

The image shows a bright, modern apartment interior. In the foreground, a dark round dining table is surrounded by light-colored upholstered chairs. On the table are a tall yellow and white patterned vase and a small bouquet of flowers. A large, wire-mesh pendant light hangs over the table. In the background, a large window with black frames looks out onto a balcony with a glass railing. To the right, there is a red wooden display cabinet filled with glassware, topped with a floral arrangement. A potted plant stands near the window. The room has light-colored walls and a wooden floor with a shaggy rug under the dining area.

aktiv.

Vestervegen 12, H0203, 4340 BRYNE

**Nyere leilighet med inneglasset
balkong, god planløsning
2 parkeringsplasser. Sentrumsnær
beliggenhet. El-bil lader**



Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 46 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 290 000,-
Omkostn.: Kr 158 600,-
Total ink omk.: Kr 6 448 600,-
Felleskostn.: Kr 3 225,-
Selger: Egil Horpestad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 97/116 kvm
Tomtstr.: 2726.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 148
Gnr. 3, bnr. 148
Snr. 17
Oppdragsnr.: 1403250267

Leiligheten ligger flott til med en attraktiv og sentral beliggenhet på Bryne.

Velkommen til Vestervegen 12, H0204!

Nydelig leilighet med fin beliggenhet i andre etasje. Leiligheten ligger fint til med gode solforhold. Inneglasset balkong/hagestue med skyvefelt.

Innhold:

2. etasje: Entré/gang, wc, 2 soverom, vaskerom, bad og stue/spisestue/kjøkken.

Inneglasset balkong.

2 stk. parkeringsplasser i garasjeanlegg, en med el-bil lader

1. stk. sportsbod på ca. 7 kvm.

Høydepunkter:

- God planløsning med 2 soverom
- Gjestetoalett, bad og eget vaskerom
- Tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer
- Inneglasset balkong med gode solforhold
- God takhøyde i flere rom
- Utsikt mot vest og fellesareal
- Innendørs gjesteparkering

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	126
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 97 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 12 m²

BRA totalt: 116 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Bod i underetasje.

2. etasje

BRA-i: 97 m² Entré/gang, wc, 2 soverom, vaskerom, bad og stue/spisestue/kjøkken.

BRA-b: 12 m² Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringdagen.

Utvendig bod i underetasjen - 6,60 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet.

Det medfølger 2 ende parkeringsplasser i underetasjen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2726.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtens grunnareal: 2726,2 kvm. Pent opparbeidet fellestomt med fin beplantning og pent fellesareal.

Beliggenhet

Leiligheten ligger flott til med en attraktiv og sentral beliggenhet på Bryne.

Her kan både voksne og barn ta del i et flott bomiljø med fine friområder like utenfor døren.

Kort vei til flere rekreasjonsområder som Sandtangen, Frøylandsvatnet med den nye bruene Midgardsormen og Fritz Røedparken. Her finner man blant annet turløyper i ulike lengder, lysløyper og grusveier tilpasset de fleste.

Bryne kan tilby flere gode sport- og fritidstilbud i nærområdet med blant annet fotball, håndball, friidrett og svømming. Treningssentrene Evo, Robust, Sats og Sport4You ligger alle med gangavstand fra leiligheten og sikrer den aktive et rikt tilbud av treningsalternativer.

Bryne kan videre tilby et spennende spekter av ulike butikker, spisesteder og servicetilbud. Det er kort avstand til det populære kjøpesenteret M44 som blant annet kan tilby dagligvarehandel, apotek, bokhandler, kaféer, vinmonopol og shopping. I tillegg er heller ikke avstanden lang til den sjarmerende Storgata med ulike butikker, kino, bar- og kafétilbud og restauranter. Innen gåavstand har man også Rema 1000.

Leilighetens beliggenhet fremstår fordelaktig i forhold til kort avstand til kollektivtransport med gode tog- og bussforbindelser mot både nord og sør.

Et perfekt sted for deg som ønsker en tilbaketrukket, men likevel svært sentral beliggenhet på Bryne.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området med eneboliger/rekkehus like ved.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra takstrappreport: Generell beskrivelse av boligen: Boligblokk oppført i tre/mur/betong. Betongdekke mellom etasjer. Antatt flatt tak tekket med papp. Vinduer og dører med isolerglass. Leiligheten fremstår i god stand. Registrert anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon 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.

Innhold

2. etasje: Entré/gang, wc, 2 soverom, vaskerom, bad og stue/spisestue/kjøkken. Inneglasset balkong.

2 stk. parkeringsplasser i garasjeanlegg, en tilhørende leiligheten og en med eget seksjonsnummer.

