

PROAKTIV

Sentrumsnær leilighet

Like ved Bryne Sentrum



REKTOR SÆLANDS VEG 8



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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



BRYNE

Sentrumsnær og modernisert leilighet med 2 soverom | gangavstand
Bryne sentrum og togstasjon

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rektor Sælands veg 8, 4344
BRYNE

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 2, bnr. 134, snr. 11 i
Sælandstunet Boligsameie

Prisantydning: 3.490.000,-

Omkostninger: 101.240,-

Totalpris: 3.591.240,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1991

Rom/soverom: 3/2

BRA: 79 m²

BRA-i: 74 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Bruksrett til
biloppstillingsplass på oppmerket område,
samt gjesteparkering.

Tomt: 2321.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.200,-

Felleskostnader inkl.: Bygg-forsikring,
vedlikehold og renhold av fellesarealer,
vann og renovasjon, regnskap og revisor,
TV-pakke

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

4

Leder/megler

5

Kontorets side

6

Nærområdet

10

Informasjon om
boligen

12

Boligen i bilder

26

Plantegninger

28

Kjerneinformasjon

33

Vedlegg

114

Budskjema

”

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

Eiendomsmegler:
Ann Helen L. Ommundsen



Ann Helen L. Ommundsen
Eiendomsmegler
Mobil: 46 94 00 27
E-post: ommundsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Jæren
Telefon: 469 40 027
Ommundsen & Birkeland AS
Org. nummer: 935048745

ANN HELEN L. OMMUNDSEN

Ann Helen L. Ommundsen er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010. Hun er utdannet fra Handelshøyskolen BI i Stavanger og er oppvokst på Klepp. Dette har gitt henne en solid lokalkunnskap om Jæren, hvor hun har tilbrakt mesteparten av sin karriere. Ann Helen er stolt av å bruke sin brede kompetanse og lokalkunnskap for å tilby de beste løsningene til sine kunder.

Din lokale megler

Ann Helen er strukturert, tydelig og målbevisst i sitt arbeid. Hun legger stor vekt på en god presentasjon av eiendommen, fordi hun mener at en gjennomtenkt og profesjonell presentasjon er nøkkelen til å fremheve eiendommens beste sider, slik at den rette kunden sitter igjen med eiendommen. Den kunden som er villig til å betale litt mer for drømmehjemmet av de riktige grunnene.

Ann Helen er spesielt glad i budrunden, hvor hun er trygg, uredd og opptatt av å oppnå det beste resultatet for å berike sine kunder. Her kommer hennes faglige

kompetanse til sin rett, og verdiskapningen blir optimal. Målet er alltid at begge parter sitter igjen med et resultat de er fornøyd med.

Ta kontakt med Ann Helen om du trenger hjelp i forbindelse med kjøp eller salg.

Ann Helen L. Ommundsen

Eiendomsmegler
Ann Helen L. Ommundsen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Jæren

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

Proaktiv Eiendomsmegling består av erfarne eiendomsmeglere som er født og oppvokst på Jæren. Deres solide lokalkunnskap, kombinert med høy faglig kompetanse og integritet gjør at alt ligger til rette for at de oppnår optimal pris for din bolig, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper.

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til salgsprosessen. De stiller skjerpet og

forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen. Kundene deres føler seg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen.

Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg!

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



BRYNE

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

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

Beliggenhet

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

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

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

Nærområdet tilbyr flotte rekreasjonsmuligheter med turstier og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Time rådhus Linje 50, 53, 56, N94	5 min 🚶 0,4 km
🚗 Bryne stasjon Linje F5, L5	6 min 🚶 0,4 km
✈ Stavanger Sola	32 min 🚗
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 🚗 29,4 km

DAGLIGVARE

Spar Bryne	3 min 🚶
Kiwi Bryne Torg	7 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺 Blå på Bryne	7 min 🚶
🏪 Apotek1 Viben	3 min 🚶

SPORT

🏊 Timehallen Aktivitetshall	8 min 🚶 0,6 km
🏊 Rosseland skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	11 min 🚶 0,9 km
🏊 EVO Bryne	4 min 🚶
🏊 Robust Trening Bryne	6 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Bryne - Rådhuset	6 min 🚶
🚗 Recharge St1 Bryne	12 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



grøntområder, samt kort vei til populære turområder rundt Frøylandsvatnet. Det er i tillegg gangavstand til både skoler og barnehager, noe som gjør beliggenheten attraktiv for flere livsfaser.

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

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

Adkomst

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



SKOLER

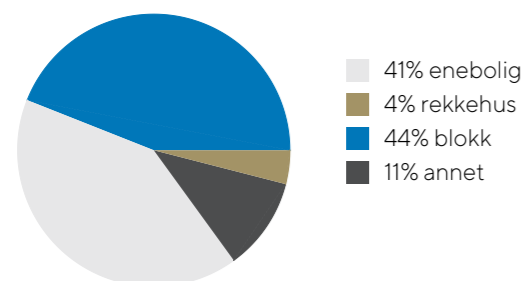
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km

BARNEHAGER

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 21 barn	10 min 0.8 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 95 barn	13 min 1 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	15 min 1.2 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL REKTOR SÆLANDS VEG 8

Parkering

Bruksrett til biloppstillingsplass på oppmerket område, samt gjesteparkering.

Tomtestørrelse

2 321 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet og gjelder for hele gnr. 2 og bnr. 134. Opparbeidet med asfalterte parkerings område, interne veier, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført som en leilighetsblokk. Fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere er plasstøpt betong. Balkongene er utført i betongkonstruksjon med rekkverk av tre. Vinduer og dører er med isolerglass. Taket er takket med takstein.

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), 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, 6 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Helse, miljø og sikkerhet:

Leiligheten er utstyrt med brannslukningsutstyr og brannvarslere.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

For å lukke avviket må utvendige rekkverk føres opp til dagens krav på 100 cm.

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, 13. mai 2026)



VELKOMMEN INN!

Innhold

2. etasje: Entre/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bod/teknisk rom og bad/vaskerom.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 74 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 79 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 6 kvm

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

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på badet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

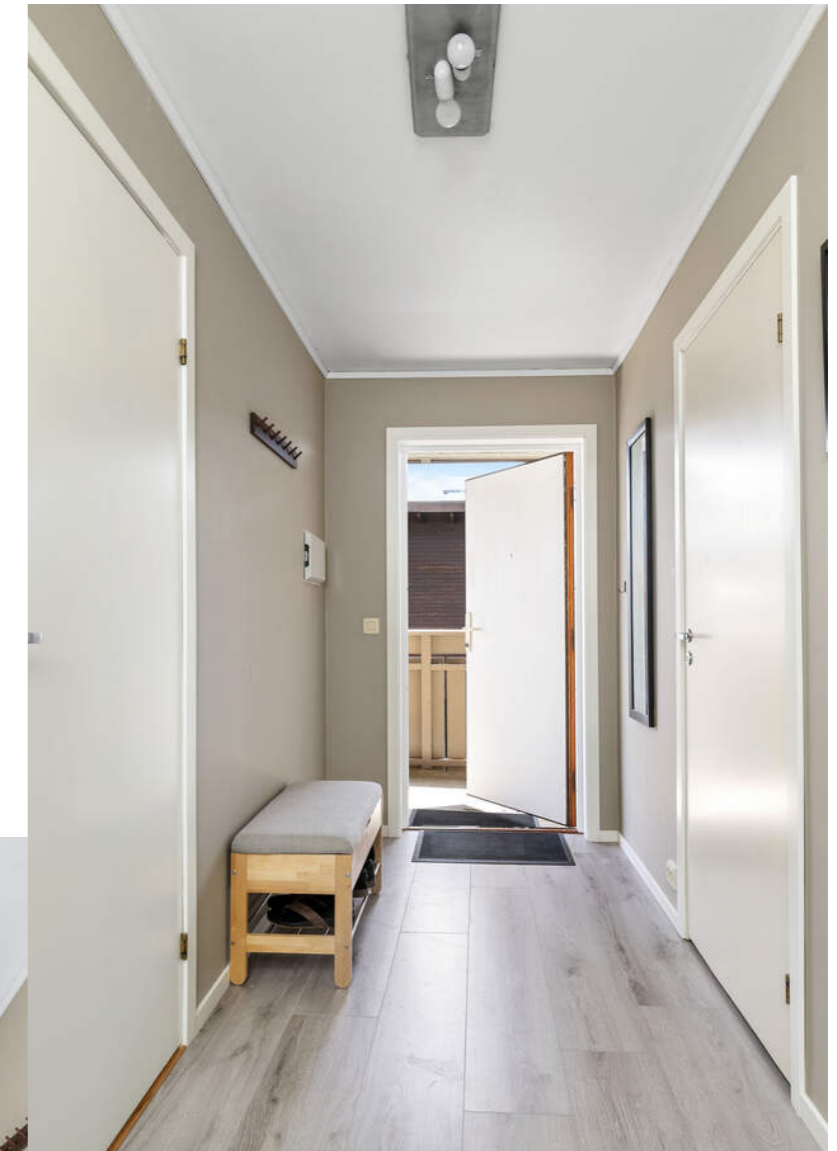
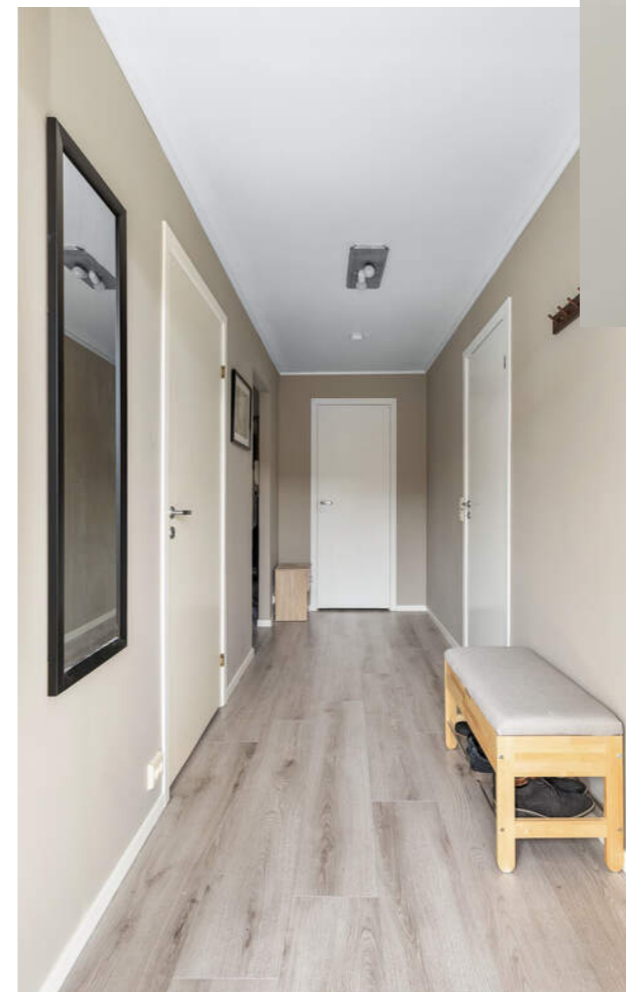
Info energiklasse

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.

DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET









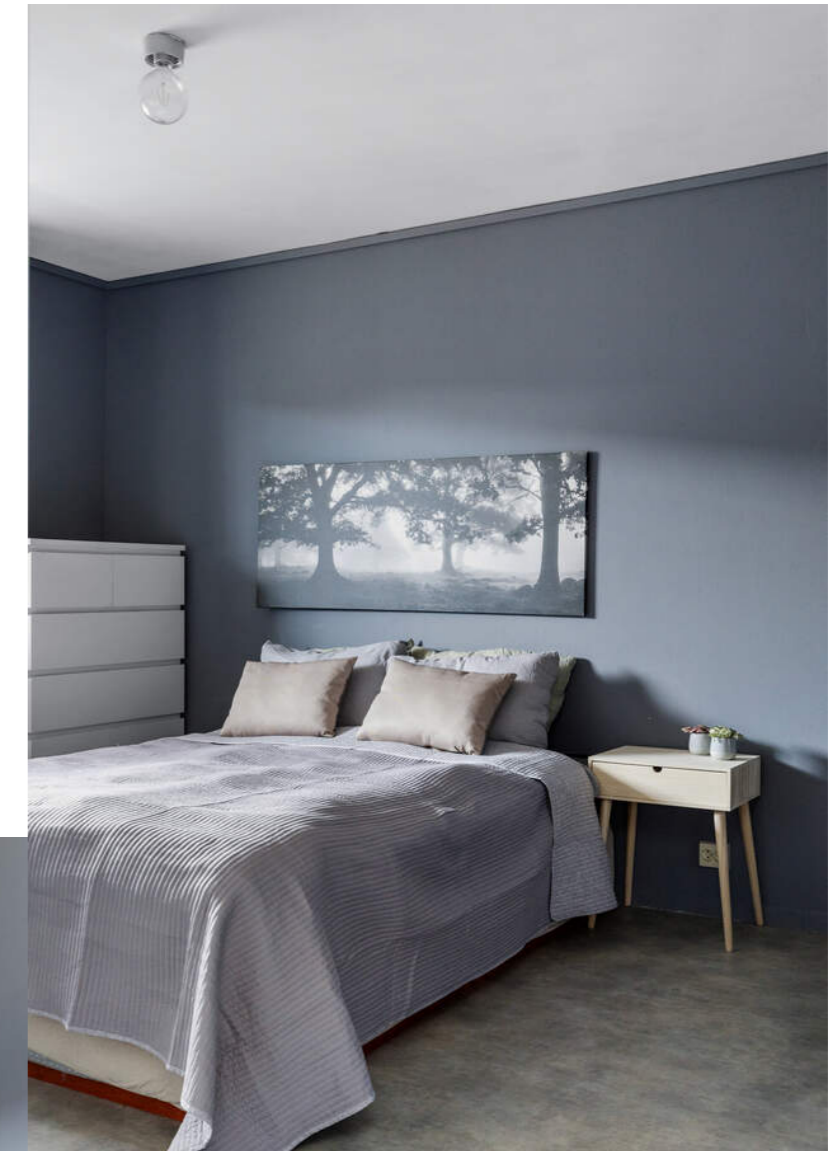
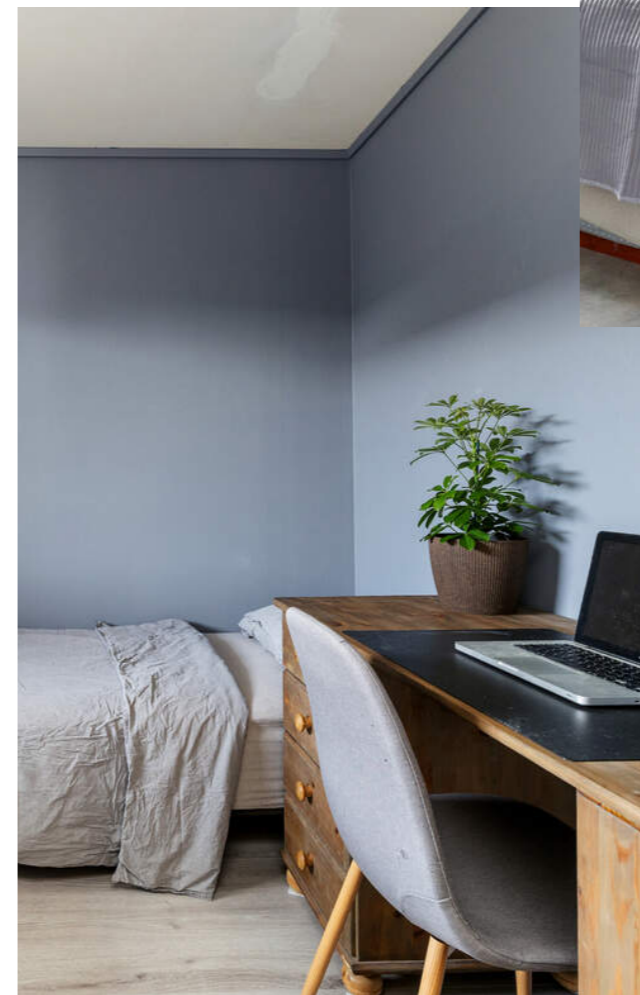


BAD



SOVEROM

Leiligheten har 2 soverom



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Plantegning er en illustrasjon og er ikke måltar.
Avvik vil forekomme.

MARIANNE LYSE
FOTOGRAF

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Jærøk DA

Felleskostnader pr. mnd

3.200,-

Felleskostnader inkluderer

Bygg-forsikring, vedlikehold og renhold av fellesarealer, vann og renovasjon, regnskap og revisor, TV-pakke

Dyrehold

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

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer 83047062

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inklusiv i fellesutgiftene og blir fakturert til sameiet.

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.

Det 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, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 06.05.1991 på følgende vilkår:

- Det må monteres en ekstra røykvarsler i stue i leilighetstype B.
- I leilighetstype C må røykvarsleren flyttes fra gang til stue.
- Det må monteres låsemekanisme på loftsluker, leiligheter i 3. etasje.
- Mangler i forbindelse med funksjonskontroll av heis må rettes opp.



- Boder må innredes/føres opp.
 - Det må monteres bøyler på skillevegger på balkonger for horisontal..
- Gjenstående arbeid må være ferdig utført innen 1 mnd fra dato. Dersom ferdigattest ønskes, må bygningskontrollen varsles for ny kontroll.

Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlig, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 6. mai 1991

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1121/2/134/11:
08.05.1991 - Dokumentnr: 3548 - Erklæring/avtale
Ekskl. bruksrett til en bod og en parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1991 - Dokumentnr: 3568 - Erklæring/avtale
Plikt til å være medlem av "Sameiet Sælandstunet" m.v.

08.05.1991 - Dokumentnr: 3548 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 74/1642

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, vei og friområde iht. reguleringsplan Plan 0173.00 Reguleringsplan forområdet rundt Bryne Mek, datert 29.10.1996.

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

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen 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



Kjerneinformasjon

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 25. mars 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

87 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

101 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 578 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

3 591 240,00 (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 eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-

Kjerneinformasjon

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering 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 oppjøret. 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 nettannonser 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.

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Kjerneinformasjon

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

Terje Andreassen

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 1,60% av salgssum. Estimert provisjon kr. 55 840 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 4 100,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 297,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00. Sum faste vederlag kr. 59 747.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 100,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 12 846.

Totale kostnader kr. 72 593.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere

avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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 - markeds plasser 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.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
13.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Ommundsen & Birkeland
AS



Egenerklæring

Rektor Sælands veg 8, 4344 BRYNE

04 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rektor Sælands veg 8	Rektor Sælands veg 8	

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Jeg har selv bodd i leiligheten hele perioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Andreassen, Terje

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

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

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

Side 2



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlige 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 sjanse 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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.


Forsikringsnummer 10580600

Side 4



Egenerklæringskjema

Name	Date
Terje Andreassen	2026-05-04

Identification
 Terje Andreassen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Terje Andreassen

04/05-2026
20:09:42BankID OIDC
High

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter

Rektor Sælands veg 8 , 4344 BRYNE TIME kommune

gnr. 2, bnr. 134, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²

Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 13152-1276

Referansenummer: XX2871

Foretak: Duo Takst AS

Takstingeniør: Simen Sabalis



Medlem av



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



DUO TAKST AS
Rogaland

Oppdragsnr.: 13152-1276

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 2 av 19

Rektor Sælands veg 8 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 134
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.: 13152-1276

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 3 av 19

Rektor Sælands veg 8 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 134
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.



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.



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.



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 fare 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.



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.



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

Rektor Sælands veg 8 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 134
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført som en leilighetsblokk. Fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere er plasstøpt betong. Balkongene er utført i betongkonstruksjon med rekkverk av tre. Vinduer og dører er med isolerglass. Taket er tekket med takstein.

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: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er etablert en balkong i betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Himling er malt betong. Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppssystem. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med varierende alder. Det er avløpsrør av plast med varierende alder. Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2022 plassert i bod. Det er installert waterguard tilknyttet bereder. El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

Leiligheten er utstyrt med brannslukningsutstyr og brannvarslere.

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

Rektor Sælands veg 8 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 134
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.

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 > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres at håndtak til vindu på soverom er noe stri å åpne/lukke
- Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det registreres at ytterdør er vanskelig å lukke, samt noe glipe mellom karm og dørbblad.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er avvik:

Vannrør fra byggeåret har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det registreres irr på kobberør. Dette kan indikere fuktpåkjenning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsbereidere skal ha fast tilkobling.

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13152-1276

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 6 av 19

Rektor Sælands veg 8 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 134
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1991

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

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at håndtak til vindu på soverom er noe stri å åpne/lukke

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales smøring/justering. Manglende justering kan over tid medføre redusert funksjon og økt slitasje.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det registreres at ytterdør er vanskelig å lukke, samt noe glipe mellom karm og dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glippe mellom karm og dørbblad kan medføre trekk og redusert tetthet.
Det anbefales justering av dør og utbedring av gliper mellom karm og dørbblad

Oppdragsnr.: 13152-1276

Befaringsdato: 11.05.2026

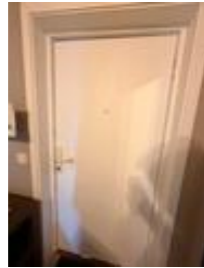
Side: 7 av 19

Rektor Sælands veg 8 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 134
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en balkong i betong. Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Noe vedlikehold er påregnelig.



INNVENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Himling er malt betong

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Oppdragsnr.: 13152-1276

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 8 av 19

Rektor Sælands veg 8 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 134
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 48 mm.

Gulv har ikke fall mot sluk, anbefalt referansenivå på badegulv er 1:100.

Funksjonen vurderes som ivaretatt ved oppbrett på terskel og tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 13152-1276

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 9 av 19

Rektor Sælands veg 8 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 134
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger med vanninstallasjoner på bad er av betong. Det er foretatt overflatemålinger på vegger, det er ikke registrert tegn til fukt på befaringdagen.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppssystem.

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.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 13152-1276

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 10 av 19

Rektor Sælands veg 8 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 134
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med varierende alder.

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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Vannrør fra byggeåret har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det registreres irr på kobberrør. Dette kan indikere fuktpåkjenning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling.



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast med varierende alder.

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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler, noe som er normalt for byggeåret. Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Ventilert og avtrekk vurderes å fungere som forutsatt ved befaring.

Oppdragsnr.: 13152-1276

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 11 av 19

Rektor Sælands veg 8 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 134
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

1 TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2022 plassert i bod.
Det er installert waterguard tilknyttet bereder.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder tilkoblet via støpsel kan medføre økt risiko for varmgang og elektrisk feil. Det anbefales å etablere fast tilkobling.



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.
Eier opplyser om at det er foretatt kontroll av eltilsyn i 2021.

