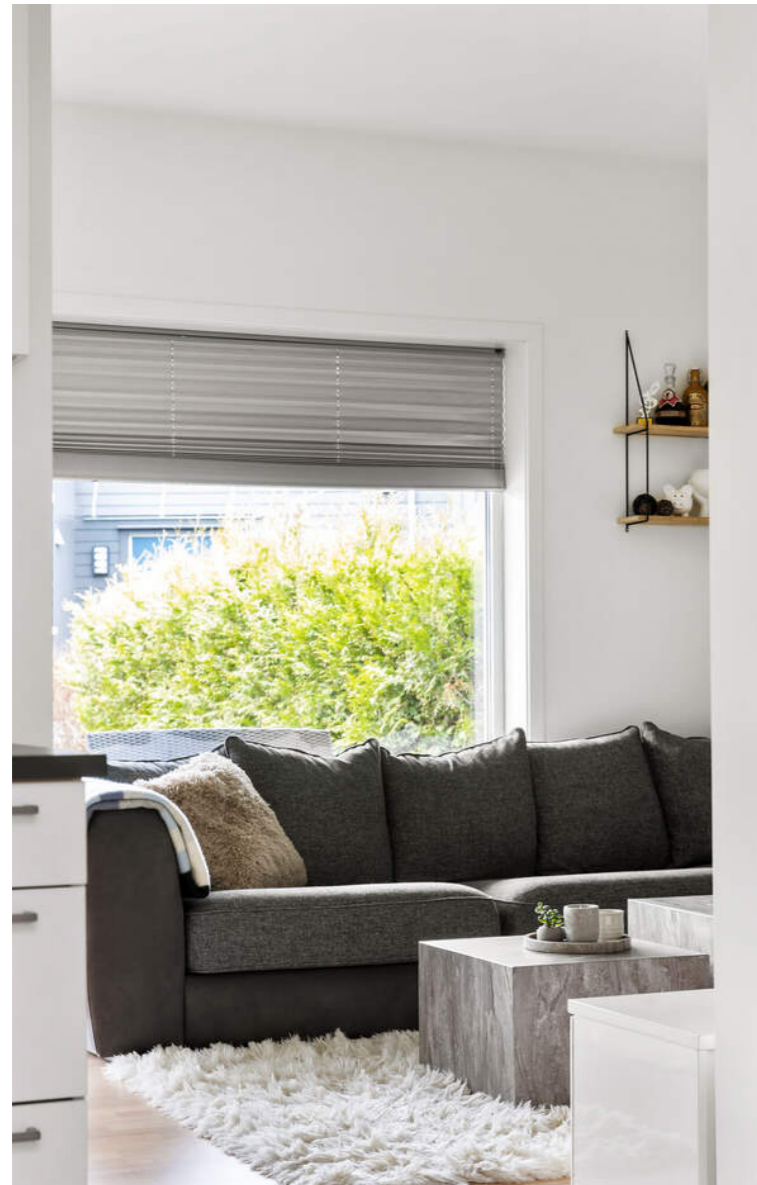
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



BRYNE/ROSSELAND

Lekker leilighet med 2 soverom og sørvestvendt terrasse og hage.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gulaksvegen 25, 4345 BRYNE

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 19, bnr. 649, snr. 13 i Sameiet Eivindsholen BK 19

Prisantydning: 3.590.000,-

Omkostninger: 103.740,-

Totalpris: 3.693.740,-

Kommunale avgifter: 16.002,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2015

Rom/soverom: 3/2

BRA: 69 m²

BRA-i: 64 m²

Garasje/Parkering: Utvendig parkering hvor hver seksjon skal ha rett til en parkeringsplass hver.

Tomt: 62.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.700,-

Felleskostnader inkl.: Styrehonorar, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold, TV og/eller internett, forsikringer m.m.

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHold

2	5	6	7
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	18	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
37	154		
Vedlegg	Budskjema		

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

"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."

Eiendomsmegler: **Kjersti Birkeland**



Kjersti Birkeland
Eiendomsmegler
Mobil: 977 75 784
E-post: birkeland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Jæren
Telefon: 51 66 88 00
Ommundsen & Birkeland AS
Org. nummer: 935 048 745

KJERSTI BIRKELAND

Din lokale megler

Kjersti Birkeland er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010, og kjenner Jæren som sin egen bukselomme. Hun er oppvokst på Jæren og har et stort nettverk og en unik forståelse av det lokale markedet, noe som gjør henne i stand til å identifisere hvem som er på jakt etter akkurat din bolig.

Kjersti er en entusiastisk megler med øye for detaljer, og hun er svært opptatt av at både selger og kjøper føler seg sett og ivaretatt gjennom hele prosessen. Hun er en god menneskekjenner som trives godt med folk og er opptatt av å bygge tillit.

Med Kjersti på laget får du en megler som bryr seg, og hennes mål er alltid å berike sine kunder gjennom en trygg og positiv opplevelse.

Skal du selge bolig, kan du stole på at Kjersti leverer høy kvalitet, gir profesjonell oppfølging, har høy faglig kompetanse og oppnår det beste resultatet på dine vegne.

Velg Kjersti Birkeland for en trygg og vellykket bolighandel – din lokale megler som alltid setter dine interesser først.

Eiendomsmegler **Kjersti Birkeland**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



BRYNE/ROSSELAND

Kommune: Time / Område: Bryne/Rosseland

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 ligger fint til i et svært attraktivt boligområde i Eivindsholen.

Her kan både voksne og barn ta del i et flott bomiljø, da Gulaksvegen ligger i etablerte og rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til friarealer, turområder og flere lekeplasser.

Området har kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som kan benyttes gjennom hele året hvor "Tjødna" ligger i umiddelbar nærhet til rekkehuset. Tjødna, Sandtangen og Njåskogen byr på gode turstier og lysløyper tilpasset de fleste. Langs østsiden av Frøylandsvatnet er det opparbeidet turvei fra Bryne mot Kvernaland, over "Midgardsormen".

For den aktive familie er det et bredt utvalg av gode sport- og fritidstilbud i gangavstand til idrettsanleggene til Rosseland BK.



Proaktiv Jæren

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
Tlf.: 51 48 22 00
E-post: jaeren@proaktiv.no

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!

OFFENTLIG TRANSPORT

Brøytvegen Linje 50, 56	13 min	1.1 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	22 min	1.8 km
Stavanger Sola	37 min	

DAGLIGVARE

Kiwi Rosseland PostNord	14 min	1.3 km
Rema 1000 Håland	15 min	

VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	23 min	
Håland Apotek	15 min	

SPORT

Eivindsholen - ballbane Ballspill	2 min	0.2 km
Jærtun lutherske friskole ballbinge Ballspill	7 min	0.6 km
Club Athletic	8 min	
SATS Bryne	17 min	

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bryne FK, Bryne Håndball, Bryne Friidrett og treningsentrene Evo, Club Athletic, Robust og Sats. For golfentusiaster kan Jæren golfklubb tilby en 9-hulls høykvalitetsbane, 6-hulls treningsbane og driving-range.

Rema 1000 på Håland gjør dagligvarehandel svært tilgjengelig.

Bryne har et godt kollektivtransporttilbud med gode tog- og

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	12 min	1 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	22 min	1.9 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	8 min	3.1 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	10 min	3.9 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 138 elever, 7 klasser	9 min	6 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	16 min	1.4 km
Tryggheim videregående skole 435 elever, 22 klasser	13 min	8.6 km

BARNEHAGER

Eivindsholen Fus barnehage (1-5 år) 89 barn	5 min	0.4 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 95 barn	11 min	0.9 km
Maurtua barnehage (1-5 år) 53 barn	14 min	1.2 km



bussforbindelser mot nord og sør. Til dette er det gåavstand fra eiendommen.

Leiloigheten ligger også flott til med tanke på gode skole- og barnehagetilbud med det som mange vil betegne som gangavstand til blant annet Eivindsholen FUS barnehage, Trollongane barnehage, Jærbarnehagen FUS, Maurtua barnehage, Rosseland skule, Bryne ungdomsskule og Bryne Videregående skule.

Bryne kan videre tilby et spennende spekter av ulike butikker, spisesteder og servicetilbud. Den sjarmerende Storgata kan by på ulike butikker, kino, bar- og kafétilbud og restauranter. Fra Storgata er heller ikke veien lang ned til det populære kjøpesenteret M44.

For flere detaljer og kart se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Rosseland, hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonen eller på eiendommens

VELKOMMEN TIL GULAKSVEGEN 25

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidet uteområde.

Parkering

Utvendig parkering hvor hver seksjon skal ha rett til en parkeringsplass hver.

Tomtestørrelse

62 m²

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidet tomt med plen og beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er oppført som en leilighetsbygg i trekonstruksjon. Fasader er kledd med stående kledning. Terrasse er utført i impregnert trevirke. Vinduer og dører er med 2-lags isolerglass. Taket har pulptaksform.

TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3 og 4 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Dører

Det er registrert løst håndtak på terrassedør som følge av manglende skrue.

Konsekvens/tiltak: Forholdet påvirker funksjon og bruk.

Montering av manglende skrue anbefales.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettsjikt

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det er registrert rørgjennomføring under servant uten synlig tettsjikt/rør-mansjett. Gjennomføringen fremstår ikke tilstrekkelig tett mot vegg, og utførelsen tilfredsstillende ikke anbefalt løsning for våtrom.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Manglende dokumentasjon på utført uavhengig kontroll medfører usikkerhet knyttet til om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav og forskrifter. Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne foreligger.

Manglende tetting ved gjennomføringer øker risikoen for at fukt/vann kan trenge inn i veggkonstruksjonen ved søl, lekkasje eller rengjøring, med fare for skjulte fuktskader over tid.

1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettsjikt

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.







SOLRIK TERRASSE MED
HAGE

"uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.
Manglende dokumentasjon på utført uavhengig kontroll medfører usikkerhet knyttet til om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav og forskrifter. Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne foreligger.

Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS (befaringsdato: Onsdag, 15. april 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

1. Etasje: Entré, 2 soverom, bad, vaskerom, kjøkken, stue.
Ellers en utvendig sportsbod.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 69 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 13 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.

Standard

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

VÅTROM

Bad
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert

toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Boligen er tilknyttet fjernvarme via felles anlegg.
Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og radiator i oppholdsrom.
El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

Oppvarming

Elektrisk
Fjernvarme.



STUE





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 riktige. 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.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

KJØKKEN





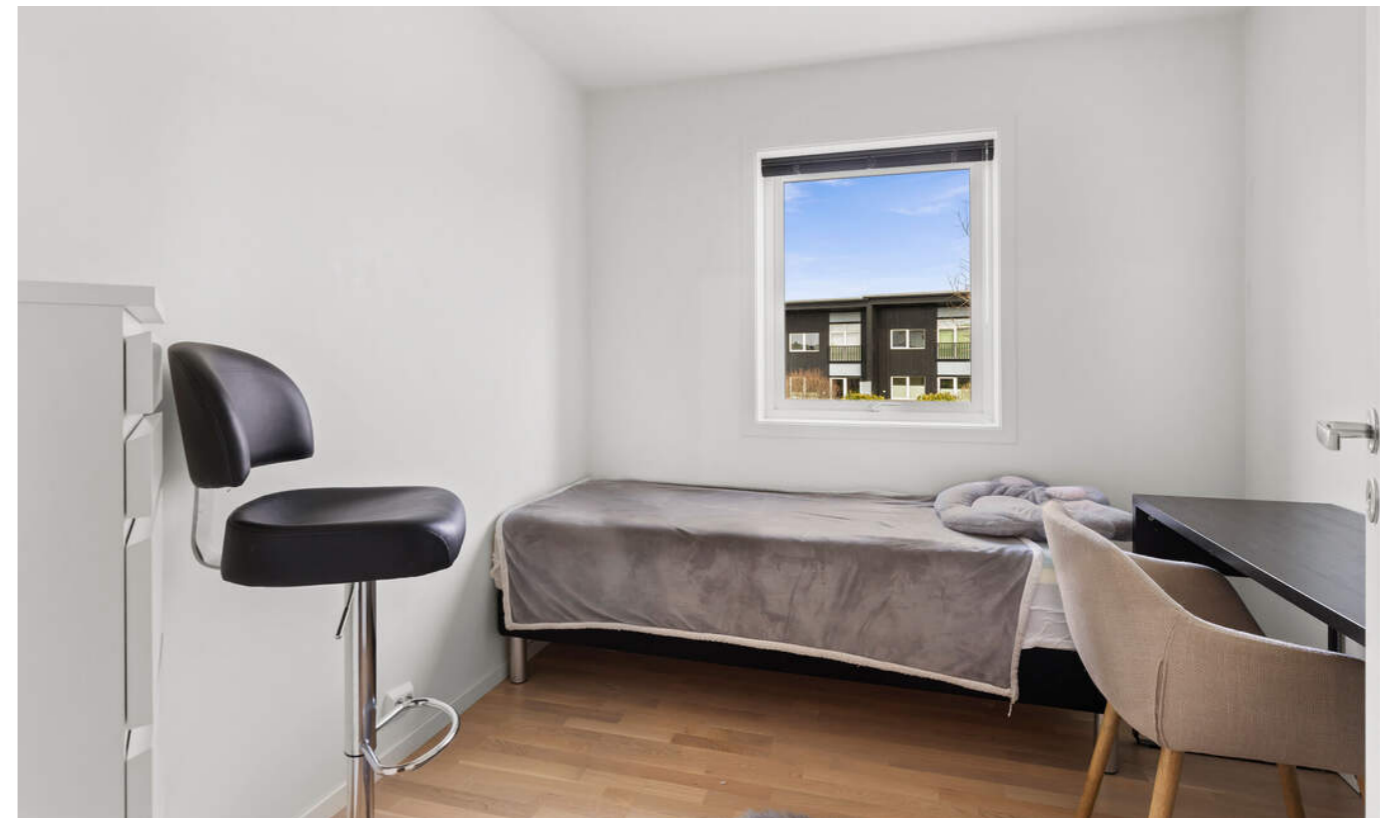
BAD



DELIKAT BAD MED FLISER
PÅ GULVET
SEPARAT VASKEROM

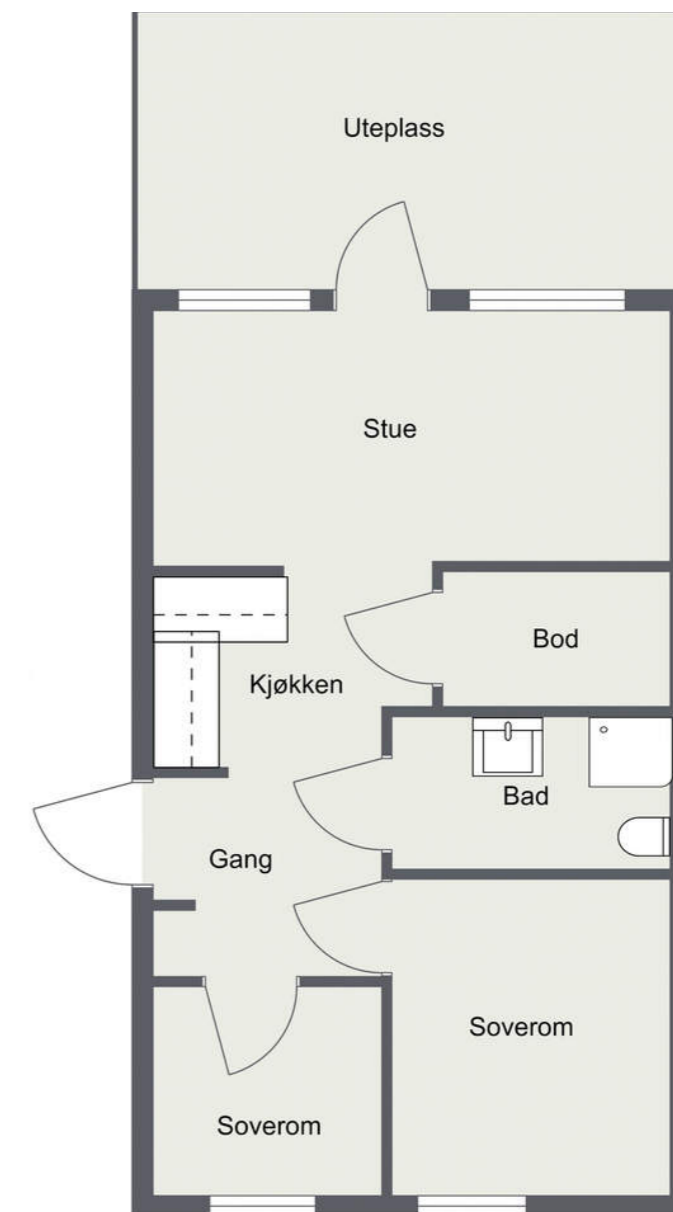


SOVEROM



PLANTEGNINGER

PLANTEGNING



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om sameiet

- Sameiet består av 4 bygg på 2 etasjer med totalt 16 leiligheter
- TV pakke gjennom Lyse med mulighet for internett og telefonavtale
- Parkering: Hver seksjon skal ha rett til en parkeringsplass hver.
- Hver seksjon har rett til bruk av bod.
- Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte beboer direkte.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1.700,-

Det gjøres oppmerksom på at styret har vedtatt at det skal ta opp lån for å finansiere opplegg til elbil-lader til samtlige seksjonseiere. Dette vil resultere i en økning av felleskostnadene på ca kr 300,- pr mnd. Totale felleskostnader vil da være ca kr 2 000,-pr mnd fra mai 2026.

Felleskostnader inkluderer

Styrehonorar, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold, TV og/eller internett, forsikringer m.m.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Det er vedtatt i styremøte at sameiet skal ta opp lån for å finansiere opplegg til elbil-lader til samtlige seksjonseiere. Dette vil resultere i en økning av felleskostnadene på ca kr 300,- pr mnd. Totale felleskostnader vil da være ca kr 2 000,- pr mnd fra mai 2026.

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring
PolisenummerSP1078993

Sikringsordning

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS.

Formuesverdi primær

722.370,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.889.480,- for 2024



Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

16.002,- for 2025

Velforening

Eivindsholen Vel

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 10 000 000, 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, vellagsavgift, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Pliktig medlemskap i Eivindsholen Vel hvor årlig medlemskontigent og dugnadsplikter må forventes.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygnings sakkyndig eller annen fagkyndig.