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.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Oppdragsnr.: 13152-1276

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 12 av 19

Rektor Sælands veg 8 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 134
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

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



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannslukningsutstyr og brannvarslere.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

For å lukke avviket må utvendige rekkverk føres opp til dagens krav på 100 cm.



Oppdragsnr.: 13152-1276

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 13 av 19

Rektor Sælands veg 8 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 134
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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

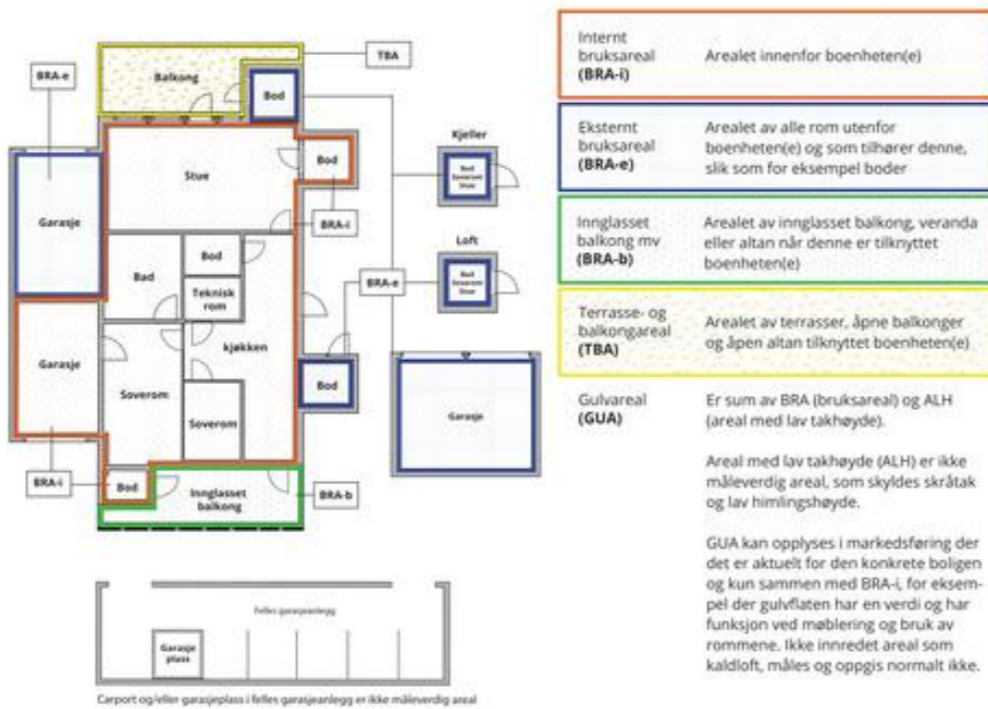
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.: 13152-1276

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 14 av 19

Rektor Sælands veg 8 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 134
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)		
Etasje	74	5		79	6
SUM	74	5			6
SUM BRA	79				

Romfordeling

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

Kommentar

- Balkong - 6 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

Oppdragsnr.: 13152-1276

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 15 av 19

Rektor Sælands veg 8 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 134
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Terje Andreassen	Kunde
	Simen Sabalis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	2	134		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rektor Sælands veg 8

Hjemmelshaver

Andreassen Terje

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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
Energirapport	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Rektor Sælands veg 8 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 134
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rektor Sælands veg 8 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 134
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 befaringsstidspunktet. 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 13152-1276

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 18 av 19

Rektor Sælands veg 8 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 134
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.: 13152-1276

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 19 av 19

ca-innflytting

TIME BYGNINGSRÅD

A/S Betong
Postboks 55

4301 SANDNES

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE. JFR. § 99 I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Etter å ha foretatt befaring den 26.04. 1991 gir en Dem med dette tillatelse til å ta i bruk nybygget på gnr. 2 bnr. 134, Rektor Sælands veg 8.

Før ferdigattest kan gis, må følgende gjenstående arbeid utføres:

- Det må monteres en ekstra røkvarsler i stue i leilighetstype B.
- I leilighetstype C må røkvarsleren flyttes fra gang til stue.
- Det må monteres låsemekanisme på loftsluker, leiligheter 3. etasje.
- Mangler i forbindelse med funksjonskontroll av heis må rettes opp.
- Boder må innredes/føres opp.
- Det må monteres bøyler på skillevegger på balkonger for horisontal røykledning.

Gjenstående arbeid må være ferdig utført innen 1 mnd. fra dato. Dersom ferdigattest ønskes, må bygningskontrollen varsles for ny kontroll.

Fullstendig byggemelding kom inn: 14.05.90.

Husnummerskilt nr. 8 kan hentes på teknisk etat.

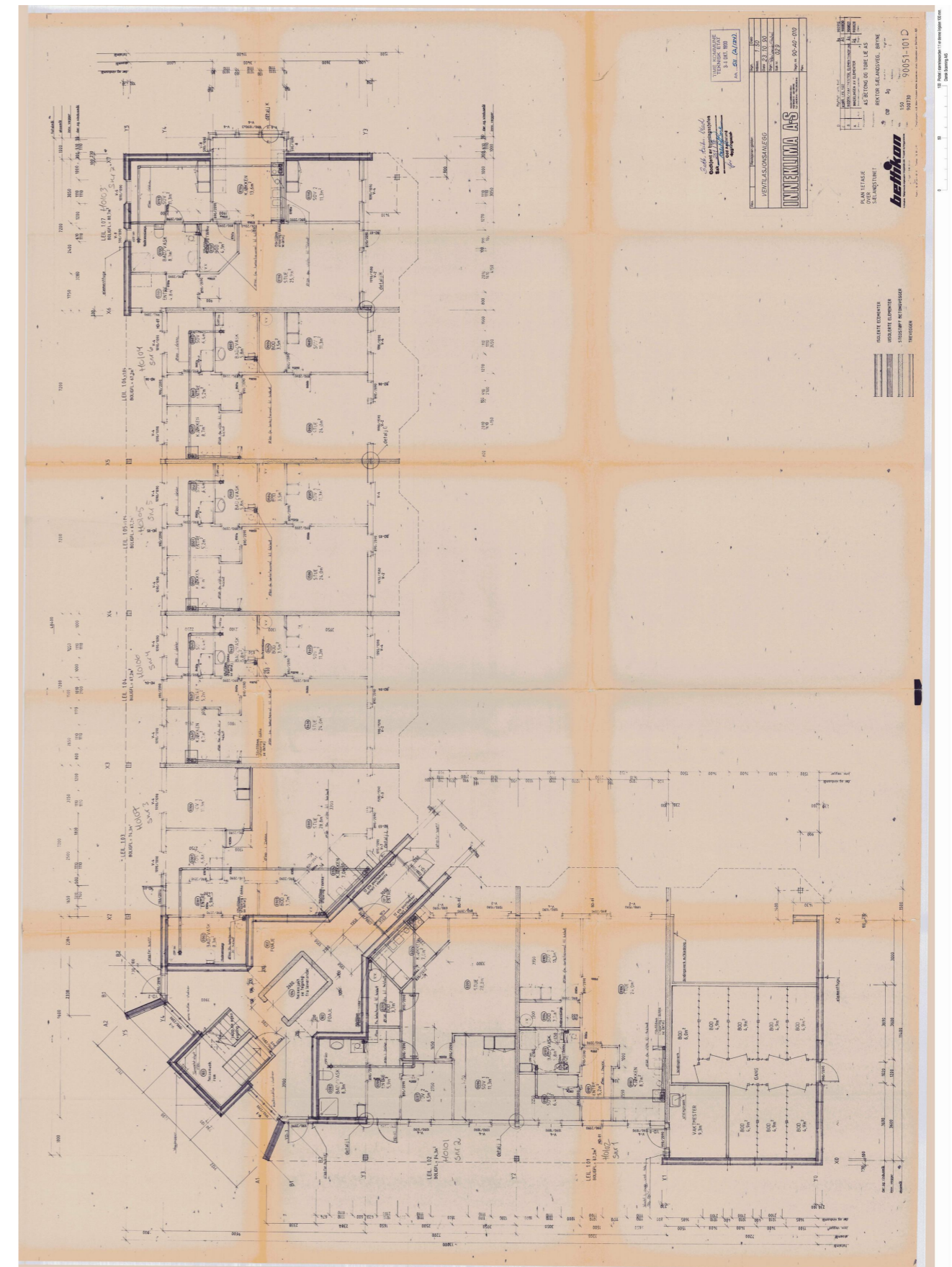
Gjenpart til ansvarshavende: Livar Salte, A/S Betong
Postboks 55, 4301 Sandnes

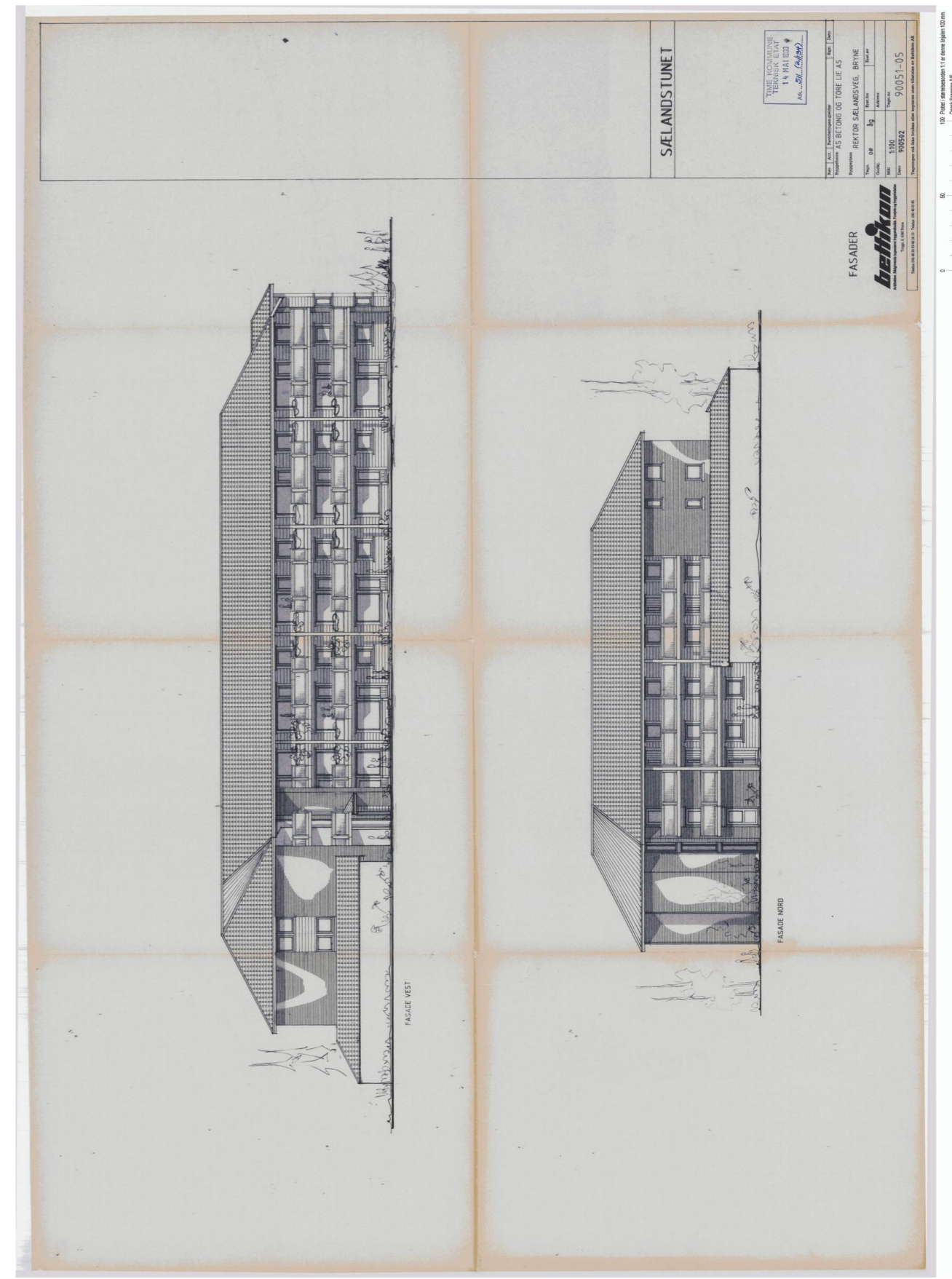
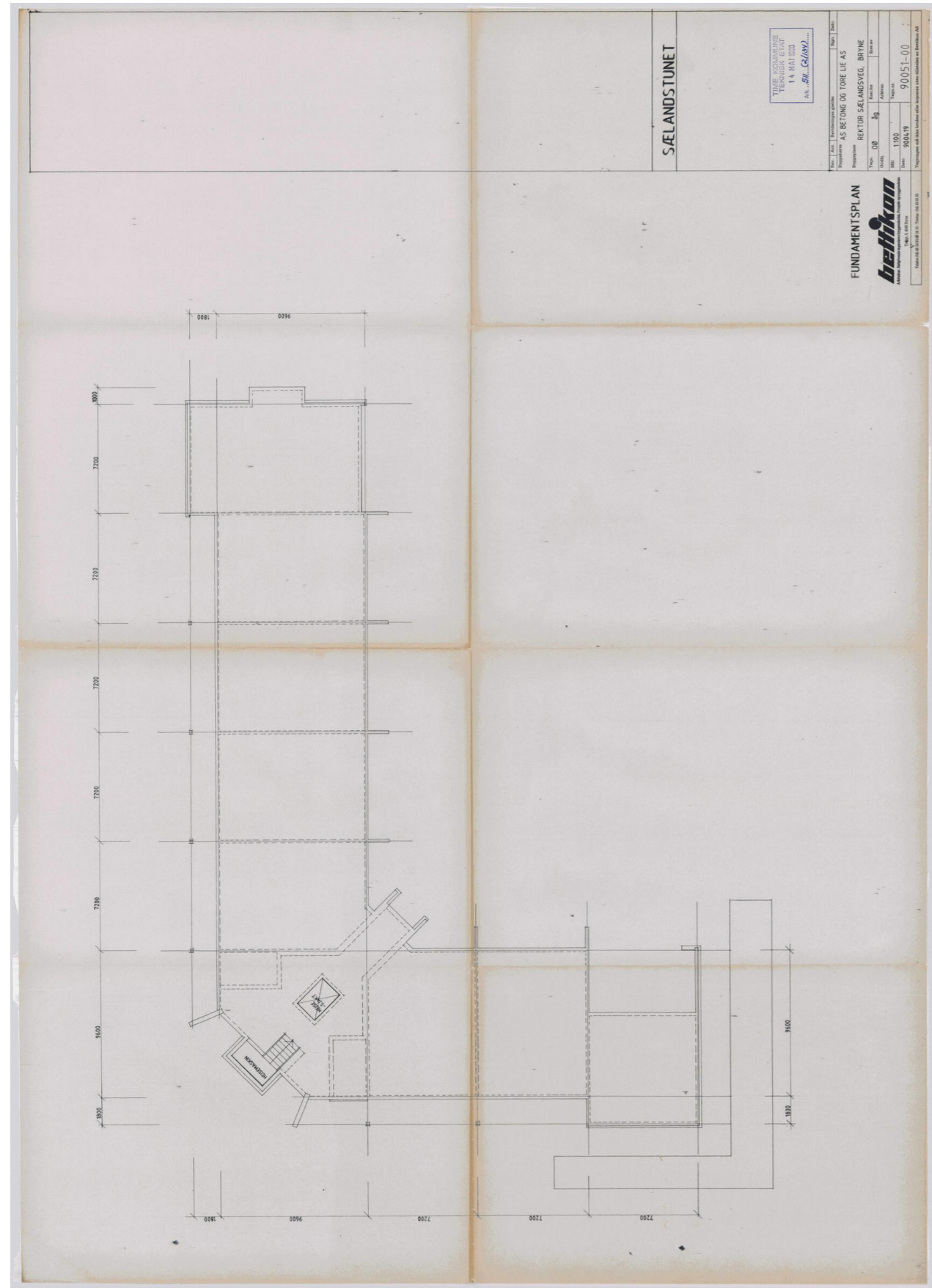
Bryna, den 06.05. 1991

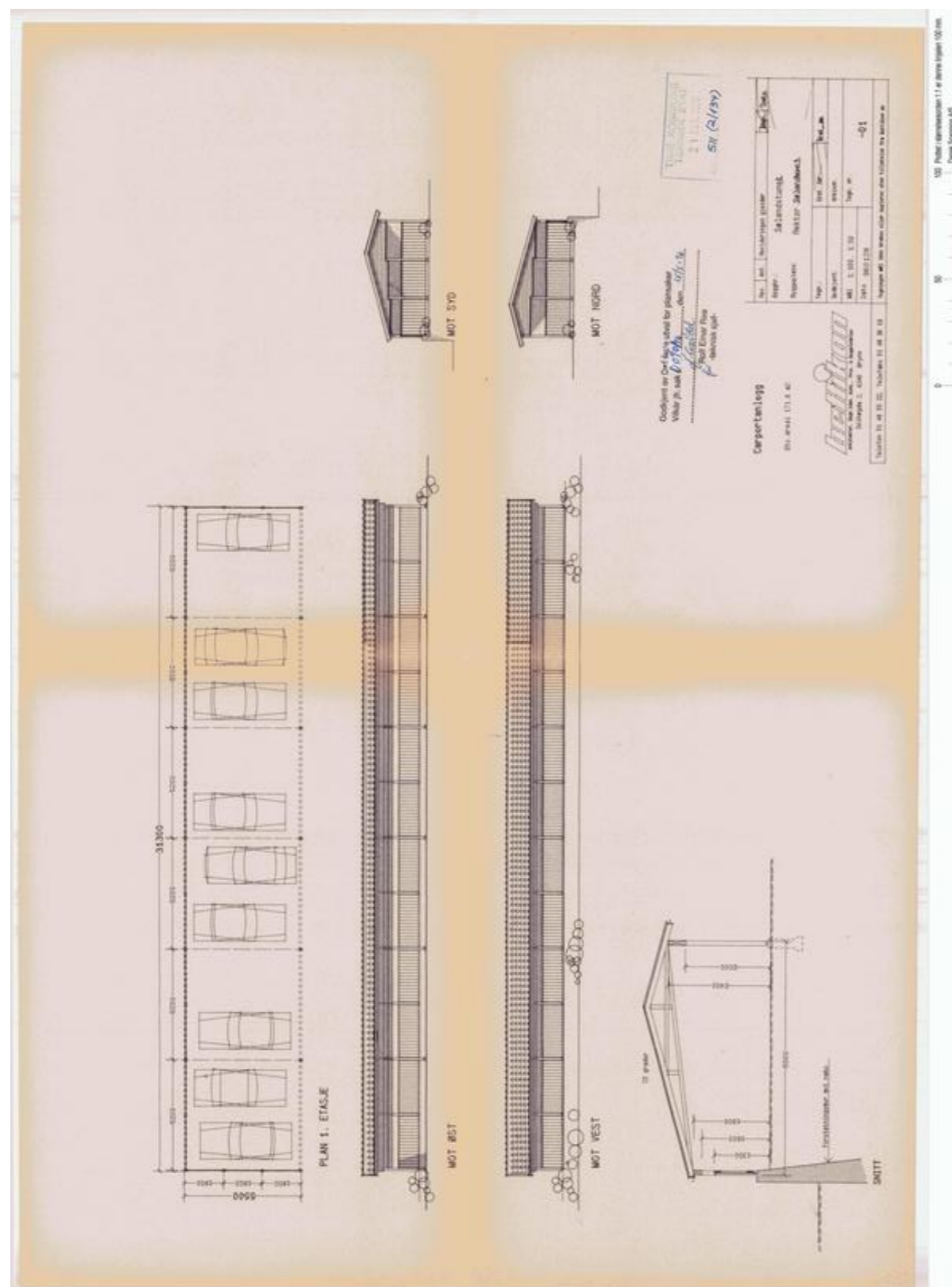
For bygningsjefen

Liv Ofstedal
Liv Ofstedal
- avd.ing. -

Jan Steffensen
Jan Steffensen
- branninspektør -







ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 134, Seksjonsnr 11	Kommune:	1121 Time
Adresse:	Rektor Sælands veg 8, gatentr 12600	Grunnkrets:	201 Bryne aust
(fra bruksenhet)	4344 Bryne	Valgkrets:	1 Bryne
		Kirkesogn:	6030602 Bryne
		Tettsted:	4591 Bryne

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	08.05.1991	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	74/1 642
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 321,8 kvm
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
 Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
 Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:
 Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
 Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 2, Bruksnummer 134, Seksjonsnummer 11 i 1121 TIME kommune

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning: 08.05.1991 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	1121/2/134 1121/2/134/0/11	0,0 0,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 30.04.2026 15:39 – Sist oppdatert 30.04.2026 15:39
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 2 av 6

Gårdsnummer 2, Bruksnummer 134, Seksjonsnummer 11 i 1121 TIME kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rektor Sælands veg 8	H0208	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	14.04.1990
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 648,0	Igangset.till.:	04.10.1990
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 648,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	26.04.1991
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	23
Bygningsnr:	13148430			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	7		498,0		498,0				
H02	8		575,0		575,0				
H03	8		575,0		575,0				

Kulturminner:

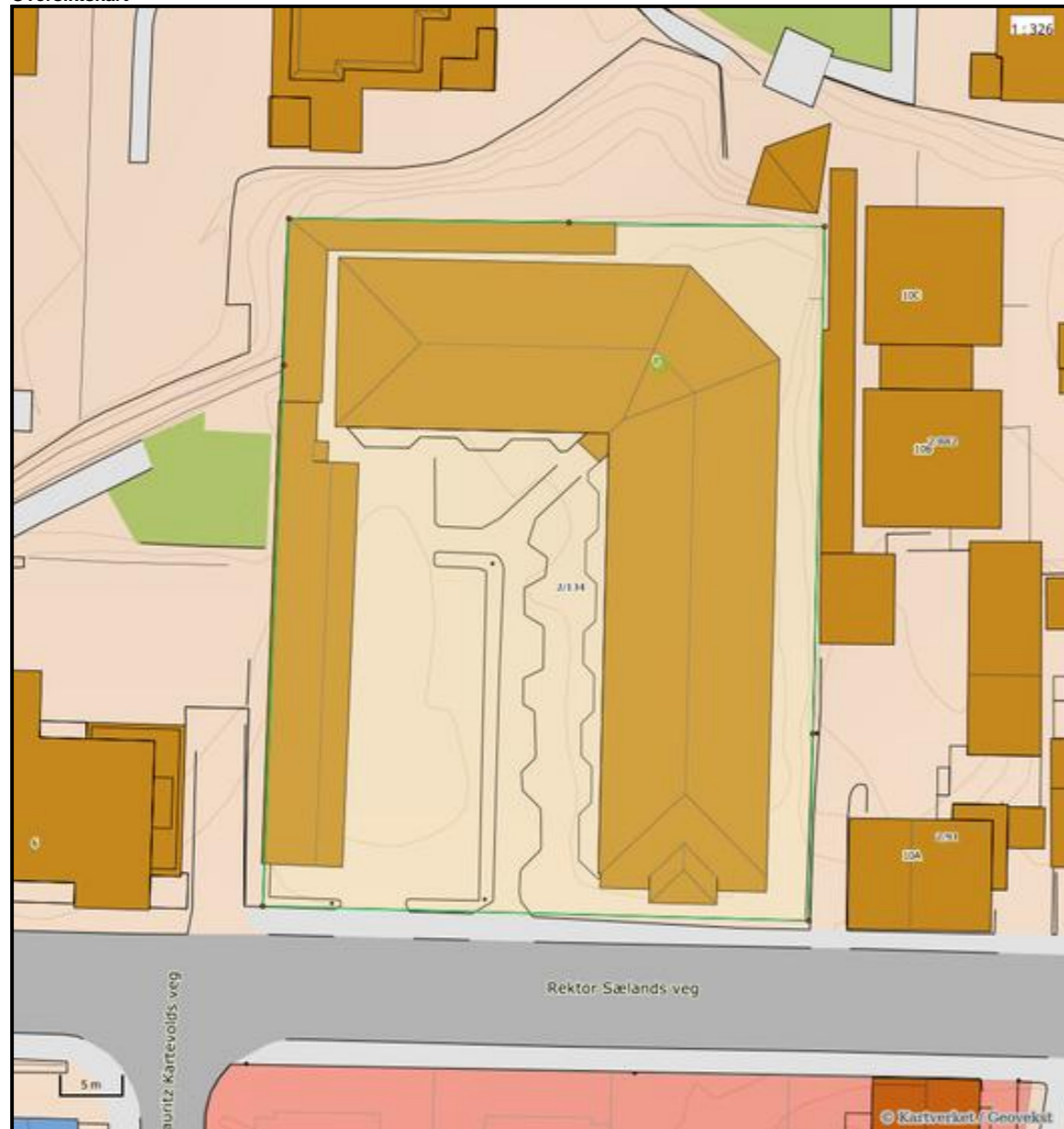
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 30.04.2026 15:39 – Sist oppdatert 30.04.2026 15:39
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 3 av 6

Gårdsnummer 2, Bruksnummer 134, Seksjonsnummer 11 i 1121 TIME kommune

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler	● Bygningspunkt	▲ Sefrak kulturminne
11 - 30 cm	Over 500 cm	--- Veikant Punktfeste		
31 - 200 cm	Ikke angitt				

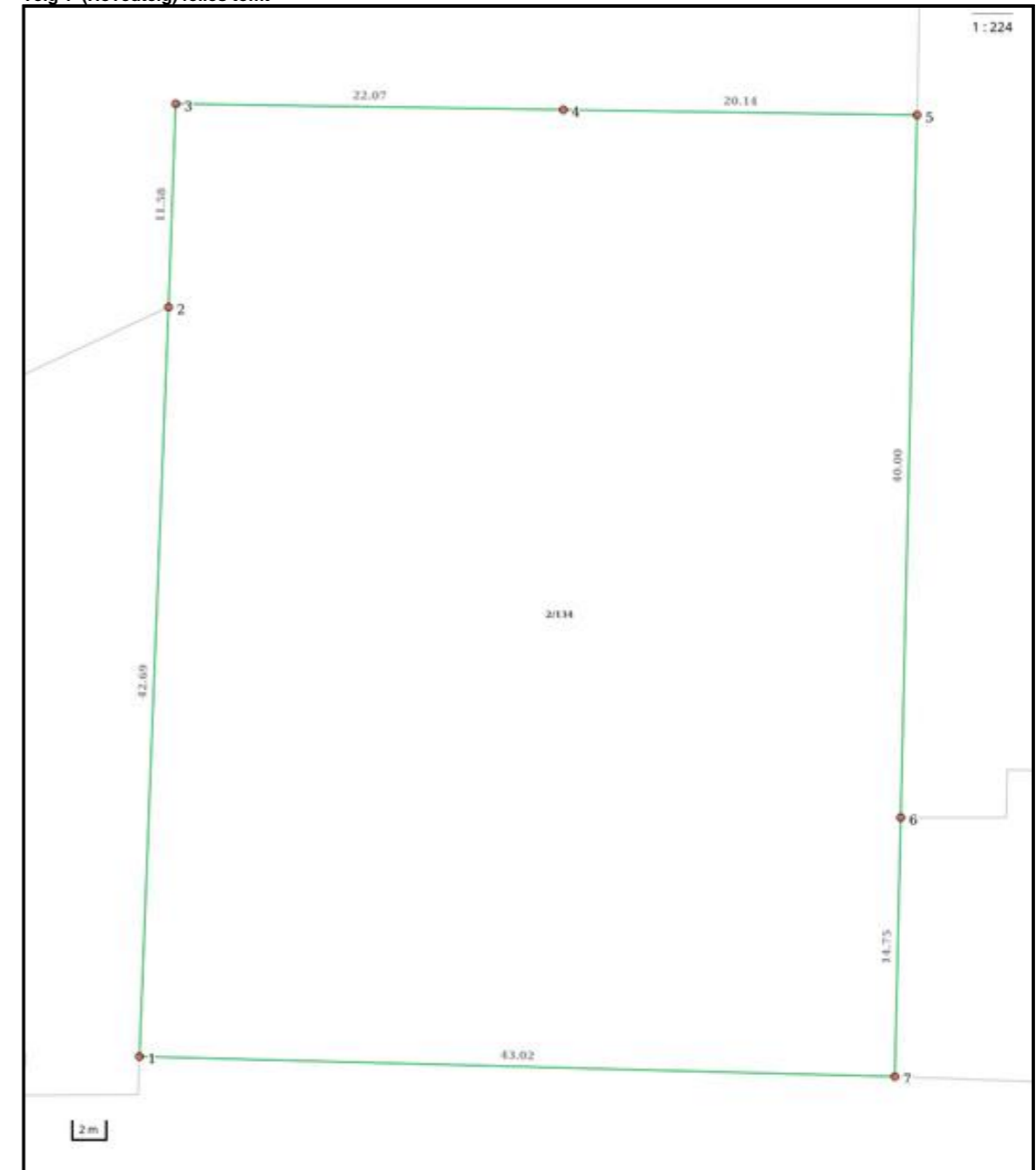
© Kartverket / Geovekst
se.ambita.com/sefrak for targetforklaring

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 30.04.2026 15:39 – Sist oppdatert 30.04.2026 15:39
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 2, Bruksnummer 134, Seksjonsnummer 11 i 1121 TIME kommune

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler	● Bygningspunkt	▲ Sefrak kulturminne
11 - 30 cm	Over 500 cm	--- Veikant Punktfeste		
31 - 200 cm	Ikke angitt				

se.ambita.com/sefrak for targetforklaring

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 30.04.2026 15:39 – Sist oppdatert 30.04.2026 15:39
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 2, Bruksnummer 134, Seksjonsnummer 11 i 1121 TIME kommune

Areal og koordinater

Areal: 2 321,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

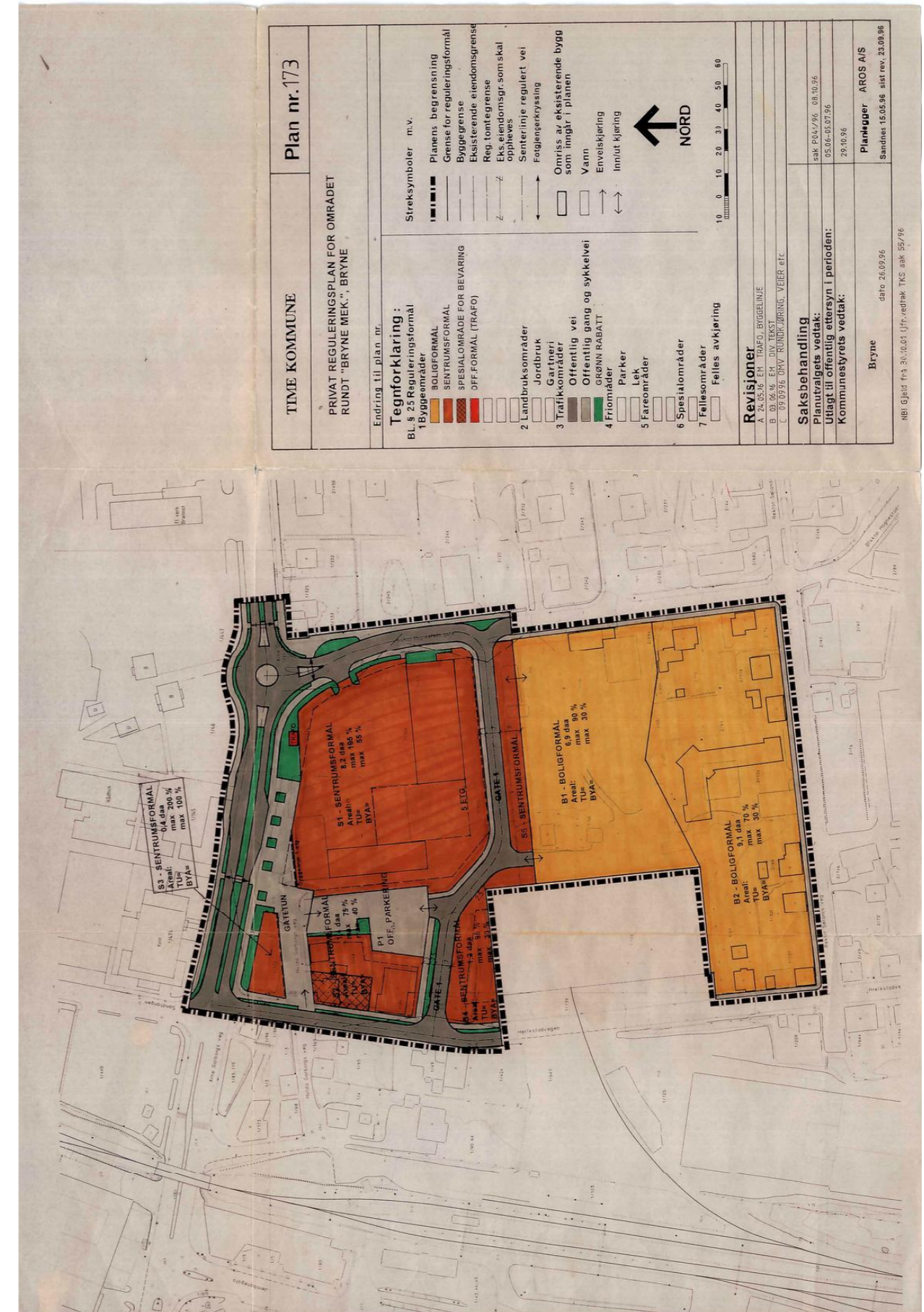
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 515 203,72	306 256,67	42,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 515 246,35	306 254,49	11,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 515 257,91	306 253,86	22,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 515 259,56	306 275,87	20,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 515 261,06	306 295,95	40,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 515 221,15	306 298,62	14,75m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 515 206,43	306 299,60	43,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 30.04.2026 15:39 – Sist oppdatert 30.04.2026 15:39
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)





REGULERINGSFØRESEGNEN TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET RUNDT BRYNE MEK, BRYNE (PLAN 173).

§1 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Planområdet er inndelt i følgende delområder:

- S1: Område for sentrumsformål.
- S2: Område for sentrumsformål.
- S3: Område for sentrumsformål.
- S4: Spesialområde for bevaring.
- S5: Område for sentrumsformål - privat parkering.
- B1: Område for boliger.
- B2: Område for boliger.
- Gate1: Område for trafikkformål.
- P1: Område for offentlig parkering.
- Gatetun i Hulda Garborgs veg: Område for trafikkformål.