Garderobeskap på vaskerommet medfølger ikke i handelen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig 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

Mandag, 6. juli 2015

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

13.07.2015 - Dokumentnr: 641986 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/16

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan

Navn: Time kommune - Trygg og framtidsetta

Periode: 2018 - 2030

Reguleringsplan

Navn: Plan 0434.00 Detaljregulering for boligområde felt E, Bryne.

Formål: Bustad, veg, friområde.

Vedtaksdato: 30.04.2013

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.

Kjerneinformasjon

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 kjøper 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 kjøper 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, 25. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
89 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

90 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

103 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 680 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 693 740,00 (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 eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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

Kjerneinformasjon

boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper 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 budkjema 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.

Kjerneinformasjon

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 ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

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

Anne Nessa Sunnanå
Endre Sunnanå

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

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av salgssum.
Estimert provisjon kr. 50 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. felles gjeld, minimum kr. 50 000,00).
Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 102 550,-
Her inngår markedspakke kr 23 900,-, tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, oppgjørshonorar kr 6 900,-, kommunal informasjon kr 3 700 og e-signering kr 1 250,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte

visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Ommundsen & Birkeland
AS



Egenerklæring

Gulaksvegen 25, 4345 BRYNE

09 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gulaksvegen 25	Gulaksvegen 25	

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?

juni 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Sunnanå, Anne Nessa

Selger

Sunnanå, Endre

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet front på skuffe i badromsinnredningen.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oddbjørn Tjøtta

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

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

Side 2



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, avlopskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør 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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Manglende varme i gulvet på badet.
Vannbåren varme.
Service av Bryne rør.

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

Side 3



Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv omfanget

Råte på noen dører og vinduer i andre leiligheter i sameiet.

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det blir utført arbeid for å tilrettelegge for el-bil ladere i 2026
Sameiet vil ta opp lån og dermed vil felleskostnadene øke med 200-300 kr pr mnd. (dette er info vi har fått fra styret i sameiet).

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

**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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Anne Nessa Sunnanå	2026-04-09	Endre Sunnanå	2026-04-09
Identification		Identification	
 Anne Nessa Sunnanå		 Endre Sunnanå	



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Anne Nessa Sunnanå
Endre Sunnanå09/04-2026
16:44:37
09/04-2026
16:49:53BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

DUO TAKSTAS
Rogaland

Boligbygg med flere boenheter

Gulaksvegen 25 , 4345 BRYNE

TIME kommune

gnr. 19, bnr. 649, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²

Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 13152-1238

Referansenummer: TQ1958

Foretak: Duo Takst AS

Takstingeniør: Simen Sabalis

DUO TAKSTAS
Rogaland

Medlem av

NITO

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

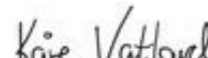


Simen Sabalis

simen@duotakst.no
413 65 416



Medansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no
902 97 450

DUO TAKST AS
Rogaland

Oppdragsnr.: 13152-1238

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 2 av 19

Gulaksvegen 25 , 4345 BRYNE
Gnr 19 - Bnr 649
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 13152-1238

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 3 av 19

Gulaksvegen 25 , 4345 BRYNE
Gnr 19 - Bnr 649
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 tilstandsrapport 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

Oppdragsnr.: 13152-1238

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 4 av 19

Gulaksvegen 25 , 4345 BRYNE
Gnr 19 - Bnr 649
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført som en leilighetsbygg i trekonstruksjon. Fasader er kledd med stående kledning. Terrasse er utført i impregneret trevirke. Vinduer og dører er med 2-lags isolerglass. Taket har pulttaksform.

Leiligheten fremstår med normal stand iht. alder. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er etablert en markterasse i impregneret trevirke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom

Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Det er plastsluk. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Boligen er tilknyttet fjernvarme via felles anlegg. Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og radiator i oppholdsrom. El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

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

Oppdragsnr.: 13152-1238

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 5 av 19

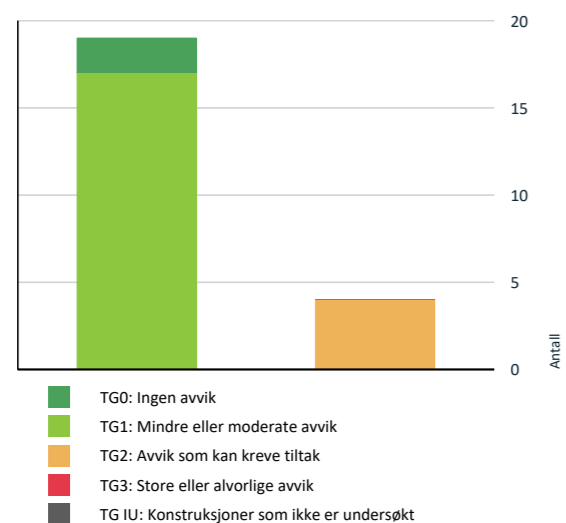
Gulaksvegen 25 , 4345 BRYNE
Gnr 19 - Bnr 649
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er avvik:

Det er registrert rørgjennomføring under servant uten synlig tettesjikt/rørmansjett. Gjennomføringen fremstår ikke tilstrekkelig tett mot vegg, og utførelsen tilfredsstillende ikke anbefalt løsning for våtrom.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert løst håndtak på terrassedør som følge av manglende skruer.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13152-1238

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 6 av 19

Gulaksvegen 25 , 4345 BRYNE
Gnr 19 - Bnr 649
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2015

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

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.

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

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

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert løst håndtak på terrassedør som følge av manglende skruer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet påvirker funksjon og bruk. Montering av manglende skruer anbefales.



Oppdragsnr.: 13152-1238

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 7 av 19

Gulaksvegen 25 , 4345 BRYNE
Gnr 19 - Bnr 649
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke. Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord. Normalt vedlikehold må påregnes.



INNSENDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Oppdragsnr.: 13152-1238

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 8 av 19

Gulaksvegen 25 , 4345 BRYNE
Gnr 19 - Bnr 649
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder.

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 19 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm. Overflater i normal stand iht. alder.

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring. Membran er synlig ført under klemring.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er avvik:

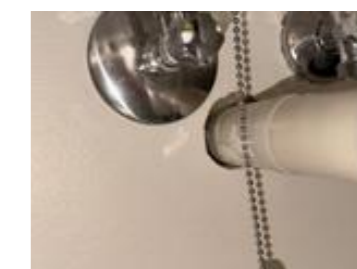
Det er registrert rørgjennomføring under servant uten synlig tettesjikt/rørmansjett. Gjennomføringen fremstår ikke tilstrekkelig tett mot vegg, og utførelsen tilfredsstillende ikke anbefalt løsning for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Manglende dokumentasjon på utført uavhengig kontroll medfører usikkerhet knyttet til om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav og forskrifter. Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne foreligger.

Manglende tetting ved gjennomføringer øker risikoen for at fukt/vann kan trenge inn i veggkonstruksjonen ved søl, lekkasje eller rengjøring, med fare for skjulte fuktskader over tid.



1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal brukslitasje.

1. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 13152-1238

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 9 av 19

Gulaksvegen 25 , 4345 BRYNE
Gnr 19 - Bnr 649
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder.

1. ETASJE > VASKEROM

Oppdragsnr.: 13152-1238

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 10 av 19

Gulaksvegen 25 , 4345 BRYNE
Gnr 19 - Bnr 649
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 21 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm. Overflater i normal stand iht. alder.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring. Membran er synlig ført under klemring.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Manglende dokumentasjon på utført uavhengig kontroll medfører usikkerhet knyttet til om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav og forskrifter. Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne foreligger.



1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal brukslitasje.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Oppdragsnr.: 13152-1238

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 11 av 19

Gulaksvegen 25 , 4345 BRYNE
Gnr 19 - Bnr 649
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

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.



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
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.

Oppdragsnr.: 13152-1238

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 12 av 19

Gulaksvegen 25 , 4345 BRYNE
Gnr 19 - Bnr 649
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

For å sikre et godt innneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet fjernvarme via felles anlegg. Anlegget inngår ikke i takstmansens kontroll ved befaring.

TO 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og radiator i oppholdsrom. Anlegget fremstår i fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt ettersyn og service må påregnes.

Tilstand satt iht. alder.

Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

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 forenklete 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

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Nei

Oppdragsnr.: 13152-1238

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 13 av 19

Gulaksvegen 25 , 4345 BRYNE
Gnr 19 - Bnr 649
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015
 - Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 - Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
 - Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Generelt om anlegget**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Inntak og sikringskap**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
 - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 - Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Generelt anbefales det å gjennomføre el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør i forbindelse med eierskifte, for å avklare tilstand på anlegget og eventuelle avvik.



Oppdragsnr.: 13152-1238

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 14 av 19

Gulaksvegen 25 , 4345 BRYNE
Gnr 19 - Bnr 649
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



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 målbar 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.



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 bodar.
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-L 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.

Areal 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 byggningskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Spk 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.

Oppdragsnr.: 13152-1238

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 15 av 19

Gulaksvegen 25 , 4345 BRYNE
Gnr 19 - Bnr 649
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	64	5		69	13
SUM	64	5			13
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, 2 soverom, bad, vaskerom, kjøkken, stue	Bod	

Kommentar

- Terrasse - 13 m² - TBA (terrasse- og balkongareal)

- Utvendig bod - 5 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

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

Gulaksvegen 25 , 4345 BRYNE
Gnr 19 - Bnr 649
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Simen Sabalis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	19	649		13	62.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gulaksvegen 25

Hjemmelshaver

Sunnanå Anne Nessa, Sunnanå Endre

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gulaksvegen 25 , 4345 BRYNE
Gnr 19 - Bnr 649
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 13152-1238

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 18 av 19

Gulaksvegen 25 , 4345 BRYNE
Gnr 19 - Bnr 649
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

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

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13152-1238

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 19 av 19

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 13.04.26 Side 1 av 2

Sameiet Eivindsholen BK 19	Vår ref.: 1493/13
Gulaksvegen 25	Type: Eierseksjonssameie
4345 BRYNE	Eiere: Anne Nessa Sunnanå, Endre Sunnanå
Organisasjonsnr: 815 925 602	Seksjonsnr: 13

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	1 700
Felleskostnader:	Felleskostnader 1 700

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Andre Bergset Lia

Adresse: Gulaksvegen 17

Postnr/-sted: 4345 BRYNE

Telefon: Mob.: 90244571

E-post: liaandre98@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 13.04.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	1 700
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	9 124	Gjeld:	0	Andre inntekter:	680
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2014

Gårds/bruksnr: 19/649

Bygningstype: Blokk uten heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP1078993
--------------	--------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.09.2015	Første innflytting:	28.09.2015
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Ingen
Heis:	Nei	BRA	64
Parkeringstype:	Fellesparkering ute ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 1
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 13.04.26 Side 2 av 2

Sameiet Eivindsholen BK 19	Vår ref.: 1493/13
Gulaksvegen 25	Type: Eierseksjonssameie
4345 BRYNE	Eiere: Anne Nessa Sunnanå, Endre Sunnanå
Organisasjonsnr: 815 925 602	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 4 bygg på 2 etasjer med totalt 16 leiligheter
- TV pakke gjennom Lyse med mulighet for internett og telefonavtale
- Parkering: Hver seksjon skal ha rett til en parkeringsplass hver.
- Hver seksjon har rett til bruk av bod.
- Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte beboer direkte.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Sameiet Eivindsholen

BK 19



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Eivindsholen BK 19.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Torsdag 03.04.2025, kl. 18:00

Garasjen/gjesteparkering

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Nye, oppdaterte vedtekter

6 Valg

- 6.1 Valg av leder for 2 år
- 6.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Sameiet Eivindsholen BK 19

2. Årsregnskapet for 2024**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.**4. Godtgjørelse til styret****Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 13 446 kr. Styret foretar selv den interne fordelingen.**5. Nye, oppdaterte vedtekter**

Styret har arbeidet med å oppdatere sameiets vedtekter, og har i den forbindelse rådført seg med Advokaten fra Bate. Det nye settet med vedtekter er kvalitetssikret og oppdatert ihht. eierseksjonsloven.

Styret så behov for å gjøre dette arbeidet fordi at dagens gjeldende vedtekter er til dels utdaterte og uklare, og har en rekke mangler med tanke på hva som er nødvendig og/eller fornuftig informasjon å ha i vedtekter. De nye vedtektene skaper mer forutsigbarhet for seksjonseierne, og blir også et enklere styringsverktøy for styret.

Styret foreslår derfor nye vedtekter i en ny drakt, som fremstår mer omfattende enn dagens gjeldende vedtekter. I realiteten inneholder det nye vedtektsettet en rekke regler som allerede er gjeldende for seksjonseierne, for sameiet og for styret etter eierseksjonsloven.

Det nye vedtektsettet er vedlagt denne innkallingen, slik at seksjonseierne oppfordres til å lese gjennom disse og komme med eventuelle spørsmål på det kommende årsmøtet.

Styret ber om at nye vedtekter vedtas.

*Godkjenning av nye vedtekter krever 2/3 flertall av de fremmøtte på årsmøtet.***Forslag til vedtak:** Årsmøtet vedtar nye vedtekter slik de fremgår av vedlegg til innkallingen.**6. Valg****6.1 Valg av leder for 2 år****6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år****6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år****6.4 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år**

1493 Sameiet Eivindsholen BK 19

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		281 600	172 800	326 400
Lading el-bil		7 152	14 266	13 000
Sum inntekter		288 752	187 066	339 400
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	22 820	13 692	15 138
Forretningsførerhonorar		21 252	30 420	21 250
Tilleggstjenester forretningsfører		1 652	2 500	0
Revisjonshonorar	2	8 603	7 920	8 300
Drift og vedlikehold	3	18 494	18 734	355 500
TV og/eller internett		19 008	19 008	19 008
Forsikringer		50 113	47 634	50 100
Energi/strøm		9 710	7 231	9 000
Administrasjonskostnader		2 479	6 407	5 400
Sum kostnader		154 131	153 547	483 696
Driftsresultat		134 621	33 519	-144 296
Finansielle poster				
Renteinntekter		11 543	6 995	4 500
Netto finanskostnader		-11 543	-6 995	-4 500
Resultat	4	146 164	40 514	-139 796

Arsregnskap

1493 Sameiet Eivindsholen BK 19

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		57 529	50 113
Andre fordringer		6 800	9 682
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		413 484	266 310
Sum omløpsmidler		477 813	326 105
SUM EIENDELER		477 813	326 105

Balanse 2024

1493 Sameiet Eivindsholen BK 19

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		405 761	259 597
Sum egenkapital	5	405 761	259 597
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 800	3 900
Leverandørgjeld		63 950	61 070
Annen kortsiktig gjeld		1 301	1 538
Sum kortsiktig gjeld		72 051	66 508
Sum gjeld		72 051	66 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		477 813	326 105

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Andre Bergset Lia
Styreleder

Per C A Olsson
Styremedlem

Karsten Skrettingland
Styremedlem

Balanse 2024

Noter 1493 Sameiet Eivindsholen BK 19

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- Endring i arbeidskapital.
- Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	20 000	12 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	1 692
Sum personalkostnader	22 820	13 692

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 1493 Sameiet Eivindsholen BK 19

Noter 1493 Sameiet Eivindsholen BK 19

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 860	2 463
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	3 225
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	13 634	13 046
Sum	18 494	18 734

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	146 164	40 514
Endring arbeidskapital	146 164	40 514
Omløpsmidler	477 813	326 105
Kortsiktig gjeld	72 051	66 508
Arbeidskapital	405 761	259 597

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	405 761	146 164	259 597
Sum Egenkapital	405 761	146 164	259 597

Noter 1493 Sameiet Eivindsholen BK 19

Resultat og balanse med noter for Sameiet Eivindsholen BK 19.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Eivindsholen BK 19

Styreleder	Andre Bergset Lia (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Karsten Skrettingland (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Per C A Olsson (sign.)	06.03.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Eivindsholen BK 19

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Eivindsholen BK 19 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Usteinvik
Bodø	Klarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-10 08:47:24 UTC



Penneo Dokumentnr: H3646-AK7HG-BFJ7H-UJZ8-73TRK-DG1EX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Sameiet Eivindsholen BK 19

Sameiet Eivindsholen BK 19 ligger i Time kommune og består av 16 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 815925602.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Andre Bergset Lia
Styremedlem, Per C A Olsson
Styremedlem, Karsten Skrettingland
Varamedlem, Silje Kristin Solstrand

Styrets arbeid i perioden

Møtevirkosmhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøter hvor i alt 5 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Ingen arrangementer i år.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Utskifting av ytterdør hos beboer. Avventer levering av dør. Reklamasjon.

Oppgradering av strømmettet slik at vi enkelt kan få installert EL-bil ladere. Kommer som førsteprioritering etter maling.

Maling. Befaring av flere maler firma. Maling skjer i sommer.

Forsikringstilbud av Storebrand. Avvist tilbud.

Oppdatering av vedtekter.

HMS-arbeid:

Brannvern.

Styrets planer fremover

Styret planlegger å male nå til sommeren 2025. Det vil bli leid inn malere for jobben.

Styret planlegger å få oppgradert strømmettet og legge ut til alle parkeringsplasser slik at det kan bli satt opp EL-Bil lader ved ønske. Markering av parkeringsplasser vil følge dette. Dette kommer som førsteprioritet etter maling.

Forsikringsavtale

Sameiet Eivindsholen BK 19 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP1078993.