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 PLANKRAV

Ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendring i områdene S1, S2, S3 og S4, samt utbygginger i områdene B1 og B2 som omfatter mer enn en eiendom, skal kreves utarbeidet bebyggelsesplan. Planen skal vise bygningen(e) i sammenheng med omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsesplanen skal redegjøre for atkomstforhold, parkeringsforhold, høyder m.m. Bygningsrådet kan fravike kravet i enklere byggesaker.

I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges fullstendig situasjonsplan i min. målestokk 1:500 som redegjør for hvordan den ubebygde del av tomten disponeres. På planen skal det angis ev. forstøtningsmur, gjerder, behandling av grøntområder, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal, samt terrengmessig behandling med høydeangivelse. I tillegg skal det vedlegges fullstendige tegninger (plan, snitt og fasader) av alle bygninger (gamle / restaurerte / nye) i målestokk 1:100.

Ved byggemelding skal det medfølge fasadeoppriss av eksisterende nabobebyggelse satt sammen med planlagt nybygg. Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden utformes i seksjoner som bevarer målestokken i omkringliggende bebyggelse. Ved fasadeendringer kreves den nye fasaden vist innsatt i den gjenstående bebyggelse med fasadeoppriss.

2.2 BYGGEGRENSER

Bebyggelse skal ligge innenfor de byggelinjer som er vist på planen. Innbyrdes avstand til andre bygninger og nabogrenser reguleres av plan- og bygningsloven.

2.3 ETASJETALL/BYGGEHØYDER

Innenfor de enkelte delområder tillates følgende etasjeantall (kjeller ikke medregnet):

- S1: 4 etasjer. Referanse høyde: ca: kote 28
I indre deler av kvartalet som vist på plankart tillates bygg i 5 etasjer.

- S2: 3 etasjer. Referanse høyde: gatehøyde i Herikstadvegen for hver enkelt eiendom - fastsettes av bygningsrådet
- S3: 3 etasjer. Referanse høyde: ca: kote 28
- S4: 3 etasjer. Referanse høyde: ca: kote 28
- B1: 3 etasjer. Referanse høyde: ca: kote 31. I nordre del mot felt S1 tillates bygninger i opptil 4 etasjer. Etasjehøgda i bustadområde er då satt til maks. 3.0 m - gesims på kote 31+4 x 3.0 m = kote 43

Fassader mot gate 1 skal trappast ned slik at den maksimale loddrette ubrytne veggflata skal vera under 10 m høg. Bygningsrådet kan gje unntak frå krava dersom sælege artikoniske løysingar talar for dette. Eventuelle parkeingsanlegg i underetasjen skal integreast i fassadeuttykket mot gate 1 førøvrig - dvs. dei kan ikkje behandlast som sokkel/forstøtningsmur for bustadarkitekturen.

- B2: 3 etasjer. Referanse høyde: tilgrensende høyde i Rektor Sælands veg. Etasjehøgda i bustadområde er då satt til maks 3.0 m.

Følgende byggehøyder er tillatt:

- Sentrumsområder:
- 3 etasjer: gesimshøyde 12 m, mønehøyde 15 m
- 4 etasjer: gesimshøyde 16 m, flat tak (kun felt S1)
- 5 etasjer: gesimshøyde 20m - flatt tak (kun felt S1)

- Boligområder:
- 3 etasjer: gesimshøyde 9 m, mønehøyde 13 m
- 4 etasjer: gesimshøyde 12 m, mønehøyde 16 m

Takform skal tilpasses nabobebyggelse. Takløsning skal begrunnes ved byggemelding og godkjennes av bygningsrådet. Takoppbygg for tekn. installasjoner o.l. tillates i sentrumsområdet med en høyde på inntil 2,5 m på en begrenset del (inntil 10 %) av takflaten. I felt S1 kan det tillates inntil 20 % i bygg mot Arne Garborgs veg. Takform og utførelse på takoppbygg skal bygges som en integrert del av arkitekturen. Bygg i felt S1 skal ha flatt tak.

2.4 PARKERING/ATKOMST

Antall parkeringsplasser som den enkelte byggherre må anlegge, skal når annet ikke er bestemt, beregnes etter kommunens til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

Atkomst til de enkelte delfelt skal være som vist med pil på planen. Den eksakte atkomst til de enkelte tomter skal fastlegges i bebyggelsesplan eller situasjonsplan ved byggemelding. Siktlinjer skal påføres planen.

2.5 UBEBYGD AREAL/BODER O.L.

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Utvendig lagring kan tillates dersom lagringsplassen skjermes med tett gjerde/skjerm mot gater og parkeringsplasser. Gjerde/skjermer skal gis ei tiltalende utforming og fargesetting og skal byggemeldes. Trær høyere enn 5 m og annen vegetasjon av varig verdi for strøket skal forsøkes tatt vare på.

Kiosker, boder, transformator kiosker og andre mindre bygninger tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe.

Eks. trær skal i størst mulig grad forsøkes bevart. Spesielt gjelder dette store trær i tilknytning til P1 og gatetunet i Hulda Garborgs veg.

2.6 OVERFLATER

Sak nr.: P 041/96

Det faste utval for plansaker

Bygninger skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Endegavler som blir stående mer enn ett år kan av bygningsrådet kreves gitt en fasademessig behandling i tråd med bygget forøvrig. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsens form, farge, fasader, vindusinndeling og synlige materialer skal harmonere med den omliggende bebyggelse.

§3 OMRÅDE FOR SENTRUMSFØRMÅL

3.1 DELFELT S1

Området tillates benyttet til butikker, kontorer, serviceformål, offentlig virksomhet, mindre håndverksteddrifter, lager og lettere industri. Et mindre antall leiligheter til vaktmesterformål kan tillates i området.

Tillatt bebygd areal = 55%
TU = maks. 105%

Byggelinje mot Arne Garborgs veg skal i 1 etasje være parallell med Hulda Garborgs veg. I øvrige etasjer kan byggelinje følge Arne Garborgs veg.

3.2 DELFELT S2

Tillatt bebygd areal = 40% av tomtestørrelse (eks. garasje).
TU - maks. 75%.

Området tillates benyttet til butikker, kontor, serviceformål og boliger.

Atkomst til de enkelte eiendommer skal skje fra Herikstadvegen og/eller P1 og P2. Endringer i atkomstforhold skal godkjennes av kommunen.

SPESIALOMRÅDE BEVARING

Området er definert som spesialområde for vern av bygning på grunn av kulturhistorisk verdi.

Bygningen tillates benyttet til bolig, kontorformål eller servicevirksomhet.

Bygningen skal bevares, og tillates bare påbygget, ombygget og modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes eller tilbakeføres til mer opprinnelig utseende. Alle bygningsarbeider nevnt i plan- og bygningslovens § 94 skal for spesialområdet forelegges fylkeskonservator før byggetillatelse blir gitt.

3.3 DELFELT S3

Området tillates benyttet til butikker, kontor, serviceformål og offentlig virksomhet. Leilighet innredet til vaktmester kan tillates i området.

Tillatt bebygd areal = 100% av tomtestørrelse.
TU = maks. 200%.

3.4 DELFELT S4

Tillatt bebygd areal = 30% av tomtestørrelse.
TU - maks. 95%.

Området tillates benyttet til butikker, kontor og serviceformål.

Atkomst til området skal skje fra gate 1. Endringer i atkomstforhold skal godkjennes av kommunen.

Side 18

Møte nr.: 07/96, den 08.10.96

Det faste utval for plansaker

Sak nr.: P 041/96

3.5 DELFELT S5

Området skal benyttes til privat parkering. Det kan tilates avkjøringer til boligområdet B1 dersom siktforholdene er tilfredsstillende. Oppføring av bygg for parkering eller bygging over parkeringsarealet i 2 etasje kan kun tillates dersom utbyggingen inngår i bebyggelsesplanen for området B1.

§4 OMRÅDER FOR BOLIGFORMÅL

4.1 DELOMRÅDE B1

Området skal benyttes til boligformål med tilhørende garasjer og uthus.

Tillatt bebygd areal = 30% av tomteareal (eks. garasjer).
TU = maks. 90%.

Området skal inneholde lekeplasser i hht kommunens norm. Lekeplasser og biloppstillingsplasser skal være opparbeidet før innflytting finner sted. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for felt B1, skal det vurderes og vises forslag til innsnevring av kjørebane, beplantning og eller andre trafikk- og fartsdempende tiltak i Biskop Hognestads veg. Foreslåtte løsninger skal realiseres ved utbygging av feltet.

4.2 DELOMRÅDE B2

Området skal benyttes til boligformål med tilhørende garasjer og uthus.

Tillatt bebygd areal = 30% av tomteareal (eks. garasjer/uthus).
TU = maks. 70%.

Atkomst til de enkelte eiendommer kan skje fra Herikstadvegen, Rektor Sælands veg og Biskop Hognestads gate som i dag. Endringer i atkomstforhold skal godkjennes av kommunen.

Ved utbygging at et eller flere eiendommer kan det stilles krav om gatemiljø- og trafikksikringstiltak i Rektor Sælands veg.

Området skal inneholde lekeplasser i hht kommunens norm. Tiltak i Rektor Sælands veg, lekeplasser og biloppstillingsplasser skal være opparbeidet før innflytting finner sted.

5 OMRÅDER FOR TRAFIKKFORMÅL

5.1 DELFELT P1

Området skal benyttes til gjennomkjøring og parkeringsplasser. Opparbeidelse, belysning og ev. beplantning skal samordnes til en helhetlig plan sammen med delfelt "gatetun i Hulda Garborgs veg".

5.2 GATETUN I HULDA GARBORGS VEG

Området kan benyttes som atkomst til delområde S2 og S3. Området er også del av gangforbindelse mellom sentrum og bebyggelse øst for planområdet. Utforming og bruk av området skal skje på fotgjengernes premisser.

Det kan tillates parkeringsplasser i området, men disse skal underordnes gang- og kjøretrafikken og gatas betydning som akse mot Storgata, både i plassering og utforming.

Veidekket skal gis en tiltalende utforming, fortrinnsvis med belegningsstein. Beplantning, trær og belysning skal benyttes som en viktig del av helhetsinntrykket.

Møte nr.: 07/96, den 08.10.96

Side 19

Sak nr.: P 041/96

Det faste utval for plansaker

Det skal utarbeides en samlet plan for området før opparbeidelsen igangsettes. Planen skal gjøre rede for belegg, kantstein, beplantning, belysning, skilte o.l. Planen skal godkjennes av bygn.rådet.

5.3 GATE 1

Gate 1 skal sikre atkomsten til butikkdelen på Bryne mek. eiendomen fra søndre del av Bryne via Herikstadvegen. Krysset Biskop Hognestadsveg x Gate 1 skal detaljprosjekteres slik, at søndre delen av Biskop Hognestads veg framstår som underordnet gate fremfor gate 1, dette for å dempe fartsnivået og trafikkmengden.

5.4 RUNDKJØRING ARNE GARBORGS VEG X BISKOP HOGNESTADS GATE

Rundkjøringen skal detaljprosjekteres med sentraløya på maks. 10 m i diameter.

5.5 KRAV OM UTBYGGINGSREKKEFØLGE

Gate 1 (pkt 5.3) og rundkjøringen i Arne Garborgs veg (pkt 5.4) skal opparbeides før brukstillatelse for første utbyggingstrinn på Bryne mek eiendomen (butikkdelen) kan gis. Gatetunet i Hulda Garborgs veg skal tilsvarende realiseres under andre byggetrinn.