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2025

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET EIVINDSHOLEN BK 19

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

Innhold	
1 Navn	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner	3
3 Rettslig råderett	3
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	4
4-1 Rett til bruk	4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
4-3 Ordensregler	4
5 Parkering	4
5-1 Sameiets parkeringsplasser	4
5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.	4
5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	5
6 Vedlikehold	5
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
7 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform	6
7-1 Felleskostnader	6
7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	6
7-3 Heftelsesform	6
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	7
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	7
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	7
9 Styret og dets vedtak	7
9-1 Styret - sammensetning	7
9-2 Styrets oppgaver	7
9-3 Representasjon og fullmakt	7
10 Årsmøtet	8
10-1 Myndighet	8
10-2 Tidspunkt for årsmøtet	8
10-3 Årsmøtets form	8
10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte	8
10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	8

10-6 Møteledelse og protokoll	8
10-7 Stemmerett og fullmakt	8
10-8 Beslutninger på årsmøtet	9
11 Elektronisk kommunikasjon	9
12 Ugildhet og mindretallsvern	10
12-1 Ugildhet	10
12-2 Mindretallsvern	10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Eivindsholen BK 19. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.07.2015.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 19 bnr. 649 i Time kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- Bod
- Seksjonene 1-2, 5-6, 9-10 og 13-14 har terrasse og hageareal på bakkeplan
- Seksjonene i 2. etasje har terrasser

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

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensningen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

(1) Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dogn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dogn sammenhengende.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet for arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer 16 parkeringsplasser. Disse ligger som fellesareal og eies av seksjonseierne i fellesskap.

Sameiet har to – 2 – ladestasjoner til bruk for lading av el-bil.

Hver seksjonseier har rett til å disponere én parkeringsplass hver. Det er styret som administrerer parkeringsplassene, og kan gjøre endringer dersom dette anses nødvendig eller hensiktsmessig. Styrets endringer skal likevel ikke gå på bekostning av den enkelte seksjonseiers rett til å benytte én parkeringsplass.

Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplasser til lagring eller oppbevaring av tilhenger, båt o.l.

5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(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.

(2) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Noen av parkeringsplassene er særlig tilpasset bevegelseshemmede. Dersom en seksjonseier har/får et dokumentert behov for å benytte en slik plass, skal vedkommende ha forsterrett til å benytte disse særskilte plassene. Behovet for en slik plass dokumenteres ved at vedkommende er tildelt parkeringsbevis etter forskrift om forflytningshemmede (forskrift av 15.03.1994 nr. 222).

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og brannvarsler
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- 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) vinduer og ytterdører

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

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av odelagte/punkterte vindusruter.

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

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(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) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

(11) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7 Felleskostnader, pant sikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Sameierbrøken beregnes med utgangspunkt i den enkelte seksjons hoveddels areal i forhold til samtlige seksjoners hoveddels samlede areal, målt i BRA. Ettersom samtlige seksjoner har tilnærmet lik størrelse, settes sameierbrøken til 1/16 per seksjon.

7-2 Panterett for seksjonseierens 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 tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

(1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Eventuelle varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtet avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltagende styremedlemmene.

(5) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

10-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-4 (1).

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

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

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.

10-6 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

10-7 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

(3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-postadresse.

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- tidsubestemt
 begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

BATE



Dato: 06.07.2015
 Arkiv: GBNR - 19/649, K2 - L42
 Vår ref (saksnr.): 14/1110-5
 Journalpostid.: 15/18623
 Dykkar ref.:

Øster Hus AS
 Høylandsgata 4

4306 SANDNES

Ferdigattest for firemannsbustad med utvendige boder. Gnr. 19 bnr. 649, Gulaksvegen 25, 27, 29, og 31 (Eivindsholen delfelt BK19, bygg nr. 4)

Søknad om ferdigattest datert 26.06.2015 er mottatt 29.06.2015.
 Søknaden gjeld godkjent byggeløyve i sak 355/14 datert 02.07.2014.

Det vert gitt ferdigattest for firemannsbustad med utvendige boder. Gnr. 19 bnr. 649, Gulaksvegen 25, 27, 29, og 31 (Eivindsholen delfelt BK19, bygg nr. 4).

ØSTER HUS AS har, som ansvarleg søkjar, sendt inn sluttdokumentasjon og gjennomføringsplan i samsvar med plan- og bygningslova § 21-10.

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

For rådmannen i Time

Yvonne van Bentum
 plan- og forvaltningssjef

Nedzad Suljanovic
 seksjonsleiar byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur

Leilighet 1					Leilighet 2					
Arealberegninger 1 iht. NS 3940	Bruksareal BRA 1 m ²			P-RM Primære rom	Arealberegninger 1 iht. NS 3940	Bruksareal BRA 1 m ²			P-RM Primære rom	
	Pr. etasje	Uytmålt bodeareal	Sum BRA			Pr. etasje	Uytmålt bodeareal	Sum BRA		
1. etg. plan	64,2	5,1	149	84,2	59,0	64,2	5,1	149	84,2	59,0
SUM :	64,2	5,1	149	84,2	59,0	64,2	5,1	149	84,2	59,0

Leilighet 3					Leilighet 4							
Arealberegninger 1 iht. NS 3940	Bruksareal BRA 1 m ²			P-RM Primære rom	Arealberegninger 1 iht. NS 3940	Bruksareal BRA 1 m ²			P-RM Primære rom			
	Pr. etasje	Uytmålt bodeareal	Sum BRA			Pr. etasje	Uytmålt bodeareal	Sum BRA				
1. etg. plan	64,4	5,0	69,4	59,2	64,4	5,0	69,4	59,2	64,4	5,0	69,4	59,2
SUM :	64,4	5,0	69,4	59,2	64,4	5,0	69,4	59,2	64,4	5,0	69,4	59,2

Hele bygget				
Arealberegninger 1 iht. NS 3940	Bruksareal BRA 1 m ²			P-RM Primære rom
	Pr. etasje	Uytmålt bodeareal	Sum BRA	
1. etg. plan	131,3	30,9	162,2	120,5
2. etg. plan	131,6	0,0	131,6	120,8
SUM :	262,9	30,9	293,8	241,3
BYA :	191,8	0,0	191,8	

NB! BRA og BYA for utvendige boder, er ikke tatt med i denne arealtabellen. Utvendige boder (sportboder) står i eksisterende bygg. Se Eivindsholen 2 Felt BK 20 & 21.

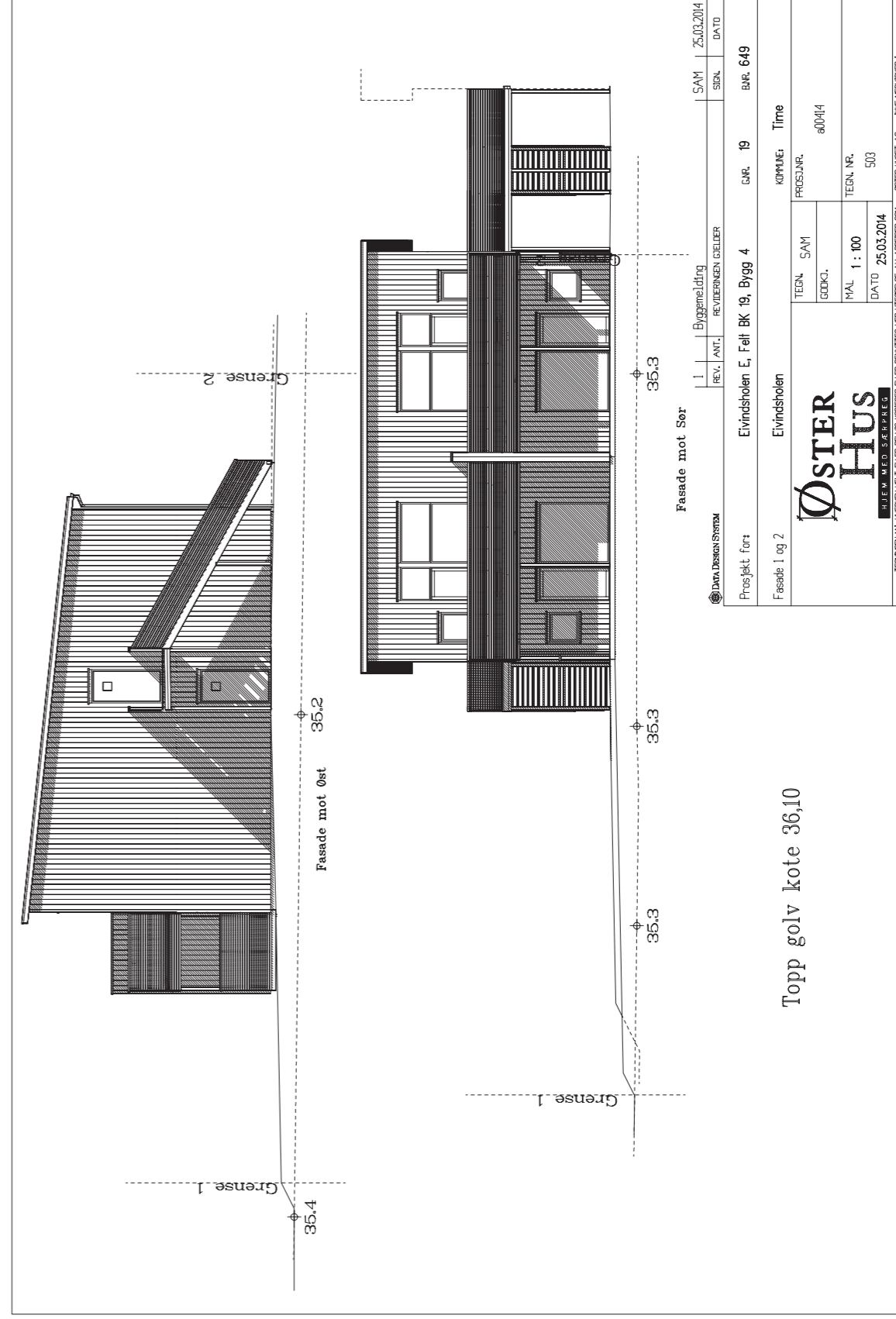
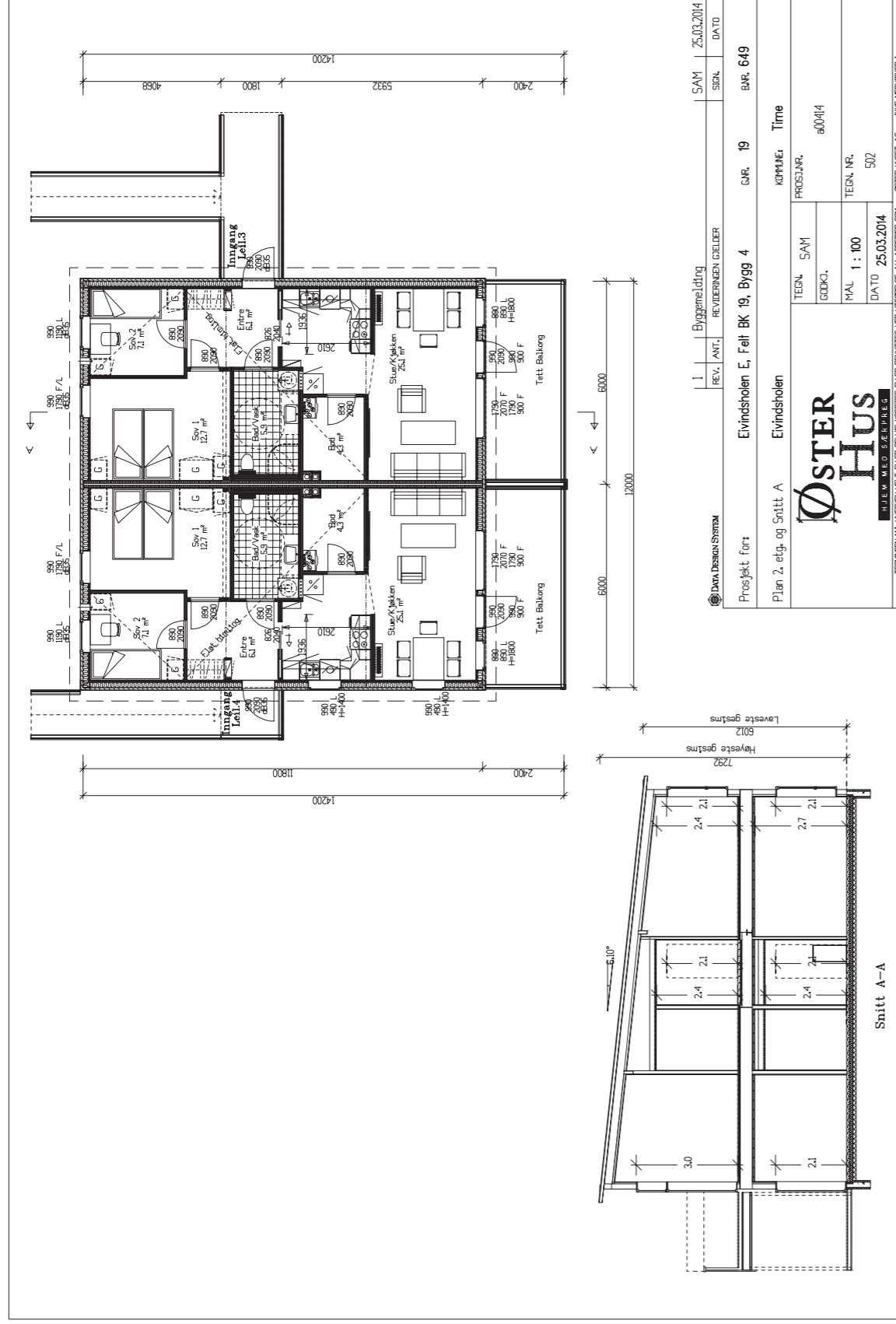
1	Byggemelding	SAM	25.03.2014
REV. ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

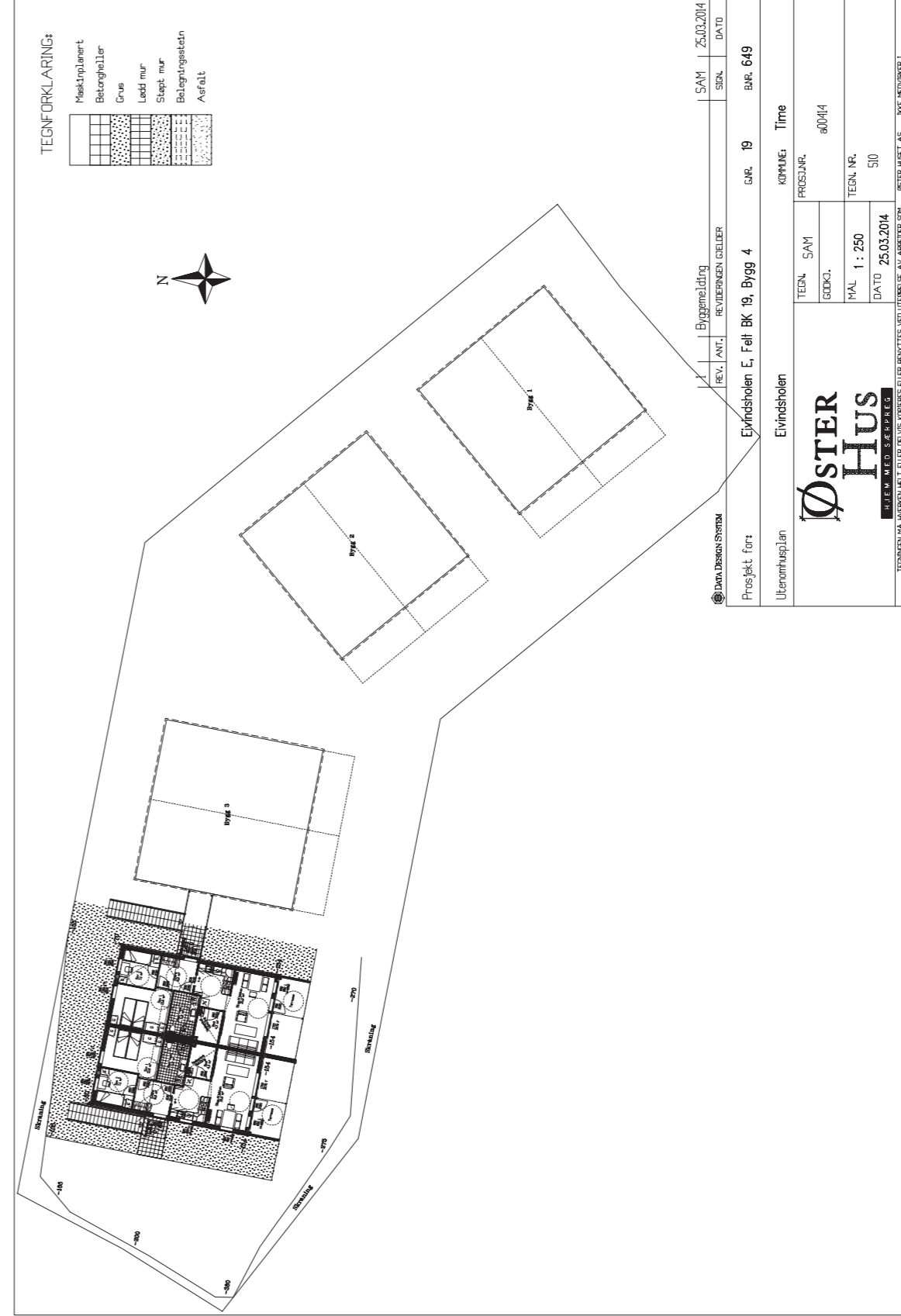
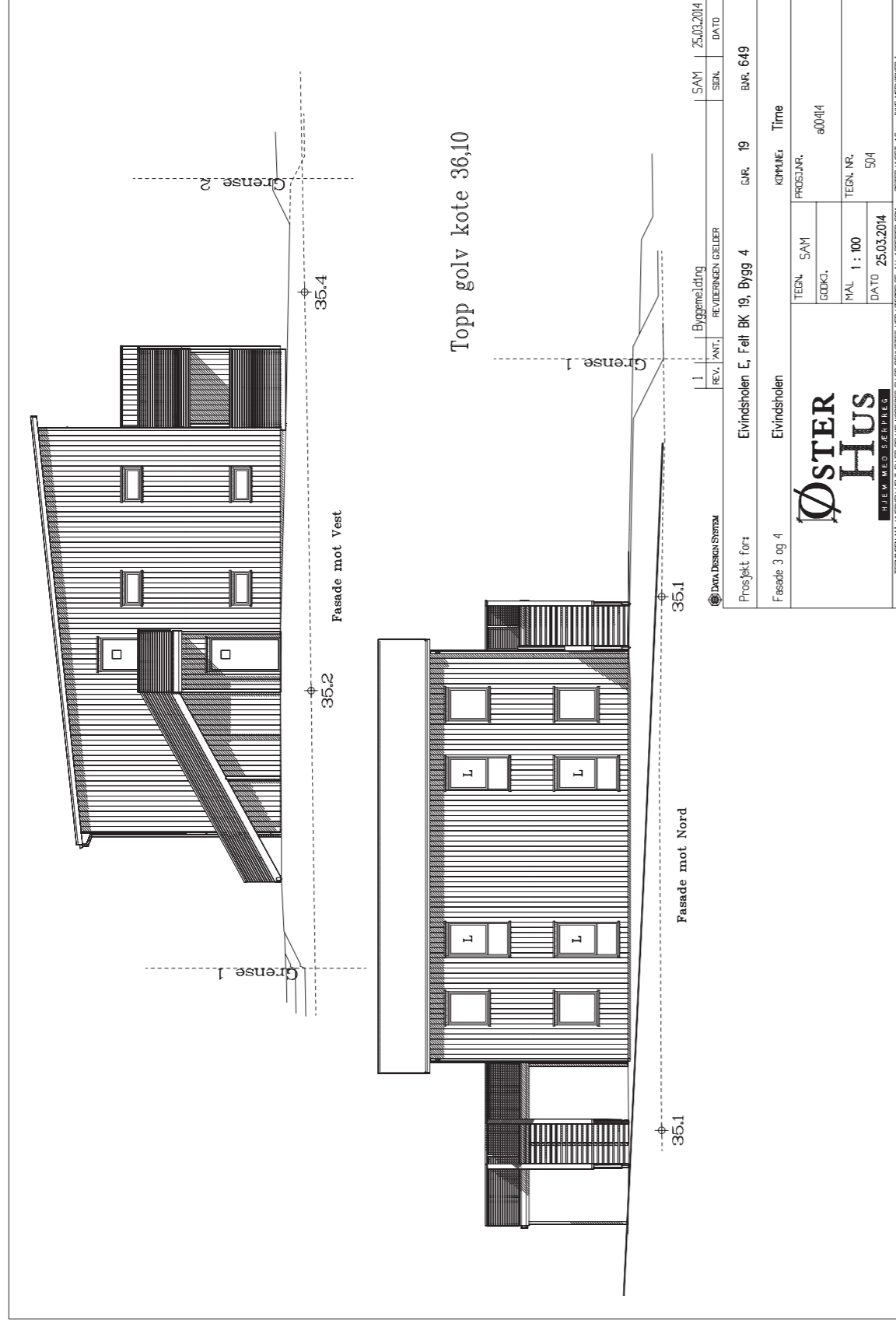
Prosjekt for: Eivindsholen E, Felt BK 19, Bygg 4 GNR. 19 BNR. 649