Bryne den 15.05.96 sist justert 23.09.96

Side 20

Møte nr.: 07/96, den 08.10.96



05.05.2026 12:21:36 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

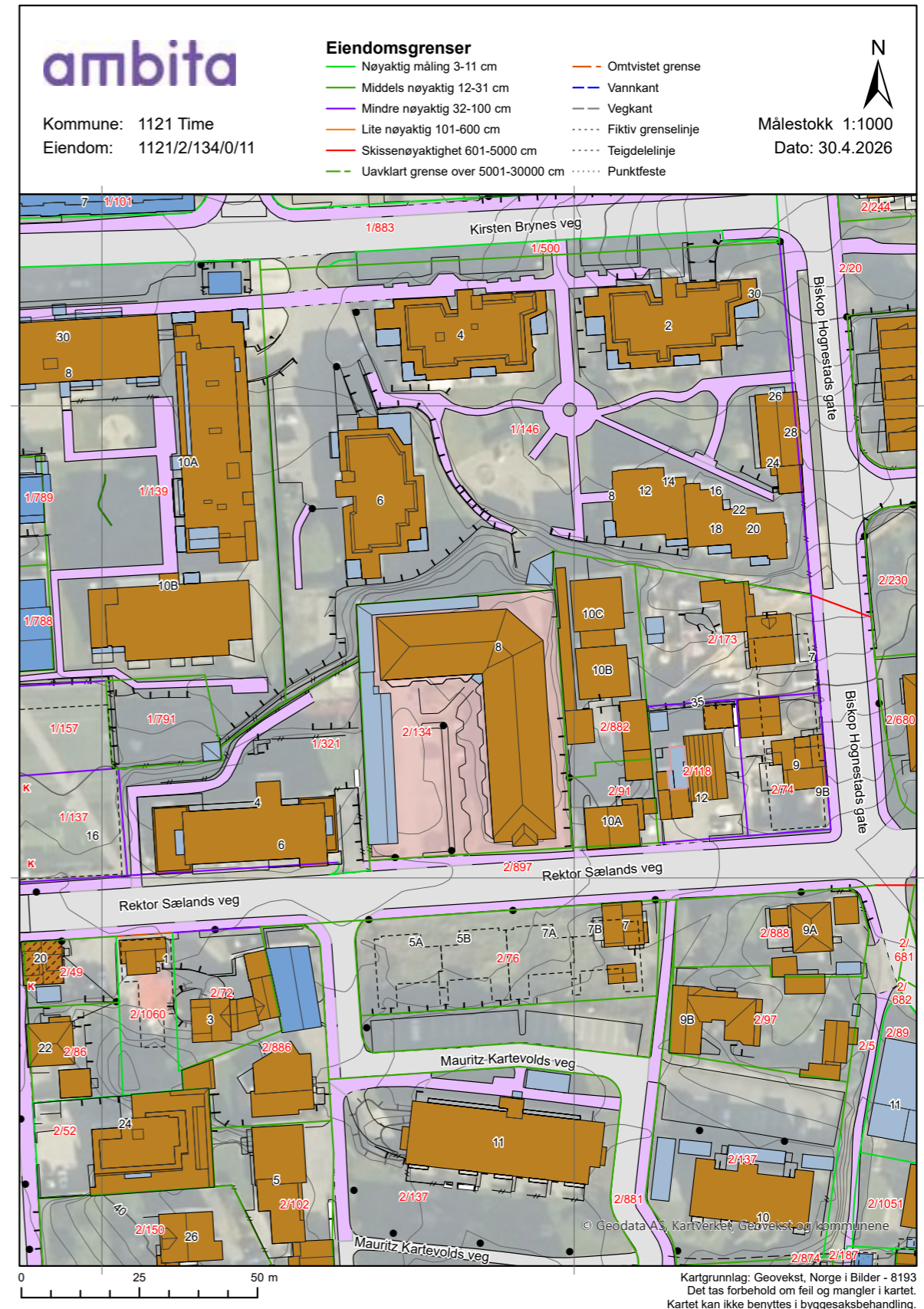
Side 1 av 2

Tegnforklaring

Matrikelnummer	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Byggetiltak	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
Forskningskurve	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Eiendomsteig
Plangrense	Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner
Bevaring kulturmiljø	Boligbebyggelse	Sentrumsformål
Sentrumsformål	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg
KpOmråde		

05.05.2026 12:21:36 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2





Tegnforklaring

- Adressepunkt
- * Kulturminne - punkt
- * Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- === Traktorveg
- Bekk/kanal/groft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSykkende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdseTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



MEKLAROPPLYSNINGAR

1000 Mellombels bruksløyve og ferdigattest

	Ja	Nei
Er det utskrevet ferdigattest for bygningen(-e):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er det utskrevet mellombels bruksløyve:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er bygningane byggemelde:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentar:		

1350 Gjeldande arealplan med forskrifter

Planopplysningar:	Namn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/>	Plan 0173.00 Reguleringsplan for området rundt Bryne Mek	Bustad, veg, friområde	29.10.1996
Bygnadsplan <input type="checkbox"/>			
Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/>	Time kommune – Trygg og framtidsetta		Periode: 2018 - 2030
Uregulert <input type="checkbox"/>			
Reguleringsforskrifter <input checked="" type="checkbox"/>			
Kommentar til eksisterande planar: Man må også ta hensyn til Kommunedelplan for Bryne sentrum, eiendommen ligger i felt B11 i sentrumsplanen.			

Reguleringsplanar under arbeid:	Ja: <input type="checkbox"/>	Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar:		



MEKLAROPPLYSNINGAR

1800 / 1802 Tilknytning til offentlig veg, vatn og kloakk

Offentleg avløp

Separat system	<input checked="" type="checkbox"/>
Kombinert system	<input type="checkbox"/>
Ukjent	<input type="checkbox"/>

Privat avløp

Godkjent utseppsløyve	<input type="checkbox"/>	Type anlegg:
Ikkje godkjent utseppsløyve	<input type="checkbox"/>	Type anlegg:
Septiktank	<input type="checkbox"/>	
Ukjent avløp	<input type="checkbox"/>	

Vegadkomst til eigedomen fra:

Offentlig	<input checked="" type="checkbox"/>
Privat	<input type="checkbox"/>

Se vedkagt kart. Veg merket som gul= fylkesveg, orange= kommunal veg, grøn= privat veg

Kommentar til ordren:

I Time kommune er det krav til separat system for avløpet, (overvassleidning for tak/ drens vatn og spillvassleidning for kloakk). Time kommune er ikkje kjent med at det er feilkoblingar på denne eigedommen, men tar atterhald om feil og manglar i kart og arkiv som er bygd på innsendt informasjon. Ved feilkoblingar eller lekkasje er det eigar av eigedommen sitt ansvar å utbetra dette.

Har eigedommen privat septiktank/avløpsreinseanlegg av eldre dato må dette truleg utbetrast for å tilfredsstilla dagens krav til utsepp.



MEKLAROPPLYSNINGAR

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Eigedomar i Time kommune betaler årsavgift for vatn og kloakk etter forbruk.

Beløpet er fordelt på to terminar. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing. Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2025, totalt kr.269 728,- fellesfaktura sameiet.

Avgift for 1.termin 2026 på kr.135 715,- fellesfaktura sameiet.
Avgift for 2.termin 2026 på kr.

Vassmålar:

Vassavgift etter målar: Ja: Nei:

Målarstanden er:

Stipulert

Avlest

Avrekning av vassmålar skjer årleg på 1.termin.

Frå 1.1.2015 må alle bustadar i Time kommune ha installert vassmålar og tilbakeslagsventil.

2000 Ubetalte krav med legalpant?

Kommunale avgifter er betalte:

1. termin 01.01- 30.06 -2026

2. termin 01.07- 31.12 -2026

Restanse (inkludert renter og purregebyr):

[Ingen restanse.](#)

Kopi av faktura ligg med kun som info om grunnlaget det ble fakturert kommunale avgifter for.



MEKLAROPPLYSNINGAR

Kommentar:

Vi gjer merksam på at nøkkelbrikker til nedgravde renovasjonsanlegg skal overleverast til ny eigar ved overtakelse av bustad.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Dette skjemaet omfattar ikkje opplysningar i samband med byggesakshandsaming, dispensasjonar, erklæringar, klausular o.l. i tilknytning til byggesakshandsaming eller hefte som er tinglyste på eigdommen. Gjeldande planar og vedtak er ikkje utan vidare bindande for kommunen sine framtidige planar/vedtak.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomspørnader.

Nettsiden til Time kommune finner du på: time.kommune.no



Energiaattest

Adresse Rektor Sælands veg 8, 4344 BRYNE			
Dato for energimerking 13.05.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-295329		
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 13148430		
Gårdsnummer 2	Bruksnummer 134		
Seksjonsnummer 11	Bruksenhetsnummer H0208		

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 1991	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 74,0 m²	Oppvarmet bruksareal 74,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
157,71 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 144,66 kWh/m²	Totalt levert pr. år 10 705 kWh
---	---

INNHEITING AV OPPLYSNINGER

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av:

Adresse:	Rektor Sælands veg 8, 4344 BRYNE
Sameie :	Sælandstunet Boligsameie (Org.nr: 912 114 228)
Hjemmelshaver(e):	Terje Andreassen

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste årsregnskap, årsberetning og budsjett
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningskjema (nedenfor)
- Eventuelle øvrige opplysninger om sameiet
- Eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Fellesutgifter

Fellesutgifter kr/mnd:	Kr. 3200,-
Uoppgjorte krav er per i dag:	Kr. 0,-
Fellesutgifter inkluderer:	Bygg-forsikring, vedlikehold og renhold av fellesarealer, vann og renovasjon, regnskap og revisor, TVpakke
Sikringsordning mot tap av fellesutgifter	
Avtalen er inngått med:	
Avtalens utløpsdato:	
Oppsigelsesvilkår:	

Fellesgjeld

Total fellesgjeld	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Totale fellesgjeld pr dato:	Kr.
Andel av fellesgjelden pr dato:	Kr.

Långiver	Total saldo	Utbetalt dato	Innfrielsesdato	Avdrag betales fra	Rentesats
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr mnd:					Renter: Kr. Avdrag: Kr. Drift: Kr.
Stipulerte felleskostnader etter avdragsfri periode:					Kr.
Dersom sameiet har mottatt nedbetalingsplan fra långiver ber vi om at denne oversendes.					