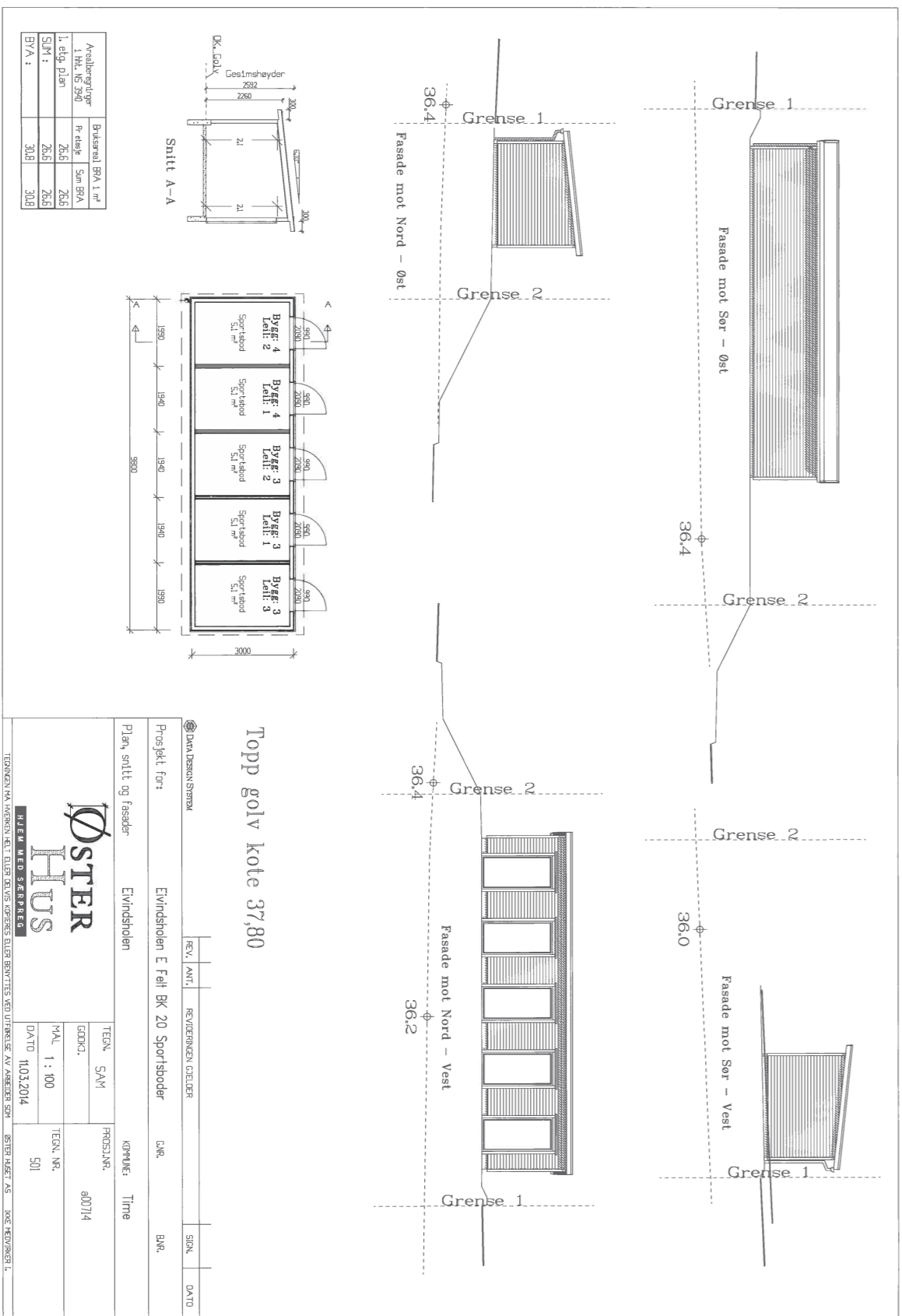
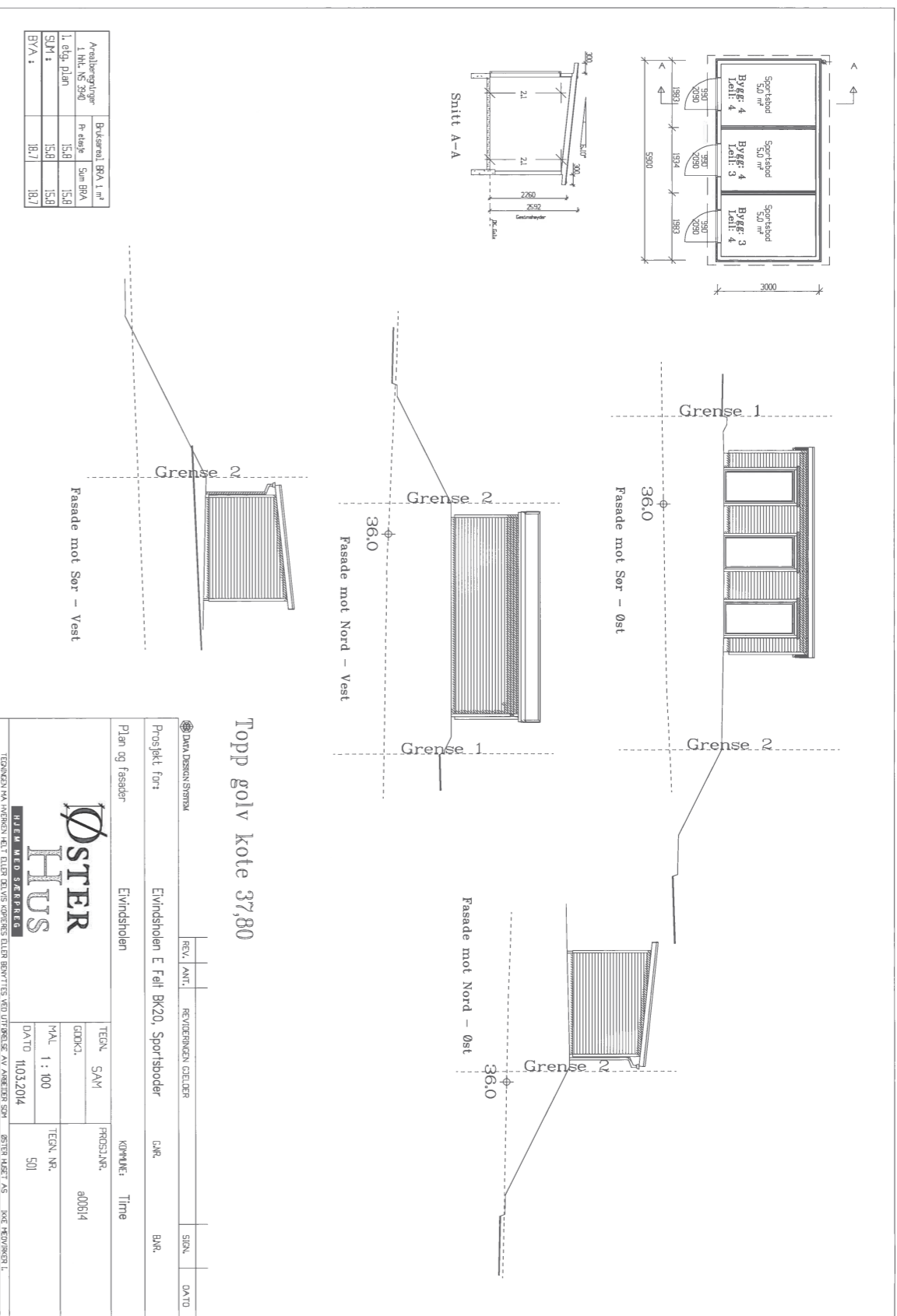
Plan 1. etg. Eivindsholen KOMMUNE: Time

	TEGN. SAM	PROSJEKTNR. a004/4
	GOOKJ.	
	MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 501
	DATO 25.03.2014	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS ET AS IKKE MEDVIRKER I







Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Eivindsholen BK 19 onsdag 08.04.2026 kl. 18:00 - Garasje/gjesteparkering/parkeringshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Fysisk årsmøte

Karsten ble valgt til møteleder og André ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Guro ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:

Det var 7 seksjonseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 7 stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Styret har i år jobbet med å få inn malerfirma til å male alle hus og boder 2 strøk. Kan si oss fornøyd med alle boder og de 3 øverste husene. Det siste huset ble gjort for fort og en dialog med malerne ble gjort. Det var et dårlig utført arbeid som de ikke ville gjøre bedre etter om og men. Konklusjon ble til at vi kan få kjøpt inn litt maling om det trengs om 2 til 3 år for å vedlikeholde det som ikke ble gjort skikkelig under malerne sitt arbeid. Ikke bruk de samme neste gang.

Styret har jobbet med å få byttet ut dører, vinduer osv. i denne perioden og vil ta det som ikke allerede er byttet ut videre til neste år.

Det blir fullt arbeid og utgraving for opplegg til el-bil ladere i 2026. Avtaler pågår.

Vi kommer til å ta opp lån for å få dekket opplegg og oppgradering av strømnnett til el-bil ladere, samt utskifting av diverse dører og vinduer med råteskade.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 15500kr. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:

Ikke gjenvalg. André har 1 år igjen.

5.2 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:

Karen ble valgt til styremedlem for to år.

Guro går på gjenvalg for 1 år som styremedlem.

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:

Vibeke ble valgt til varamedlemmer for ett år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av**Vedtak:**

Styreleder: André

Styremedlem: Karen

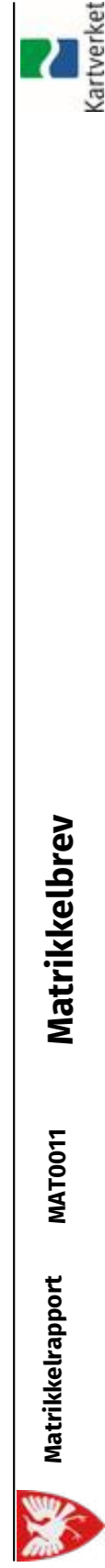
Styremedlem: Guro

Varamedlem: Vibeke

Protokoll for Sameiet Eivindsholen BK 19

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karsten Skrettingland (sign.)	10.04.2026
Sekretær	Andre Bergset Lia (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Guro Sundgot Åmodt (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Karsten Skrettingland (sign.)	10.04.2026

**For matrikkelenhets:**

Kommune: **1121 - TIME**
 Gårdsnummer: **19**
 Bruksnummer: **649**
 Festenummer:
 Seksjonsnummer: **13**

Utskriftsdato/klokkeslett: 07.04.2026 kl. 14:29
 Produsert av: Kristin Torsen - 1121 Time
 Attestert av: Time kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikelenhets ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

07.04.2026 14:29

Side 1 av 8

Matrikelenhets

Matrikelenhetsstype: Seksjon
 Bruksnavn:
 Etableringsdato: 13.07.2015
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Sameiebrøk: 1 / 16 i matrikelenhets 19 / 649
 Formål seksjon: Boligseksjon

Arealrapport

Tekst
 Beregna areal for 19 / 649 / 0 / 13

Areal Kommentar
 62,6 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
	Hjemmelshaver		120666	SUNNANÅ ANNE NESSA		Guðrun Lalands veg 35 4340 BRYNE	1 / 2
	Hjemmelshaver		161059	SUNNANÅ ENDRE		Guðrun Lalands veg 35 4340 BRYNE	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		120666	SUNNANÅ ANNE NESSA		Guðrun Lalands veg 35 4340 BRYNE	
Eier registrert hos Skatteetaten		161059	SUNNANÅ ENDRE		Guðrun Lalands veg 35 4340 BRYNE	

Øversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6514279	306967		62,6 m2	(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikelenhets er involvert

07.04.2026 14:29

Matrikelbrev for 1121 - 19 / 649 / 0 / 13

Side 2 av 8

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	30.06.2015	Tinglyst		16.07.2015	1121nye 02.07.2015
Seksjonering	15/882	Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 1121 - 19/649	Arealendring -495,5	
	15/1178	Mottaker	1121 - 19/649/0/1	74	
		Mottaker	1121 - 19/649/0/2	62,7	
		Mottaker	1121 - 19/649/0/5	62,4	
		Mottaker	1121 - 19/649/0/6	42,7	
		Mottaker	1121 - 19/649/0/9	67,7	
		Mottaker	1121 - 19/649/0/10	62,4	
		Mottaker	1121 - 19/649/0/13	62,6	
		Mottaker	1121 - 19/649/0/14	60,8	
		Etablert/Endret	1121 - 19/649/0/3		
		Etablert/Endret	1121 - 19/649/0/4		
		Etablert/Endret	1121 - 19/649/0/7		
		Etablert/Endret	1121 - 19/649/0/8		
		Etablert/Endret	1121 - 19/649/0/11		
		Etablert/Endret	1121 - 19/649/0/12		
		Etablert/Endret	1121 - 19/649/0/15		
		Etablert/Endret	1121 - 19/649/0/16		
		Berørt	1121 - 19/525		0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
--	---	--------	------------	-------------	-------------------------------------

07.04.2026 14:29

Matrikkelbrev for 1121 - 19 / 649 / 0 / 13

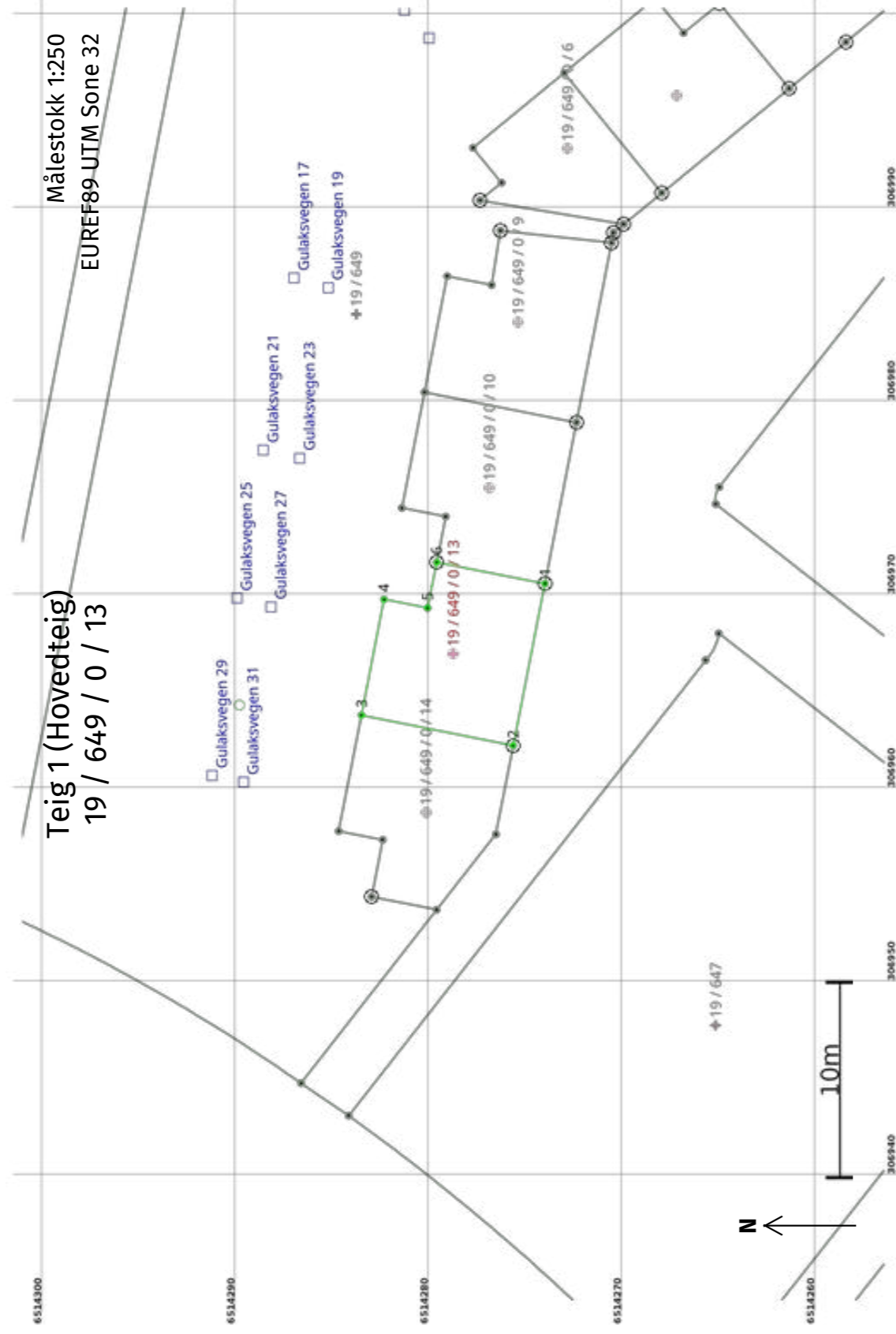
Side 3 av 8

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.10.2017	Tinglyst		16.10.2017	nedrsve 16.10.2017
Oppmålingsforretning	17/644	Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 1121 - 19/525	Arealendring -2 488,3	
		Mottaker	1121 - 19/719	2 488,3	
		Berørt	1121 - 19/638	0	
		Berørt	1121 - 19/639	0	
		Berørt	1121 - 19/640	0	
		Berørt	1121 - 19/641	0	
		Berørt	1121 - 19/642	0	
		Berørt	1121 - 19/643	0	
		Berørt	1121 - 19/644	0	
		Berørt	1121 - 19/645	0	
		Berørt	1121 - 19/646	0	
		Berørt	1121 - 19/647	0	
		Berørt	1121 - 19/648	0	
		Berørt	1121 - 19/649	0	
		Berørt	1121 - 19/649/0/1		
		Berørt	1121 - 19/649/0/2		
		Berørt	1121 - 19/649/0/5		
		Berørt	1121 - 19/649/0/6		
		Berørt	1121 - 19/649/0/9		
		Berørt	1121 - 19/649/0/10		
		Berørt	1121 - 19/649/0/13		
		Berørt	1121 - 19/649/0/14		
		Berørt	1121 - 19/682		
		Berørt	1121 - 19/691		
		Berørt	1121 - 19/692		
		Berørt	1121 - 19/693		
		Berørt	1121 - 19/694		
		Berørt	1121 - 19/695		
		Berørt	1121 - 19/696		

07.04.2026 14:29

Matrikkelbrev for 1121 - 19 / 649 / 0 / 13

Side 4 av 8



07.04.2026 14:29

Matrikkelbrev for 1121 - 19 / 649 / 0 / 13

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Arealmerknad: 62,6

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6514279

Øst: 306967

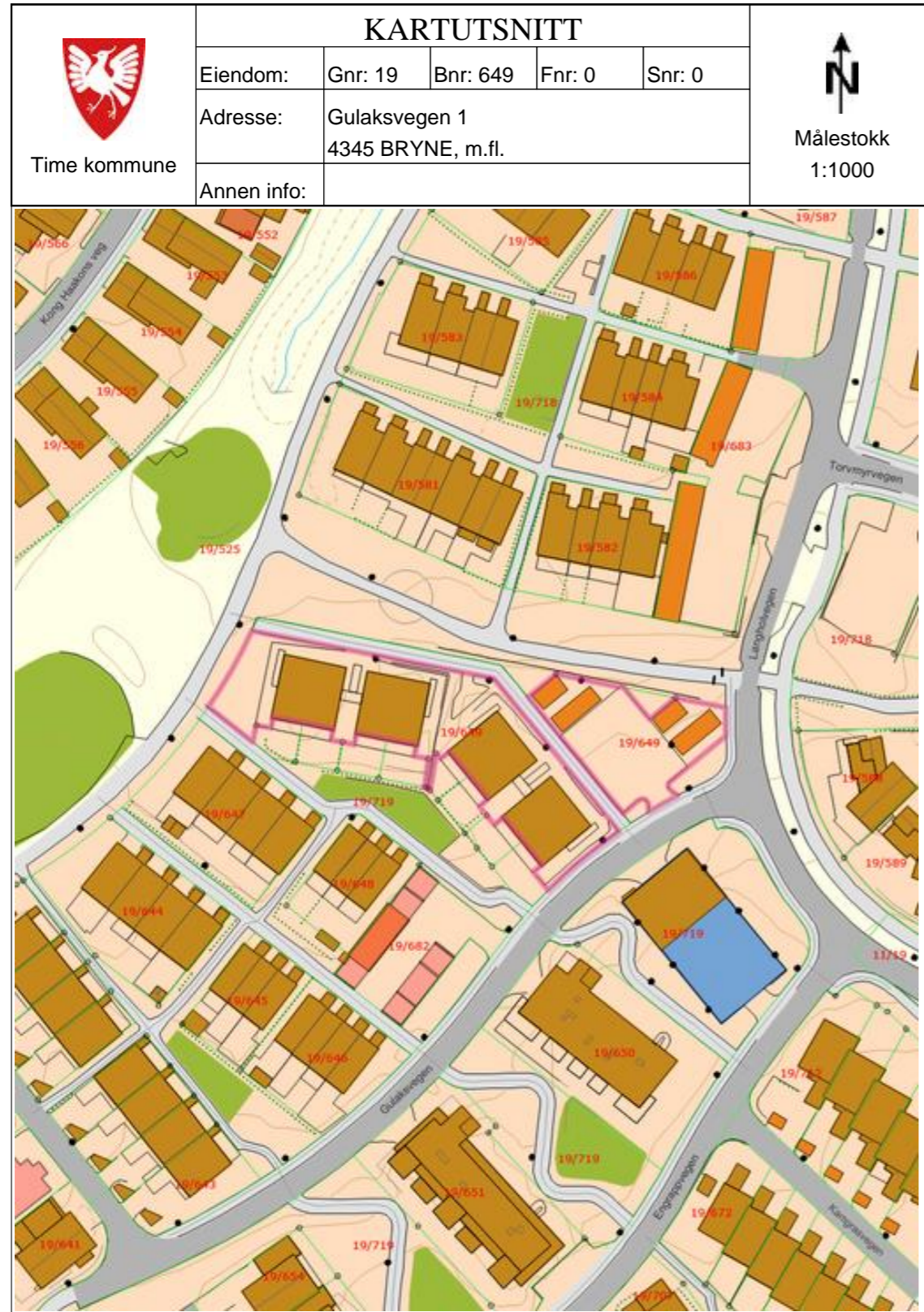
Grensepunkt / Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Ytre avgrensing	
						Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon
1	6514274,75	306970,49		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon		Nøyaktighet (SD i cm) 10
2	6514275,79	306962,13	8,53	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon		10
3	6514283,65	306963,70	8,01	Hushjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon		10
4	6514282,48	306969,68	6,09	Hushjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon		10
5	6514280,22	306969,23	2,30	Hushjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon		10
6	6514279,76	306971,59	2,41	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon		10
			5,71				

07.04.2026 14:29

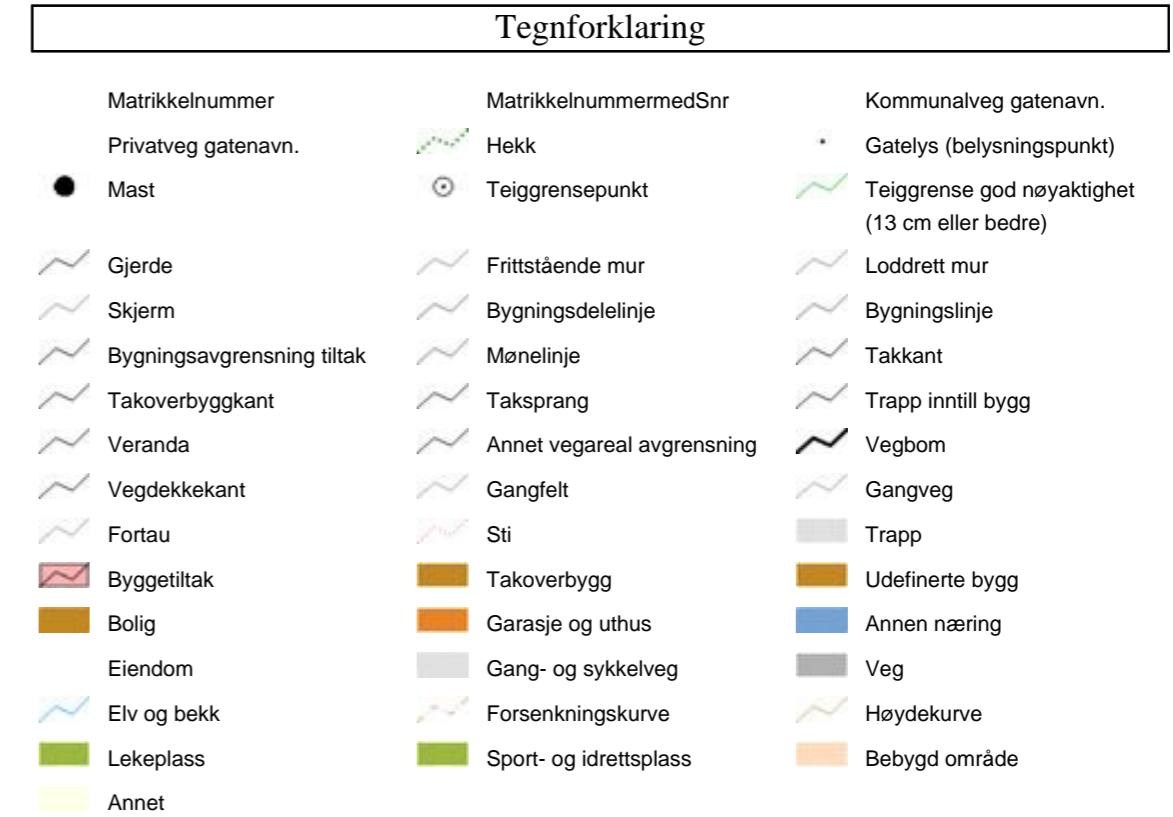
Matrikkelbrev for 1121 - 19 / 649 / 0 / 13

Side 8 av 8



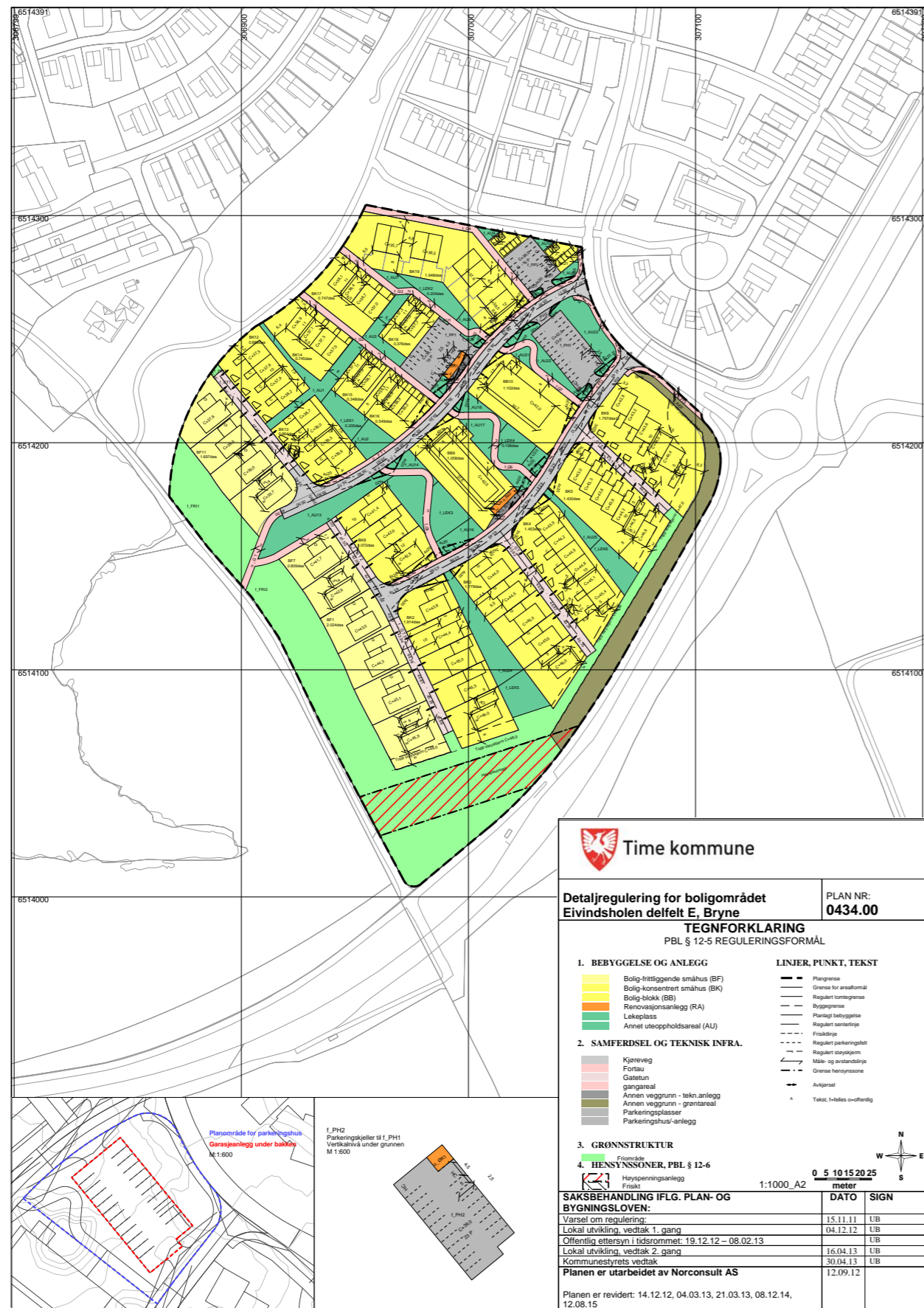
08.04.2026 07:37:51 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



08.04.2026 07:37:51 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



	Bestemmelser til:	Plan nr.
	DETALJREGULERING FOR BOLIGOMRÅDE EIVINDSHOLEN FELT E, BRYNE	0434.00
Time	Planen er basert på et privat reguleringsforslag utarbeidet av Norconsult AS	
	Vedtatt av Time kommunestyre den 30.04.13 i sak 018/13	

§ 1.00 Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Området reguleres til følgende arealformål, jf. Plan- og bygningslovens § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1.ledd nr. 1)

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr. 2)

- Kjøreveg
- Gatetun
- Fortau
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn – grøntareal
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkeringsplasser (på grunnen)
- Parkeringshus/-anlegg

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr. 3)

- Friområde

Området er regulert for følgende hensynssoner, jf. Plan og bygningslovens § 12-6:

SIKRINGSSONER

- Frisikt

FELLESBESTEMMELSER

§ 2.00 Universell utforming

Planområdet skal tilrettelegges i tråd med universell utforming. Veier, lekeareal og grøntdrag skal oppfylle retningslinjer for universell utforming hvor dette er mulig. Fellesareal skal opparbeides med ledelinjer til innganger og med nedsenket kantstein. Fellesareal og stier skal om mulig være trinnfri og ikke overstige stigning 1:20. Det skal være utstrakt bruk av fast beleg, nedsenket kantstein og allergivennlig beplantning i hele planområdet.

§ 2.01 Fellesarealer

Side 1 av 13

- Ved en gradvis utbygging av feltet skal minst en forholdsmessig del av fellesarealer og friarealer opparbeides. Dette skal avklares i utbyggingsavtale med Time kommune. Lekeplassnormen gitt i disse bestemmelsene skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen.
- § 2.02 Radon
Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.
- § 2.03 Tekniske anlegg
Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse. Nettstasjon skal ikke plasseres nærmere lekeplass eller beboelsesrom enn 10 m. Plassering av nettstasjon for felt A, B og F er vist på plankartet.
- § 2.04 Lek og opphold
I delfeltene skal det være en sandlekeplass på minimum 200 m² for hver 25. bolig. Denne skal ligge maks 100 meter fra bolig. Lokalisering skal fortrinnsvis skje i tilknytning til større grøntstrukturer. Sandlekeplassene skal plasseres på arealer med gode solforhold. Det skal opparbeides kvartalslekeplass og ballplass hver på min 200 m². Disse skal plasseres i forbindelse med friareal og forbindes med gangforbindelse i grøntstruktur. Området akebakke skal bevares som framtidig akebakke.
- § 2.05 Støy
Boligbebyggelsen skal skjermes i tråd med miljøverndepartementets retningslinjer. T-1442/2012 skal legges til grunn. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftens krav. Støyskjerming skal utføres som en kombinasjon av støyvoll og støyskjerm med høyder som vist på plankartet. Utførelse av støyskjerm må godkjennes av Time kommune i forbindelse med godkjenning av tekniske planer for området. Tekniske planer må være godkjent av Time kommune senest ved innsending av søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse.
- § 2.06 Tilgjengelig bolig
Småhus (rekkehus, kjedehus, eneboliger og firemannsboliger) skal oppfylle krav om tilgjengelig bolig i samsvar med teknisk forskrift (TEK 10), hvor dette fremgår av bestemmelse for delfeltet. Til tilgjengelige boliger regnes boliger som har alle hovedfunksjoner på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, soverom, kjøkken, bad og toalett. Ferdig utbygget skal minimum 40 % av småhusene på felt E oppfylle krav om tilgjengelige boliger.
Lekearealer skal hvor det er mulig, ha adkomst og lekemuligheter tilpasset prinsippet om universell utforming. Minimum 5 % av felles parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.
- § 2.07 Bebyggelse
Antall boenheter framgår av bestemmelsene for hvert delfelt. Det tillates ikke hybler i rekkehus, enebolig i kjede og eneboliger. For boligblokk vil hybel beregnes som leilighet.
For delfelt med kjedede boliger og rekkehus skal hver rekke byggemeldes samlet. For delfelt med frittliggende eneboliger skal det lages en byggemelding for hver enebolig.
Planlagt bebyggelse skal plasseres innenfor linje for planlagt bebyggelse som vist på plankartet. Plassering av bygg tillates justert med maksimum 1,0 meter. I tillegg tillates yttervegg å overskride omriss bygg med opp til 0,2 meter. Kjellertrapp tillates plassert utenfor linje for planlagt bebyggelse. Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv 1. etasje (hovedplan), hvor ikke annet er oppgitt, slik det framgår av reguleringsplan/bebyggelsesplan med kote C+.