Bygningsforsikring

Selskap: Gjensidige	Polise nr: 83047062
---------------------	---------------------

Formue

Andel formue kr:	Pr. år: 23 806
Total formue kr:	Pr. år: 528 229

Andre opplysninger

Vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre økning i felleskostnader/fellesgjeld:
Varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel:

Eventuell annen vesentlig informasjon:

Parkering

Følger det parkeringsplass med boenheten?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Plass nr: _____
---	--

Særskilte forhold

Har øvrige beboere forkjøpsrett?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjenning av ny kjøper?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Krever godkjenning

Gebyrer

Eierskiftegebyr:	Kr.3000
Innhenting av opplysninger:	Kr.3000
Evt. andre gebyrer:	Kr.
Vil vi få oversendt faktura på gebyret? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei - kontonummer: _____	

Informasjon

Navn:	Styreleder: Åse Jacobsen Kro
Adresse: Rektor Sælands Veg 8	Tlf: 922 64 075
E-post: aase.jacobsen.kro@gmail.com	

Årsregnskap 2024

Sælandstunet Boligsameie

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

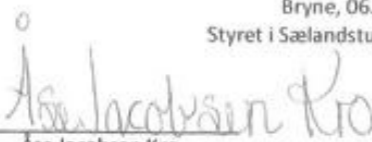
Org.nr.: 912 114 228

RESULTATREGNSKAP			
SÆLANDSTUNET BOLIGSAMEIE			
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	1	828 000	828 106
Sum driftsinntekter		828 000	828 106
Lønnskostnad	2	17 115	15 974
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	32 000	32 000
Annen driftskostnad		1 126 316	877 658
Sum driftskostnader		1 175 431	925 632
Driftsresultat		-347 431	-97 526
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		7 304	12 783
Annen finansinntekt		16 424	14 987
Annen rentekostnad		517	3 473
Resultat av finansposter		23 211	24 297
Resultat før skattekostnad		-324 220	-73 229
Årsresultat	4	-324 220	-73 229
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-324 220	-73 229
Sum overføringer		-324 220	-73 229

BALANSE			
SÆLANDSTUNET BOLIGSAMEIE			
EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	80 000	112 000
Sum varige driftsmidler	3	80 000	112 000
Sum anleggsmidler		80 000	112 000
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		57 000	69 000
Andre kortsiktige fordringer		51 769	55 044
Sum fordringer		108 769	124 044
Bankinnskudd, kontanter o.l.		287 388	552 188
Sum omløpsmidler		396 157	676 232
Sum eiendeler		476 157	788 232

BALANSE			
SÆLANDSTUNET BOLIGSAMEIE			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		383 038	707 259
Sum opptjent egenkapital		383 038	707 259
Sum egenkapital	4	383 038	707 259
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		65 099	64 555
Annen kortsiktig gjeld		28 020	16 418
Sum kortsiktig gjeld		93 119	80 973
Sum gjeld		93 119	80 973
Sum egenkapital og gjeld		476 157	788 232

Bryne, 06.05.2025
Styret i Sælandstunet Boligsameie


Ase Jacobsen Kro
styreleder


Tefje Andreassen
styremedlem


Gunde Tengedal
styremedlem


Maren Asheim
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. I den grad det er aktuelt er følgende prinsipp blitt brukt:

DRIFTSINTEKTER

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

FORDRINGER

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

Note 1 Annen driftsinntekt

I 2024 er det blitt fakturert ut totalt kr 828 000 i felleskostnader til beboerne i sameiet.

Note 2 Styrehonorar og lønn**STYREHONORAR OG LØNN**

	2024	2023
Styrehonorar	14 000	14 000
Lønn	1 000	0
Arbeidsgiveravgift	2 115	1 974
Sum	17 115	15 974

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Note 3 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	160 000	160 000
= Anskaffelseskost 31.12.24	160 000	160 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	80 000	80 000
= Bokført verdi 31.12.24	80 000	80 000
Årets ordinære avskrivninger	32 000	32 000
Økonomisk levetid	5 år	

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	707 259	707 259
Årets resultat	-324 220	-324 220
Pr 31.12.2024	383 038	383 038

V E D T E K T E R**§ 1****SAMEIETS NAVN**

Sameiets navn er "Sameiet Selandstunet"

§ 2**HVA SAMEIET BESTÅR AV**

Sameiet består av de særskilt betegnede 23 eierseksjoner og av fellesarealer.

§ 3**SAMEIETS FORMÅL**

Sameiets formål er å forvalte og å bestyre sameiets eiendom i Time kommune med fellesarealer i samsvar med disse vedtekter.

§ 4**MEDLEMMER**

Medlemmene består av eierne til de enkelte eierseksjoner i "Sameiet Selandstunet".

Alle seksjonseiere er forpliktet til medlemskap i sameiet og til å godta de vedtak som fattes av sameiets besluttende organer. Medlemskapet er uoppsigelig, og inngår som en intregert del av enhver fremtidig overtagelsesavtale vedrørende seksjonen.

§ 5**FELLESREGLER FOR SAMEIEMØTER**

Sameiermøtet er sameiets høyeste organ.

I sameiermøtet har hver sameier en stemme for hver seksjon de eier. Der det mer enn en eier til en seksjon, må disse i fellesskap utpeke en til å opptre på seksjonens vegne i sameiermøtet.

Personer/firma som leier/disponerer lokaler i sameiets bygninger, har rett til å møte på sameiermøtet med uttale- og forslagsrett, men uten stemmerett.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av årsoverskudd eller dekning av årsunderskudd.
2. Valg av styre og styrets formann ved utløpt funksjonstid.
3. Valg av revisor ved ledighet.
4. Eventuelle innkomne forslag fra styret, forretningsfører eller medlemmer som er nevnt i innkallingen.
5. Andre saker som i henhold til lov eller vedtekter hører under sameiermøtet, herunder fastsettelse av fellesutgifter.

Ordinært sameiermøte skal holdes innen utgangen av april måned hvert år, og innkalles skriftlig av forretningsfører med minst 14 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også medfølge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til forretningsfører senest 21 dager før møtet. For at forslag som nevnt i eierseksjonslovens § 21, 2. og 3. ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet med mindre det foreligger gyldig forfall.

Sameiermøtet ledes av forretningsføreren. I hans fravær velger sameiermøtet en møteleder.

Det skal føres protokoll over sameiermøtenes behandling av de enkelte saker.

§ 6

EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når forretningsfører finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilken sak som ønskes behandlet. Forretningsfører innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet.

§ 7

FLERTALLSVEDTAK

I henhold til eierseksjonslovens § 21 treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, bortsett fra de tilfeller hvor eierseksjonsloven bestemmer noe annet.

Sameiermøtet kan således med alminnelig flertall blant annet treffe beslutninger som vedrører alminnelig vanlig vedlikehold, rydding og rengjøring av fellesarealer, samt opparbeidelse, beplantning og stell av utearealer, såfremt slikt vedtak ikke etter omstendighetene faller inn under § 8.

Vedtaket kan gå ut på at sameierne pådras omkostninger og/eller plikt til å utføre arbeid.

Fellesutgifter som ikke har tilknytning til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Dersom bruken av næringsseksjoner medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet fastsette annen fordelingsnøkkel som tar hensyn til dette.

Tilsvarende har sameiermøtet adgang til å regulere bruken av fellesarealene. Hver eierseksjon har lik rett til bruk av fellesareal såfremt annet ikke fremgår av disse vedtekter eller av bestemmelsene i eierseksjonsloven.

- 4 -

§ 8

KVALIFISERT FLERTALL

For følgende vedtak kreves tilslutning av minst 2/3 av samtlige sameiere:

- a) nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige,
- b) endring av vedtekter,
- c) vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

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

§ 9

STYRET

Sameiet skal ha et styre på 5 personer med 3 varamenn.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne.

Styremedlemmene velges for 3 år om gangen, og slik at et styremedlem er på valg hvert år. Styrets leder velges særskilt. Styret er vedtaksført når minst 4 medlemmer er til stede. Hvis stemmene står likt, har lederen dobbelstemme.

- 5 -

§ 10

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sammen med forretningsfører stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet.

Styret skal herunder fremlegge budsjett, regnskap og årsberetning for sameiermøtet. Styret skal videre ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi dem instruks, fastsette lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret står for innkrevelse av alle utgifter av ethvert slag som knytter seg til de deler av eiendommen som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett - f.eks. utgifter til drift, renhold, bestyrelse, vedlikehold, reparasjoner, forsikringer etc.

Styret besørger vedlikehold, reparasjon og renhold av eiendommen utvendig. Innvendig besørger styret alt vedlikehold og reparasjon av felles ledning og innretninger. Videre besørger styret alle fellesarealer tilstrekkelig opplyst, samt drift av felles antenneanlegg m.v.

§ 11

SIGNATUR - PROKURA

Sameiets signatur innehas av styrets formann sammen med ett av styremedlemmene. Styret kan meddele prokura til forretningsfører.

§ 12

SIKRINGSFOND

Sameiermøtet kan beslutte å opprette et sikringsfond, som etter styrets nærmere bestemmelser skal anvendes til å dekke ekstraordinære utgifter eller tap, som de øvrige eiere måtte bli påført ved at en eller flere eiere ikke oppfyller sine forpliktelser.

Fondets midler skal plasseres særskilt på egen rentebærende konto.

Den enkelte eiers andel i fondet skal alltid følge hans

- 6 -

§ 13

FORSIKRING

Styret tegner en felles fullverdi-huseierforsikring på eiendommen. Forsikringen skal - i den utstrekning det er mulig å få slik dekning i norske selskap - også omfatte rettslig erstatningsansvar, bruddskader på glass, ryddingsutgifter, prisstinging inntil 20 % i 24 måneder etter skadedag og påbud fra offentlig myndighet.

Styret tegner ansvarsforsikring for det ansvar det enkelte eier/leier kan komme i overfor de øvrige eiere/leiere eller sameiet som sådan.

Premiene fordeles som fellesutgift. Forøvrig dekker den enkelte eier selv sitt forsikringsbehov.

§ 14

BRUK, VEDLIKEHOLD, ORDENSREGLER M.V.

Eiere plikter å holde sin seksjon/leieareal med tilbehør og eventuell altan/terrasse og bod i rengjort og forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår skade, ulempe eller sjenanse for de andre eiere/leiere av eiendommen. Eiere/leiere er erstatningsansvarlige for skade eller ulempe som hennes/hans manglende vedlikehold og renhold måtte forårsake for andre.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler.

§ 15

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Eier/leier må ikke uten samtykke fra styret foreta utvendige bygningsmessige forandringer vedrørende sin seksjon.

Det må heller ikke foretas eksteriørmessige forandringer vedrørende farger, oppsetting av markiser og antenner uten styrets samtykke.

- 7 -

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier på tross av skriftlige advarsler fra styret, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan sameiermøtet med 3/4 flertall av de møtende stemmer, pålegge vedkommende å flytte og selge seksjonen med 4 måneders varsel.

§ 17

PANTERETT

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterrett tilsvarende tre prosent -3%- av gyldig lånetakst for den enkelte bruksenhet med tilhørende fellesarealer. Lånetaksten skal i dette tilfellet være avholdt av autorisert takstmann, og ikke være eldre enn 1 år.

Pantet skal ha prioritet etter eventuelle lån fra bank eller andre kredittinstitusjoner som den enkelte eier lar tinglyse på eiendommen, uten opptrinnsrett.

§ 18

RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon med tilhørende fellesarealer.

Det gjelder ingen forkjøps- eller løsningsrettigheter.

§ 19

ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

Den enkelte sameier hefter proratarisk i forhold til størrelsen av sin sameierandel for sameiets forpliktelser.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet.

Dersom kreditorerne innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve de enkelte sameiere direkte.

Undertegnede kjøper/e vedtar disse vedtekter som bindende for meg/oss.

Sandnes, den 08.06.17

Mikael Rosen

Esther Fosnussen

Kjøper

ANS Sælandstunet

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.



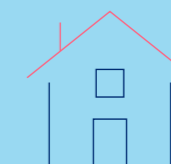
Hva koster forsikringen?

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 monterte 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 monterte.
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:

Rektor Sælands veg 8, 4344 BRYNE. Gnr. 2, bnr. 134, snr. 11 i Sælandstunet Boligsameie, oppdragsnr.: 1210260034
Megler: Ann Helen Lauvskar Ommundsen, mobil: 46940027, e-post: Ommundsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 viderefremidlet 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



**Ann Helen Lauvskar
Ommundsen**

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
469 40 027

Ommundsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Jæren

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