Høydeplassering kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved tilpasning til tekniske planer. Justering av byggenes plassering og høydejustering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfeltet, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg. Boder, garasjer og carporter skal byggemeldes sammen med boligbebyggelsen, men tillates oppført senere etter tegninger godkjent i byggemelding. Boder, garasjer og carporter skal utformes likt for eneboliger i kjede og rekkehus i samme rekke. Takene skal være som angitt for de enkelte delområder.
Det skal være samme takform og takvinkel for eneboliger i kjede og rekkehus i samme rekke.
Takoverbygg ved inngangsparti tillates plassert inntil 1,8 meter utover omriss planlagt bebyggelse. Hvor bebyggelse er plassert i tomtegrense tillates takutstikk å overskride tomtegrense med inntil 0,5 meter inn på nabotomt.
Arealer mellom og omkring boligene i hvert enkelt byggeområde/felt skal opparbeides etter en felles utomhusplan for feltet. Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Avtrapninger mellom bolig/boligtomt og trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plasstøpes i betong.
Sammen med byggesøknaden skal det foreligge plan for ubebygde del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:200. Planen skal redegjøre for terrengplanering, parkeringsplasser, terrasser og eventuelle skjermvegger/levegger.
Utbyggingsarealer og tomter som ikke bygges fortløpende skal planeres og sås med frø type naturgress.
Postkassestativ skal plasseres innenfor regulerte byggeområder. Det skal vektlegges et ensartet uttrykk på postkasser og postkassestativ innenfor planområdet.

- § 2.08 Parkering
Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplass pr påbegynte 100m² BRA og ikke mindre enn 1,5 plass pr bolig. Deler av parkeringen kan inngå i felles parkeringsanlegg plassert som vist på plankart. Minst 5 % av plassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.
Minst 20 % av plassene skal være gjesteparkering.
Det skal etableres minst en sykkelparkeringsplass for hver 100m² BRA.
Garasjer carport og parkeringsareal inngår ikke i beregningsgrunnlag for BRA som grunnlag for parkering.
- § 2.09 Formingsveileder
Før det kan søkes om igangsetting av byggearbeider må det foreligge en formingsveileder for planområdet. Formingsveileder skal godkjennes fra planavdelingen.

BOLIGER

- §3.00 Delfelt E
Det skal være minst 50 m² MUA, uteareal, per boenhet.
- § 3.01 BF1(2,0 daa) Eneboliger
4 eneboliger, hver med en boenhet (2 etasjer + loftetasje).
Maks BRA 400 m² for hver bolig.
Det tillates i tillegg kjeller. Areal for kjeller skal ikke inngå i BRA.
Alle husene skal oppføres som tilgjengelige boliger.
Boligene skal ha maksimal fasadebredde på 8,0 meter (utvendige mål). 1. etasje kan utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Deler av husene kan i tillegg overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 1,0 meter såfremt utsiktsforhold fra naboeiendom ikke forringes. Utvidelser skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.
Tak skal være saltak med møne i lengderetningen. Takvinkel maks 30 grader. Takteking skal være rød tegl eller glatte teglfargete betongtakstein. Taket på

utvidelse skal være saltak som på bolig. Deler av taket på utvidelsen kan nyttes som takterrasse med flatt tak og rekkverk som en del av bygningskroppen.

Maks tillatte gesimshøyde på hovedbygg er 6,4 meter målt fra gulv 1. etasje, på mellombygg er maks gesimshøyde/rekkverkshøyde 3,9 meter, målt fra gulv 1. etasje som angitt på plankart.

Det tillates ark/kvist på takflate mot nord med maks samlet lengde på 3,0 meter og maks gesimshøyde kvist 7,0 meter

Hver bolig skal ha 3 parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres i garasje /carport innenfor areal merket G i plankartet. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppsatt 1 bod til hver bolig for hageredskaper på maks 6 m² i hagen. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense, men minimum 1 meter fra friareal. Bodene skal tilpasses bebyggelsen. Maks høyde på hagebod er 2,6 meter.

På hageside, mot sørvest, tillates oppført vinterhage i forlengelse av garasje, merket G på plankart, med maks dybde på 3,6 meter.

Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.02 BK2 (1,9 daa) Eneboliger i kjede

5 boenheter (2 etasjer + loftetasje).

Maks BRA 320 m² for hver bolig.

Det tillates i tillegg kjeller. Areal for kjeller skal ikke inngå i BRA.

Fasadebredden skal være lik for alle hus i rekken, maks 8,0 meter (utvendige mål). Første etasje kan utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse.

Tak skal være saltak med møne i lengderetningen. Takvinkel maks 30 grader.

Taktekking skal være rød tegl eller glatte teglfargete betongtakstein. Taket på utvidelse skal være flatt eller pulttak tekket med sort papp, eller taket kan nyttes som takterrasse med flatt tak og rekkverk som en del av bygningskroppen.

Maks tillatte gesimshøyde på hovedbygg er 6,4 meter målt fra gulv 1. etasje, på mellombygg er maks gesimshøyde/rekkverkshøyde 3,9 meter, målt fra gulv 1. etasje som angitt på plankart.

Hver bolig skal ha 3 parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres i garasje /carport innenfor areal merket G i plankartet. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppsatt bod for hageredskaper på maks 6 m² i hagen. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense, men minimum 1 meter fra vei. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK2, maks høyde på hagebod er 2,6 meter.

Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.03 BK3 (1,8 daa) Eneboliger i kjede

5 boenheter (2 etasjer+ loftetasje).

Maks BRA 320 m² for hver bolig.

Det tillates i tillegg kjeller. Areal for kjeller skal ikke inngå i BRA.

Fasadebredden skal være lik for alle hus i rekken, maks 8,0 meter, og største lengde 12,0 meter (utvendige mål) i første etasje kan bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Tak skal være saltak med møne i lengderetningen. Takvinkel maks 30 grader. Taktekking skal være rød tegl eller glatte teglfargete betongtakstein. Taket på utvidelse skal være flatt eller pulttak tekket med sort papp, eller taket kan nyttes som takterrasse med flatt tak og rekkverk som en del av bygningskroppen. På utvidelsen mot sørøst skal tak være samme takflate som på hovedbygg.

Maks tillatte gesimshøyde på hovedbygg er 6,4 meter målt fra gulv 1. etasje, på mellombygg er maks gesimshøyde/rekkverkshøyde 3,9 meter, målt fra gulv 1. etasje som angitt på plankart.

Side 4 av 13

Hver bolig skal ha 3 parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres i garasje /carport innenfor areal merket G i plankartet. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppsatt bod for hageredskaper på maks 6 m² i hagen. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK3, maks høyde på hagebod er 2,6 meter.

Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.04 BK4 (1,5 daa) Rekkehus

6 boenheter i rekke (2 etasjer).

Maks BRA 1200 m² for hele rekken.

Det tillates i tillegg kjeller. Areal for kjeller skal ikke inngå i BRA.

Alle boliger skal utføres som tilgjengelige boliger.

Fasadebredden skal være maks 7,5 meter senter-senter vegg og største dybde er 10,0 meter (utvendig mål). Gavlhusene kan utvides i første etasje slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst. Tak skal tekkes med sort papp eller sort folietekking. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,0 meter målt fra topp gulv i 1. etasje, angitt på plankartet. Gesims mot sørvest kan heves til 7,1 meter ved pulttak.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser i forlengelse av hverandre, der en skal plasseres i carport/garasje merket G som inntegnet på plankart.

Det tillates takterrasse på tak av carport.

Sportsbod skal plasseres på inngangssiden, som inntegnet på plankart. Denne skal ha pulttak med fall mot nordøst. Maksimal gesims mot sørvest er 2,3 meter. I tillegg kan det oppføres bod på nordøstsiden på maks 3 m². Bodene kan plasseres i eiendomsgrense. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK4, maks høyde på boden er 2,6 meter.

Bodene skal byggemeldes og oppføres samtidig med boligene.

Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.05 BK5 (1,4 daa) Rekkehus

7 boenheter i rekke (2 etasjer).

Maks BRA 1300 m² for hele rekken.

Det tillates i tillegg kjeller. Areal for kjeller skal ikke inngå i BRA.

Fasadebredden skal være 6,3 meter senter-senter vegg og største dybde er 10,0 meter (utvendig mål). Mot hagesiden tillates hver bolig å overskride regulert omriss med inntil 1,5 meter på første plan i en bredde på 50 % av fasadebredden.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst. Tak skal tekkes med sort papp eller sort folietekking. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,0 meter målt fra topp gulv i 1. etasje, angitt på plankartet. Gesims mot sørvest kan heves til 7,1 meter ved pulttak.

Tak på utvidelse mot sørvest skal være flatt eller pulttak fall 6 grader mot sørvest. Alternativt kan taket på utvidelsen utføres som takterrasse. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser der en skal plasseres i carport nordøst for bolig som inntegnet på plankart. Carport skal ha åpne sider men det tillates skjermvegg mot nabo fram til 3 meter fra vei. Tak på carport skal være flatt eller pulttak.

Det kan settes opp bod på inntil 6,0 m² i hagen. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK5, maks høyde på boden er 2,6 meter. Bodene skal byggemeldes og oppføres samtidig med boligene.

Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.06 BK6 (1,8 daa) Rekkehus

Side 5 av 13

5 boenheter i rekke (2 etasjer).

Maks BRA 1000 m2 for hele rekken.

Det tillates i tillegg kjeller. Areal for kjeller skal ikke inngå i BRA.

Alle boliger skal utføres som tilgjengelige boliger.

Fasadebredden skal være maks 7,5 meter senter-senter vegg og største dybde er 10 meter (utvendig mål). Gavlhus mot sørøst kan utvides i første etasje slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst. Tak skal tekkes med sort papp eller sort folietekking. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,0 meter målt fra topp gulv 1. etasje, angitt på plankartet. Gesims mot sørvest kan heves til 7,1 meter ved pulttak.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres i carport. Carport plasseres som inntegnet på plankart. Tak på carport/garasje skal være pulttak.

Sportsbod skal plasseres på inngangssiden, som inntegnet på plankart. I tillegg kan det oppføres bod på nordøstsiden på maks 6 m2. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK6, maks høyde på boder er 2,6 meter. Bodene skal byggemeldes og oppføres samtidig med boligene.

Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.07 BF7 (0,8 daa) Eneboliger

2 eneboliger, hver med en boenhet (2 etasjer+ loftetasje).

Maks BRA 320 m2 for hver bolig.

Det tillates i tillegg kjeller. Areal for kjeller skal ikke inngå i BRA.

Alle husene skal oppføres som tilgjengelige boliger.

Boligene skal ha maksimal fasadebredde på 8,0 meter (utvendige mål). 1. etasje kan utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Deler av husene kan overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 1,0 meter såfremt utsiktsforhold fra naboeiendom ikke forringes. Utvidelser skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.

Fasade mot sørøst som er nærmere nabotomt enn 4 meter skal utføres med brannklasse i overensstemmelse med plan og bygningsloven krav.

Tak skal være saltak med møne i lengderetningen. Takvinkel maks 30 grader.

Taktekking skal være rød tegl eller glatte teglfargete betongtakstein. Taket på utvidelse skal være saltak som på bolig, med møne vinkelrett på denne. Deler av taket på utvidelsen kan nyttes som takterrasse med flatt tak og rekkverk som en del av bygningskroppen.

Maks tillatte gesimshøyde på hovedbygg er 6,4 meter målt fra gulv 1. etasje, på mellombygg er maks gesimshøyde/rekkverkshøyde 3,9 meter, målt fra gulv 1. etasje som angitt på plankart.

Det tillates ark/kvist på takflate mot nord med maks samlet lengde på 3,0 meter og maks gesimshøyde kvist 7,0 meter

Hver bolig skal ha 3 parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres i garasje /carport innenfor areal merket G i plankartet. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppsatt 1 bod til hver bolig for hageredskaper på maks 6 m2 i hagen. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense, minimum 1 meter fra friareal. Bodene skal tilpasses bebyggelsen. Maks høyde på hagebod er 2,6 meter.

På hageside, mot sørvest, tillates oppført vinterhage i forlengelse av garasje, merket G på plankart, med maks dybde på 3,6 meter.

Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.08 BK8 (1,1 daa) Eneboliger i kjede

3 boenheter (2 etasjer+ loftetasje).

Maks BRA 320 m2 for hver bolig.

Side 6 av 13

Det tillates i tillegg kjeller. Areal for kjeller skal ikke inngå i BRA.

Fasadebredden skal være lik for alle hus i rekken, maks 8,0 meter (utvendige mål).

Første etasje kan utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse.

Tak skal være saltak med møne i lengderetningen. Takvinkel maks 30 grader.

Taktekking skal være rød tegl eller glatte teglfargete betongtakstein. Taket på utvidelse skal være flatt eller pulttak teknet med sort papp, eller taket kan nyttes som takterrasse med flatt tak og rekkverk som en del av bygningskroppen.

Maks tillatte gesimshøyde på hovedbygg er 6,4 meter målt fra gulv 1. etasje, på mellombygg er maks gesimshøyde/rekkverkshøyde 3,9 meter, målt fra gulv 1. etasje som angitt på plankart.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres i garasje /carport innenfor areal merket G i plankartet. Det tillates i tillegg oppsatt bod for hageredskaper på maks 5 m2 i hagen. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense, minimum 1 meter fra vei. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK8, maks høyde på hagebod er 2,6 meter.

Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.09 BB9 (1,1 daa) Lavblokk

Boligblokk med 16-20 leiligheter (3 etasjer+ inntrukket 4.etasje).

Maks BRA 1900 m2.

Kjeller og boder under bygg kan overskride viste bygningsplassering forutsatt utvidelsen opparbeides som en del av terreng. Nødvendige forstøtningsmurer skal bygges av naturstein.

Maksimal gesimshøyde 10,4 meter, målt fra gulv 1. etasje, som angitt på plankart.

Det tillates inntrukket 4. etasje innenfor område vist på plankart. Maks gesimshøyde for denne er 13,3 meter, målt fra gulv 1. etasje, som angitt på plankart.

Tak flatt eller pulttak.

Heis/ trappetårn tillates å bryte byggelinje og bygningshøyden med maksimum 2 meter.

Hver bolig skal ha balkong/terrasse på minimum 7 m2. Balkong tillates innglasset og utkraget inntil 2,9 meter.

På takterrasse tillates oppført innglasset uteplass på til sammen 80 m2 på den smale delen av takterrassen.

Det skal anlegges minimum 1 parkeringsplass pr bolig i sokkel /under terreng. Gjesteparkering for BB9 skal opparbeides på parkering f_PH1/f_PH2.

Bod plasseres sammen med parkering under bygg/terreng. Parkering og boder under bygg og terreng medregnes ikke i BRA.

Blokken skal males i jordfarger eller hvit. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.10 BB10 (1,1 daa) Lavblokk

Boligblokk med 16-20 leiligheter (4 etasjer).

Maks BRA 1700 m2.

Kjeller og boder under bygg kan overskride viste bygningsplassering forutsatt utvidelsen opparbeides som en del av terreng. Nødvendige forstøtningsmurer skal bygges av naturstein.

Maksimal gesimshøyde 13,3 meter, målt fra gulv 1. etasje, som angitt på plankart.

Tak flatt eller pulttak.

Heis/ trappetårn tillates å bryte byggelinje og bygningshøyden med maksimum 2 meter.

Hver bolig skal ha balkong/terrasse på minimum 7 m2. Balkong tillates innglasset og utkraget inntil 2,9 meter.

Det skal anlegges minimum 1 parkeringsplass pr bolig i sokkel /under terreng. Gjesteparkering for BB10 skal opparbeides på parkering f_PH1/f_PH2.

Side 7 av 13

Bod plasseres sammen med parkering under bygg/terreng. Parkering og boder under bygg og terreng medregnes ikke i BRA. Blokken skal males i jordfarger eller hvit. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.11 BF11 (1,7 daa) Eneboliger

4 eneboliger, hver med en boenhet (2 etasjer + loftsetasje).

Maks BRA 320 m² for hver bolig.

Alle husene skal oppføres som tilgjengelige boliger.

Det tillates i tillegg kjeller. Areal for kjeller skal ikke inngå i BRA.

Boligene skal ha maksimal fasadebredde på 8,0 meter (utvendig mål). 1. etasje kan utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Deler av husene kan overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 1,0 meter såfremt utsiktsforhold fra naboeiendom ikke forringes. Utvidelser skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.

Fasade mot sørøst som er nærmere nabotomt enn 4 meter skal utføres med brannklasse i overensstemmelse med plan og bygningsloven krav.

Tak skal være saltak med møne i lengderetningen. Takvinkel maks 30 grader. Taktekking skal være rød tegl eller glatte teglfargete betongtakstein. Taket på utvidelse skal være saltak som på bolig, med møne vinkelrett på denne. Deler av taket på utvidelsen kan nyttes som takterrasse med flatt tak og rekkverk som en del av bygningskroppen.

Maks tillatte gesimshøyde på hovedbygg er 6,4 meter målt fra gulv 1. etasje, på mellombygg er maks gesimshøyde/rekkverkshøyde 3,9 meter, målt fra gulv 1. etasje som angitt på plankart.

Det tillates ark/kvist på takflate mot nord med maks samlet lengde på 3,0 meter og maks gesimshøyde kvist 7,0 meter

Hver bolig skal ha 3 parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres i garasje /carport innenfor areal merket G i plankartet. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppsatt 1 bod til hver bolig for hageredskaper på maks 6 m² i hagen. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense, men minimum 1 meter fra friareal. Bodene skal tilpasses bebyggelsen, maks høyde på hagebod er 2,6 meter.

På hageside, mot sørvest, tillates oppført vinterhage i forlengelse av garasje, merket G på plankart, med maks dybde på 3,6 meter.

Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.12 BK12 (0,9 daa) Rekkehus

4 boenheter i rekke (2 etasjer).

Maks BRA 800 m² for hele rekken.

Alle boliger skal utføres som tilgjengelige boliger.

Fasadebredden skal være maks 7,5 meter senter-senter vegg og største dybde er 10,0 meter (utvendig mål). Gavlhusene kan utvides i første etasje slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst. Tak skal tekkes med sort papp eller sort folietekking. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,0 meter målt fra topp gulv 1. etasje, angitt på plankartet. Gesims mot sørvest kan heves til 7,1 meter ved pulttak.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser i forlengelsen av hverandre, der en skal plasseres i carport som er vist på plankartet. Tak på carport/garasje kan være pulttak eller brukes som takterrasse.

Sportsbod skal plasseres på inngangssiden, som inntegnet på plankartet. Denne skal ha pulttak med fall mot nordøst. Maksimal gesims mot sørvest er 2,3 meter. I tillegg kan det oppføres bod på nordøstsiden på maks 3 m². Bodene kan plasseres i

eiendomsgrensene. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus i BK12, maks høyde på bodene er 2,6 meter.

Bodene skal byggemeldes og oppføres samtidig med boligene.

Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.13 BK13 (0,9 daa) Rekkehus

4 boenheter i rekke (2 etasjer).

Maks BRA 800 m² for hele rekken.

Alle boliger skal utføres som tilgjengelige boliger.

Fasadebredden skal være maks 7,5 meter senter-senter vegg og største dybde er 10,0 meter (utvendig mål). Gavlhusene kan utvides i første etasje slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst. Tak skal tekkes med sort papp eller sort folietekking. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,0 meter målt fra topp gulv 1. etasje, angitt på plankartet. Gesims mot sørvest kan heves til 7,1 meter ved pulttak.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser i forlengelsen av hverandre, der en skal plasseres i carport som er vist på plankartet. Tak på carport/garasje kan være pulttak eller brukes som takterrasse.

Sportsbod skal plasseres på inngangssiden, som inntegnet på plankartet. Denne skal ha pulttak med fall mot nordøst. Maksimal gesims mot sørvest er 2,3 meter. I tillegg kan det oppføres bod på nordøstsiden på maks 3 m². Bodene kan plasseres i eiendomsgrensene. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus i BK13, maks høyde på bodene er 2,6 meter.

Bodene skal byggemeldes og oppføres samtidig med boligene. Det tillates takterrasse på tak av carport.

Bodene skal byggemeldes og oppføres samtidig med boligene.

Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

§ 3.14 BK14 (0,7 daa) Rekkehus

4 boenheter i rekke (2 etasjer).

Maks BRA 570 m² for hele rekken.

Fasadebredden skal være maks 6,5 meter senter-senter vegg. Største husdybde er 11,0 meter (utvendig mål).

Maks tillatte gesimshøyde mot nordøst er 5,7 meter og maks tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 7,1 meter målt fra gulv 1. etasje, som angitt på reguleringskart.

Tak skal være pulttak med fall mot nordøst. Taktekking skal være sort papp eller sort folietekking.

Sportsbod skal plasseres på nordøstsiden som vist på plankart. Det tillates i tillegg til sportsbod oppsatt hagebod for hver boenhet på maks 5 m² i hagen på sørvestsiden av huset. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK14, maks høyde på hagebod er 2,6 meter.

Biloppstillingsplass skal plasseres som vist på plankartet i fellesanlegg f_PP1.

Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater. Hus i samme rekke skal ha samme farge eller en kombinasjon av to samstemte farger.

§ 3.15 BK15 (0,3 daa) Rekkehus

3 boenheter i rekke (2 etasjer).

Maks BRA 260 m² for hele rekken.

Fasadebredden skal være minimum 4,0 meter senter-senter vegg. Største husdybde er 11,0 meter (utvendig mål).

Maks tillatte gesimshøyde mot nordøst er 5,7 meter og maks tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 7,1 meter målt fra golv 1. etasje, som angitt på reguleringskart.

Tak skal være pulttak med fall mot nordøst. Takteking skal være sort papp eller sort folietekking.

Sportsbod skal plasseres på nordøstside som vist på plankart.

Det tillates i tillegg til sportsbod oppsatt hagebod for hver boenhet på maks 5 m² i hagen på sørvestsiden av huset. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK15 maks høyde på hagebod er 2,6 meter.

Biloppstillingsplass skal plasseres som vist på plankartet i fellesanlegg f_PP1.

Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater. Hus i samme rekke skal ha samme farge eller en kombinasjon av to samstemte farger.

§ 3.16 f BK16 (0,5 daa) Rekkehus

4 boenheter i rekke (3 etasjer).

Maks BRA 640 m² for hele rekken.

Fasadebredden skal være minimum 4,0 meter senter-senter vegg. Største husdybde er 11,0 meter (utvendig mål).

Maks tillatte gesimshøyde mot nordøst er 8,5 meter og maks tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 9,9 meter målt fra golv 1. etasje, som angitt på reguleringskart.

Tak skal være pulttak med fall mot nordøst. Takteking skal være sort papp eller sort folietekking.

Sportsbod skal plasseres på nordøstside som vist på plankart.

Det tillates i tillegg til sportsbod oppsatt hagebod for hver boenhet på maks 5 m² i hagen på sørvestsiden av huset. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK16 maks høyde på hagebod er 2,6 meter.

Biloppstillingsplass skal plasseres som vist på plankartet i fellesanlegg f_PP1.

Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater. Hus i samme rekke skal ha samme farge eller en kombinasjon av to samstemte farger.

§ 3.17 BK17 (0,7 daa) Rekkehus

4 boenheter i rekke (2 etasjer).

Maks BRA 570 m² for hele rekken.

Fasadebredden skal være maks 6,5 meter senter-senter vegg. Største husdybde er 11,0 meter (utvendig mål).

Maks tillatte gesimshøyde mot nordøst er 5,7 meter og maks tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 7,1 meter målt fra golv 1. etasje, som angitt på reguleringskart.

Tak skal være pulttak med fall mot nordøst. Takteking skal være sort papp eller sort folietekking.

Sportsbod skal plasseres på nordøstside som vist på plankart. Det tillates i tillegg til sportsbod oppsatt hagebod for hver boenhet på maks 5 m² i hagen på sørvestsiden av huset. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK17 maks høyde på hagebod er 2,6 meter.

Biloppstillingsplass skal plasseres som vist på plankartet i fellesanlegg f_PP1.

Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater. Hus i samme rekke skal ha samme farge eller en kombinasjon av to samstemte farger.

§ 3.18 BK18 (0,4 daa) Rekkehus

3 boenheter i rekke (2 etasjer).

Maks BRA 260 m² for hele rekken.

Fasadebredden skal være minimum 4,0 meter senter-senter vegg. Største husdybde er 11,0 meter (utvendig mål).

Maks tillatte gesimshøyde mot nordøst er 5,7 meter og maks tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 7,1 meter målt fra golv 1. etasje, som angitt på reguleringskart.

Tak skal være pulttak med fall mot nordøst. Takteking skal være sort papp eller sort folietekking.

Sportsbod skal plasseres på nordøstside som vist på plankart.

Det tillates i tillegg til sportsbod oppsatt hagebod for hver boenhet på maks 5 m² i hagen på sørvestsiden av huset. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK15 maks høyde på hagebod er 2,6 meter.

Biloppstillingsplass skal plasseres som vist på plankartet i fellesanlegg f_PP1.

Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater. Hus i samme rekke skal ha samme farge eller en kombinasjon av to samstemte farger.

§ 3.19 BK19 (1,9 daa) Firemannsboliger

16 leiligheter fordelt i 4 bygg (2/3 etasjer).

Maks BRA 380 m² for hvert bygg.

7 av boenhetene skal oppføres som tilgjengelige boliger.

Boligene kan bygges i to etasjer, samt en tredje etasje som kan utgjøre maksimum 50 % av boligens grunnflate. Resten av arealet oppå andre etasje kan benyttes som takterrasse. Hver enhet kan ha en grunnflate på maksimalt 12,2 x 12,2 meter.

Balkong tillates å overskride byggegrense med inntil 2,4 meter mot sør og sørvest. Trapper tillates plassert utenfor regulert omriss av planlagt bebyggelse, mellom og i endene av boligene, med en bredde på 1,5 meter.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst. Tak skal tekkes med sort papp eller sort folietekking. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nord er 6,7 meter målt fra topp gulv i 1. etasje, angitt på plankartet. Gesims mot sør kan heves til 8,2 meter ved pulttak. Bygges en tredje etasje er maksimalt tillatte gesimshøyde 9,7 meter. Rekkverk ved en takterrasse skal bygges som en del av fasaden.

Boder plasseres som vist på plankart, BK20/ BK21.

Det tillates i tillegg oppsatt hagebod for hver boenhet i 1. etasje på maks 2 m². Boden skal plasseres i hagen på sørvestsiden. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på BK19. Maks høyde på hagebod er 2,4 meter.

Parkering på felles parkeringsanlegg f_PP2.

§ 4.00 Fellesområder for Felt E

§ 4.01 Renovasjonsanlegg

o_RA1 og o_RA2 skal ha nedgravede renovasjonsbeholdere, felles for alle boligene i BK1 til og med BK18. Utforming og antall skal dimensjoneres etter Time kommune sine krav.

§ 4.02 Trafo

o_ØK1 er trafo innbygget i nedre plan parkeringsanlegg f_PH2.

§ 4.03 Lekeplass

f_LEK1 til og med f_LEK6 skal være skal være felles lekeplass for alle boliger fra BK1 til og med BK18.

Lekeplassene skal opparbeides Time kommune sine normer.

§ 4.04 Annet uteoppholdsareal

Arealer for annet uteoppholdsareal er merket med f_AU på plankartet. Områdene skal være felles for alle boligene i felt E. Arealene skal opparbeides parkmessig etter grøntplan som utarbeides og godkjennes sammen med de tekniske planer. Det skal være innslag av høystammede trær.

§ 5.00 Samferdselsanlegg

§ 5.01 Kjørevei

Veier skal opparbeides som vist på plankartet.

Ved teknisk planlegging av veianlegg skal det vurderes fartsdempende tiltak, og trygge krysningspunkter der gangveier og grøntdrag krysser kjøreveier.

Felles veier f_GT1 - f_GT5 skal opparbeides som kjørbart gatetun med bredde 5,0 meter, skiltet gatetun ved innkjørsel, og opparbeidet med trafikksikkerhetstiltak.

Tunene skal opparbeides etter egne grøntplaner med variert dekke i form, betongstein og armert gress. Det skal foreligge opparbeidelsesplan for tunene sammen med søknad om byggetillatelse.

§ 5.02 Fortau og gangvei/gangareal

Gangarealer skal opparbeides som vist på plankartet, opparbeidet i henhold til kommunal veinorm. o_FT1 og o_FT2, samt o_G1 skal være offentlig, f_G2 - f_G7 skal være felles. Offentlige gangveier skal opparbeides etter Time kommune sine kommunale normer.

§ 5.03 Parkeringsplasser

f_PP1: Plassene skal være felles for boligene i på BK14, BK15, BK16, BK17 og BK18. Det tillates tak over disse plasser (carport). Takene skal bygges som et samlet bygg i en engang.

f_PP2: Plassene skal være felles for boligene i på BK19. Det tillates tak over disse plasser (carport). Takene skal bygges som et samlet bygg i en engang.

F_PH1/f_PH2: Parkering på to plan. Gjesteplasser for alle boliger, BF1 til og med

BK19.

§ 6.00 Hensynsoner

§ 6.01 Frisiktsone ved veg

I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 7.00 Faresone

§ 7.01 I områder vist som faresone høyspent skal opparbeides som friområde uten tre beplantning. Det tillates ikke leke eller oppholdsarealer i sonen. Høyspentmaster i området skal sikres mot klatring.

§ 8.00 Rekkefølgekrav

Høyspentmaster inn til planområdet skal sikres mot klatring før utbygging av boligene på feltet.

Støyskjerming langs fv 223 og adkomstvei skal være opparbeidet før innflytting i boligene BK1 til og med BK6.

Felles grøntarealer, lekeplasser, adkomstvei og parkeringsplasser skal være opparbeidet i takt med utbyggingen og ferdigstilt før boligene tas i bruk.

I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse av delfelter innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres et forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.

§ 8.01 Høyspenningsanlegg

Høyspentmast skal sikres mot klatring før utbygging av felt E.

Datert: 28.09.12

Revidert: 25.03.13, 12.08.13, 08.12.14.08.04.15

Løpenummer for forretning: 601872032
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr: Navn Adresse
974773392 TIME KOMMUNE TENESTEOMRADE SAMFUNN Postboks 38, 4349 BRYNE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orignr Navn Bruksenhet Adresse
991192719 EIVINDSHOLEN UTBYGGING AS Postboks 113, 4302 SANDNES

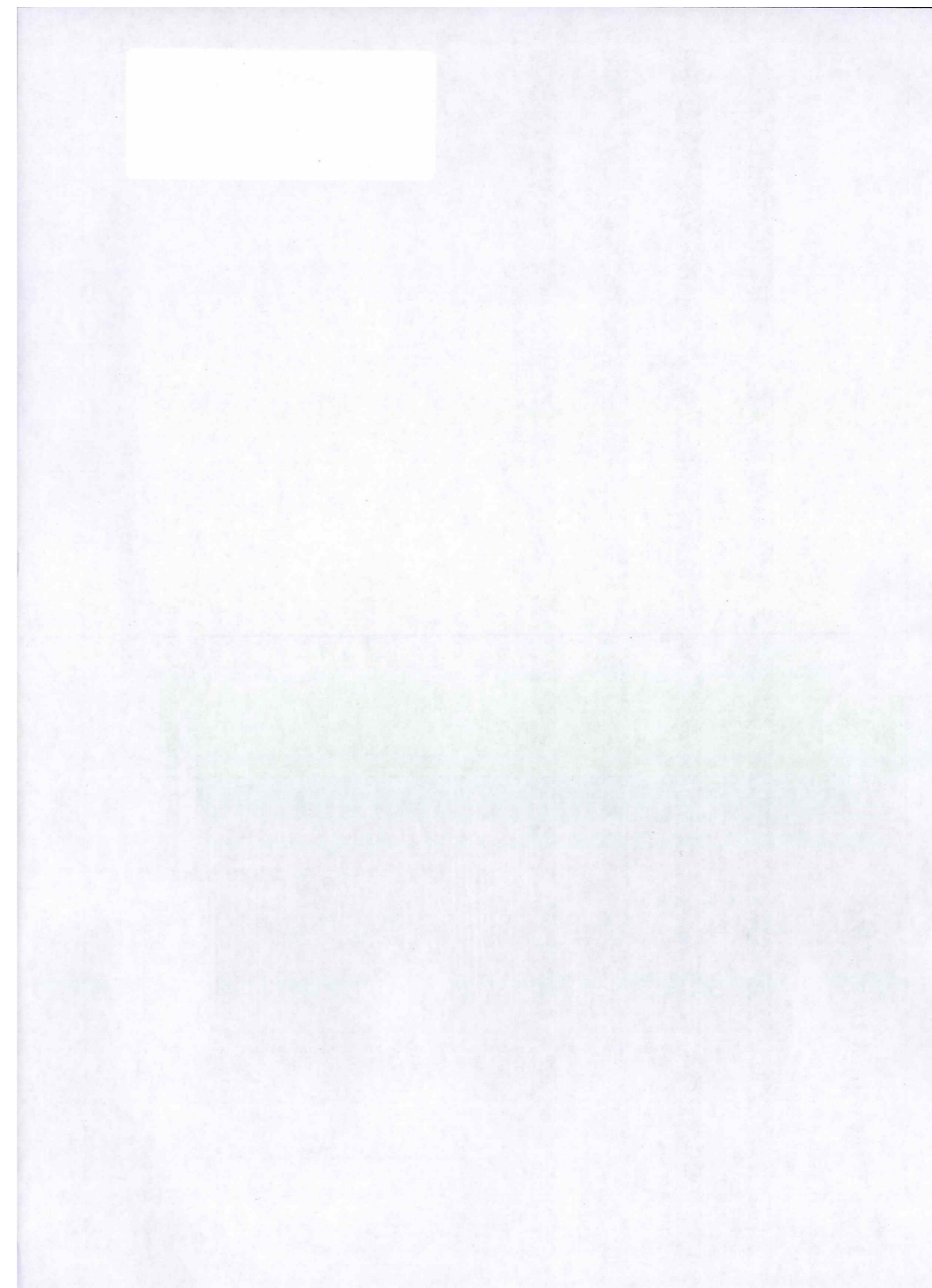
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt luteareal
1121	19	649	0	1	1/16	Boligseksjon	Ja	Ja
1121	19	649	0	2	1/16	Boligseksjon	Ja	Ja
1121	19	649	0	3	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	649	0	4	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	649	0	5	1/16	Boligseksjon	Ja	Ja
1121	19	649	0	6	1/16	Boligseksjon	Ja	Ja
1121	19	649	0	7	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	649	0	8	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	649	0	9	1/16	Boligseksjon	Ja	Ja
1121	19	649	0	10	1/16	Boligseksjon	Ja	Ja
1121	19	649	0	11	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	649	0	12	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	649	0	13	1/16	Boligseksjon	Ja	Ja
1121	19	649	0	14	1/16	Boligseksjon	Ja	Ja
1121	19	649	0	15	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	649	0	16	1/16	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Side 1 av 1

02.07.2015 13.35





Attestert kopi av dok.nr. 2015/641986/200
Attesteringsstidspunkt 2026-04-07 14:37

Side 3 av 20

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner resel **BILAG I**

Rekvirentens navn
Kluge Advokatfirma AS

Adresse
Postboks 277

Postnr. Poststed
4066 Stavanger

(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref. nr.
913,296,117 305639-088

Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Snr.
1121	Time kommune	19	649		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
991192719	Eivindsholen Utbygging AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		
1	B	1	bg	13	B	1	bg	25				37				
2	B	1	bg	14	B	1	bg	26				38				
3	B	1	b	15	B	1	b	27				39				
4	B	1	b	16	B	1	b	28				40				
5	B	1	bg	17				29				41				
6	B	1	bg	18				30				42				
7	B	1	b	19				31				43				
8	B	1	b	20				32				44				
9	B	1	bg	21				33				45				
10	B	1	bg	22				34				46				
11	B	1	b	23				35				47				
12	B	1	b	24				36				48				
Sum tellere:				16	= nevner:				16							

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 25/3-15 Utstederens underskrift Odd Gunnarsson

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 1 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2015/641986/200
Attesteringsstidspunkt 2026-04-07 14:37

Side 4 av 20

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboieendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Sandnes 25.03.15	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) For Eivindsholen Utbygging AS i henhold til fullmakt Odd Gunnarsson	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
--------------------------------	---	--

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2015/641986/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 14:37

Side 7 av 20

Utskrift

BILAG 5

	KARTUTSNITT				N	
	Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 649	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Gulaksvegen 1, 4345 BRYNE, med flere					
Hj.haver/Fester:						
TIME KOMMUNE	Dato: 13/4-2015 Sign:				Målestokk 1:650	

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

<https://kart.nois.no/smart/Content/printDynaLeg.asp?Left=306944.0393926523&Bott...> 13.04.2015



Attestert kopi av dok.nr. 2015/641986/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 14:37

Side 8 av 20

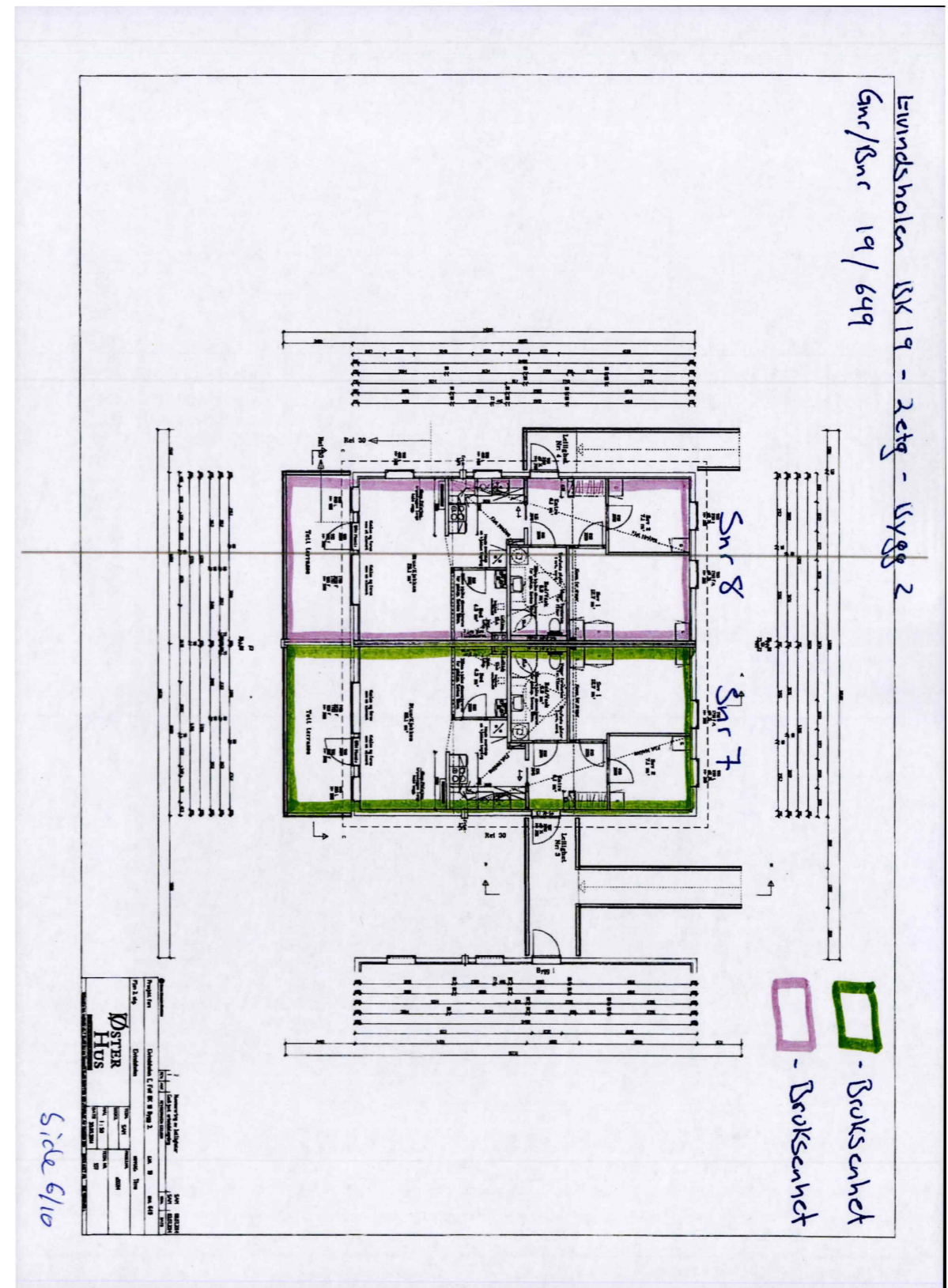
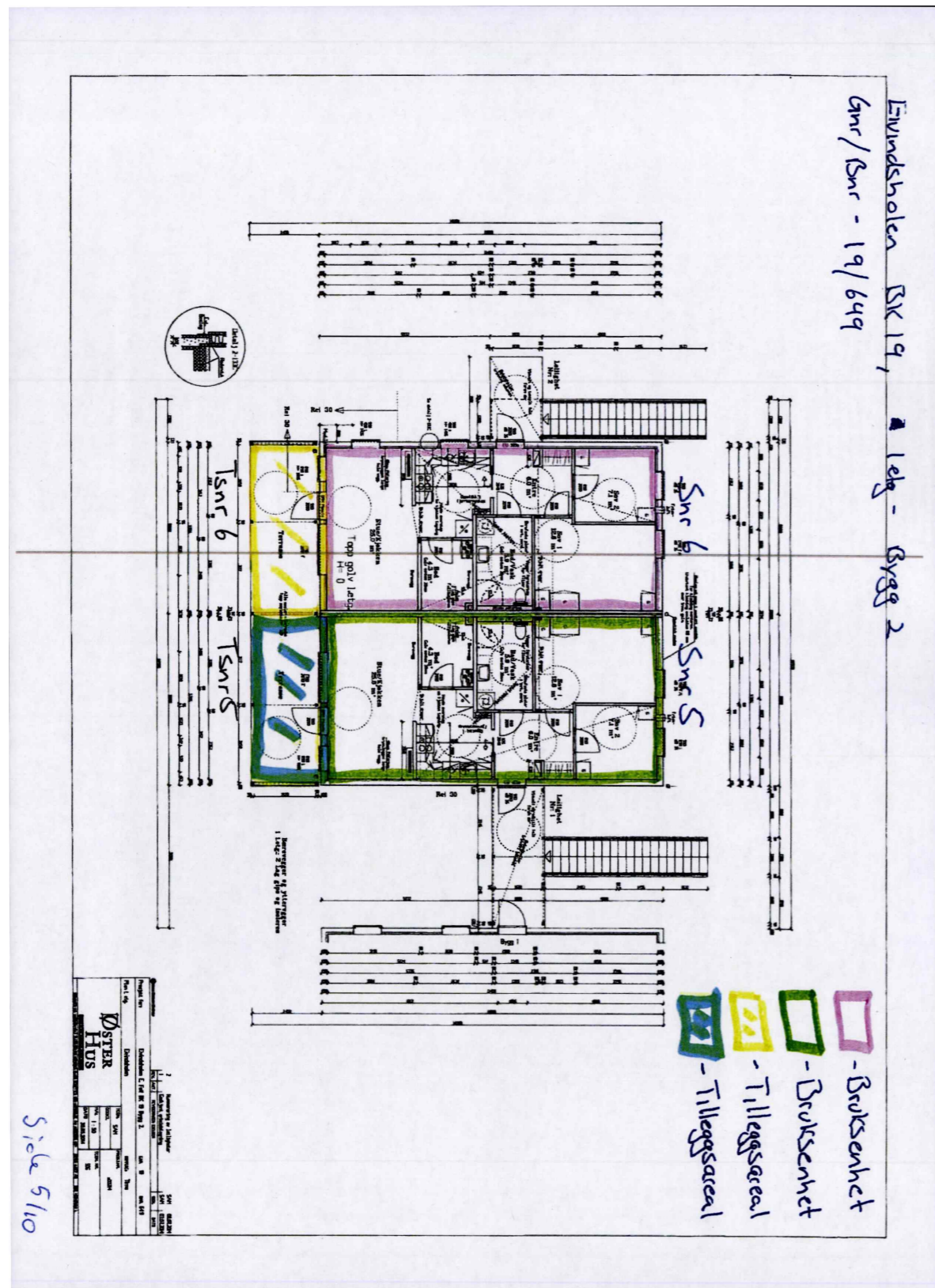
Utskrift

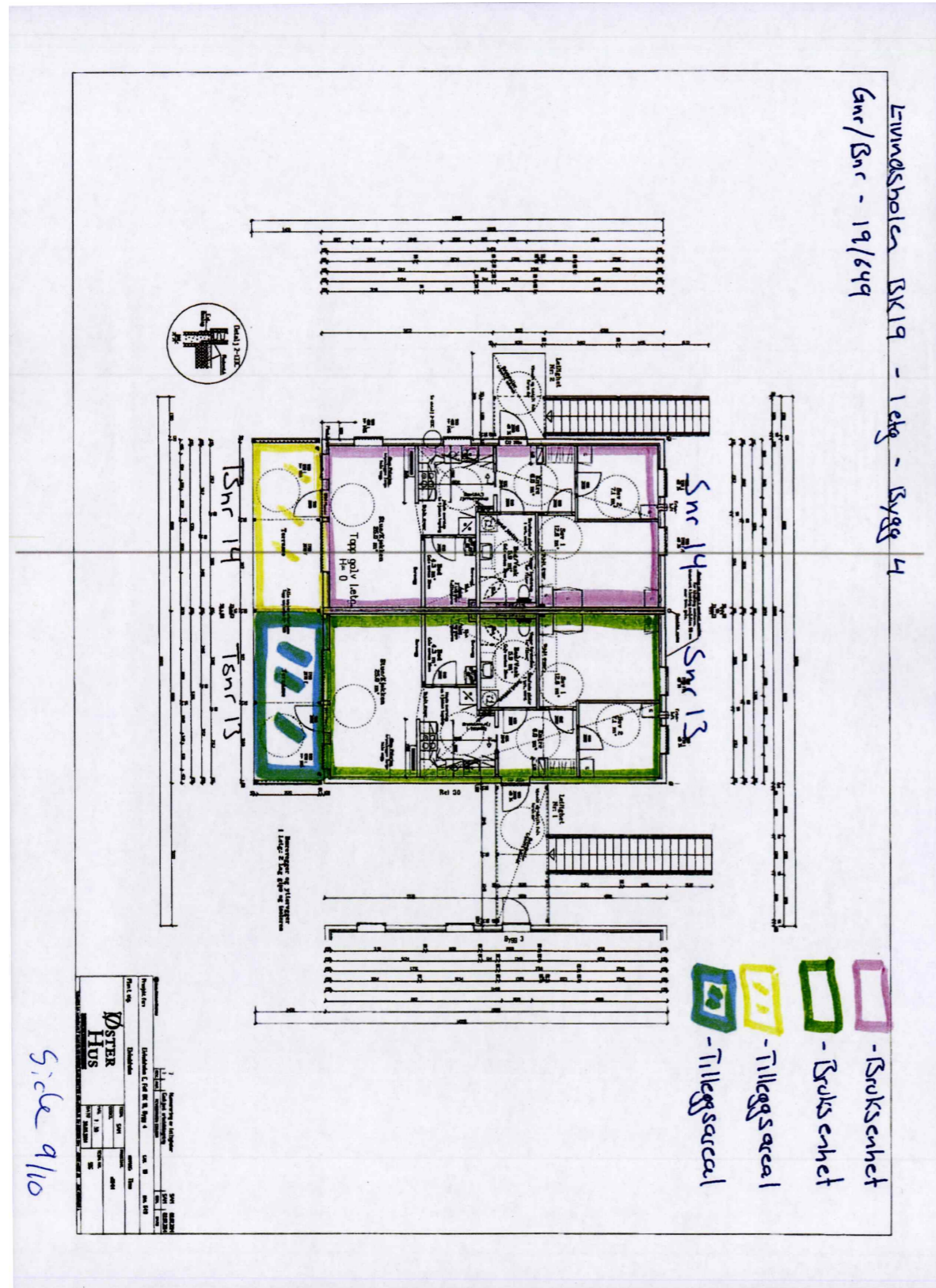
	KARTUTSNITT				N	
	Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 649	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Gulaksvegen 1-31, 4345 BRYNE, med flere					
Hj.haver/Fester:						
TIME KOMMUNE	Dato: 3/7-2015 Sign:				Målestokk 1:750	

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

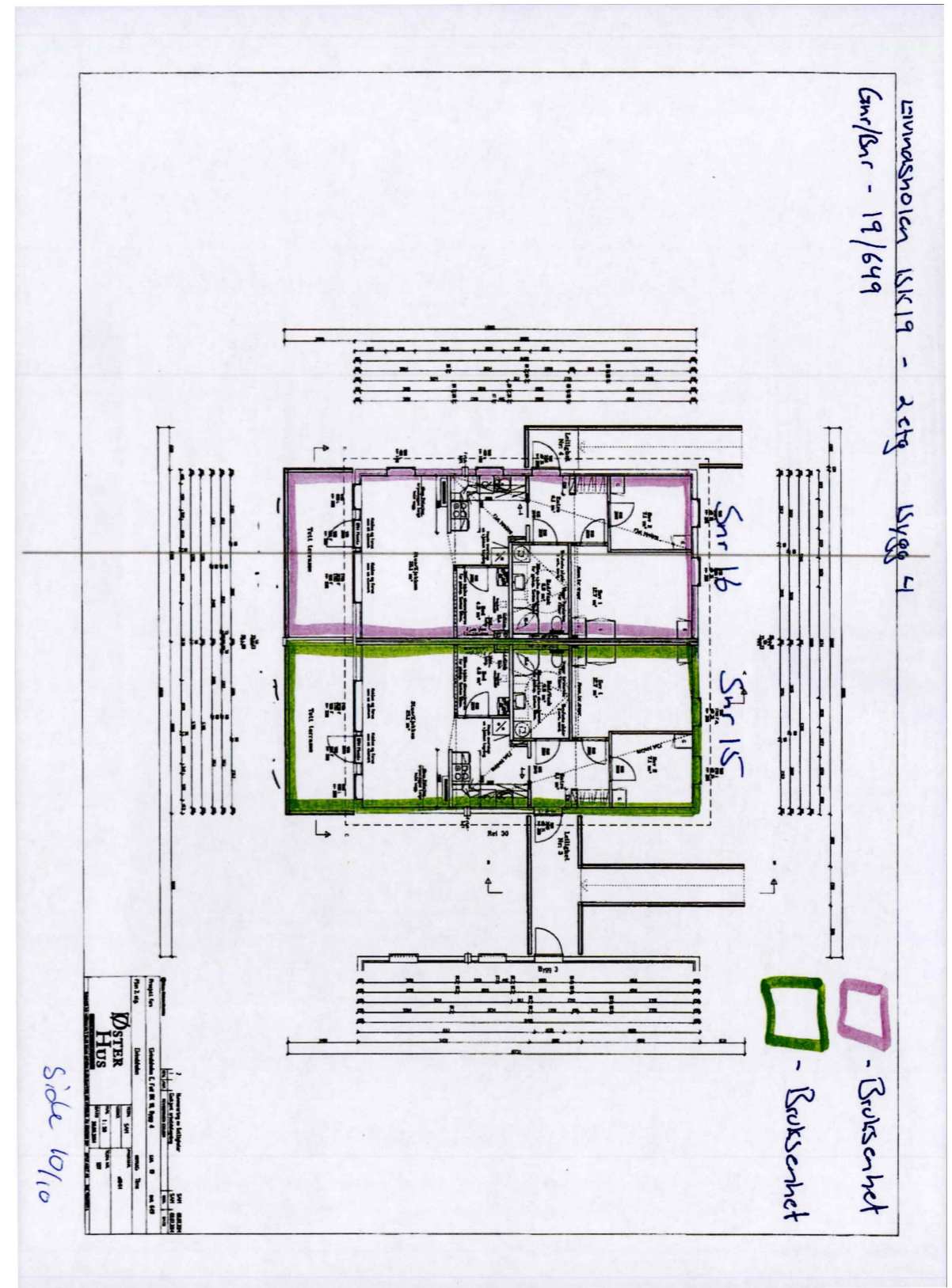
<https://kart.nois.no/smart/Content/printDynaLeg.asp?Left=306937.3223913135&Bott...> 03.07.2015

Page 1 of 1





Side 9/10



Side 10/10



Energiattest

Adresse Gulaksvegen 25, 4345 BRYNE		
Dato for energimerking 14.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-281113	
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300448096	
Gårdsnummer 19	Bruksnummer 649	
Seksjonsnummer 13	Bruksenhetsnummer H0101	

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 2015	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 64,0 m²	Oppvarmet bruksareal 64,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
117,07 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
109,46 kWh/m²

Totalt levert pr. år
8 470 kWh

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

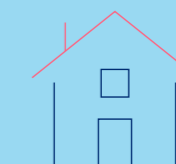

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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:

Gulaksvegen 25, 4345 BRYNE. Gnr. 19, bnr. 649, snr. 13 i Sameiet Eivindsholen BK 19, oppdragsnr.: 1210260029
Megler: Kjersti Birkeland, mobil: 97775784, e-post: birkeland@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 videreført 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 MiniID.

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 budgiver 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.

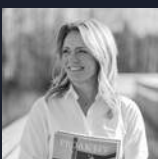
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.



proaktiv.no



Kjersti Birkeland

Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
977 75 784
birkeland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Jæren

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