1. stk sportsbod i parkeringsetasje på ca. 7 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Toalettrom Oppsummering Det er ikke synlig fuktsikring ved toalett, skader i omliggende gulv kan oppstå ved lekkasje. "1. Lekkasje fra innebygde sisterner eller lignende må synliggjøres. I andre rom enn våtrom må lekkasjen i tillegg føre til at vannet stenges automatisk." Anbefalte tiltak: Etablere en vann sensor omliggende vegg hengt toalett.

Våtrom: Bad: Oppsummering av overflater: Overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvet utenfor dusjnisen har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. -Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm. -Lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig til sluk grunnet mindre fall en referansenivået, samt lavere oppbrett av membran i dør. -Lokal fall til sluk er stedvis mindre en referansenivået, noe mindre vannansamling ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Anbefalte tiltak overflater Opprette minimum 15 mm membran ved dørterskel, og eller vann sensor. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Forhold som har fått TG3: Ingen registrerte TG3.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke i handelen:

-Hylle på vegg ved kjøkken.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber/altibox.

Parkering

Eier selger med 2 parkeringsplasser i lukket garasjeanlegg. En parkeringsplass med samme seksjonsnummer som leiligheten og en parkeringsplass med eget seksjonsnummer. Begge plassene er romslige. Det er også innendørs gjesteparkering med "calling system" til gjester for å åpne port.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0004319943

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Sameiebrøk:

Leilighet: Sameiebrøk: 97/3008

Seksjonsnummer 33, ekstra parkeringsplass 15/3008

Kommentar til tilstandsrapport. Selger har videreformidlet tilstandsrapport til utbygger

av leiligheten. Underleverandør Sig. Halvosen er på saken for utbedring av kommentarer fra takstmann angående bad/toalett.

Energi

Oppvarming

Oppvarming av leiligheter skjer gjennom felles luft-til-vann. Viftekonvektor i stue og vannbåren varme i gulv på bad og vaskerom.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 290 000

Kommunale avgifter

Kr 8 650

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det er vannmåler og vil derfor variere etter bruk.

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for gnr: 3/148//17 i 2024, kr 8 650,- fastavgift for vatn og renovasjon. I tillegg betaler sameiet for vatn variabel del. I 2024 var det kr 148 109,-.

Avgift for 1.termin 2025 for gnr: 3/148//17 på kr 4 775,- fastavgift for vatn og renovasjon.

I tillegg betaler sameiet for vatn variabel del, kr 91 465,-.

Den variable delen blir fordelt av sameiet.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader og kommunale avgifter, påløper kostnader til strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

97/3008

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: Felleskostnader kr 2 425,-

Drift garasjeanlegg kr 200,-

A-konto måler: Varme: 82615296 (1786 - 17) kr 300,-

A-konto måler varmt vann: 66772423 (1785 - 17) kr 300,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 225

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Vesterhagen;

Organisasjonsnummer

929331850

Om sameiet

- 32 leiligheter + 3 næringseksjoner (parkeringsplasser).
- Parkering i garasjekjeller.
- Avregning fjernvarme, varmt vann og kaldt vann.
- El bil ladning.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Styreleder: Arnfinn Braut, 48029820, vesterhagen@styretmitt.no

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler. Dyrehold skal likevel ikke være til sjenanse for andre i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 148, seksjonsnummer 17 i Time kommune. Gårdsnummer 3, bruksnummer 148, seksjonsnummer 33 i Time kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1121/3/148/17:

21.04.1961 - Dokumentnr: 1769 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM REGULERING AV ROSLANDSELVEN
Overført fra: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:148
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1965 - Dokumentnr: 6174 - Skjønn
BESTEMMELSE OM REGULERING AV ROSLANDSELVEN
Overført fra: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:148
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1966 - Dokumentnr: 5867 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:148
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:148
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1968 - Dokumentnr: 4241 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:148
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2021 - Dokumentnr: 1602216 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:8
Overført fra: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:148
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2021 - Dokumentnr: 1602216 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:8

Bruk av felles renovasjonsanlegg

Overført fra: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:148

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2025 - Dokumentnr: 688210 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

27.04.2022 - Dokumentnr: 446177 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 17

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 97/3008

12.06.2023 - Dokumentnr: 605508 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:896

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for to bustadblokker med parkeringsanlegg. Gnr. 3 bnr. 148, Vestervegen

12. Ferdigattest datert 31.05.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.05.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, Reguleringsplan nr. 296 datert

22.03.2017 sist revidert 06.12.2018 for K3B Reefeltet, Øst, Bryne med tilhørende

reguleringsbestemmelser godkjent 22.03.2017 sist revidert 06.12.2018.

Kopi av reguleringsplan med tilhørende bestemmelser kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtakelsestidspunkt oppgis i budskjema.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

157 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

158 600 (Omkostninger totalt)

169 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

172 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 448 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 459 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 462 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 158 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris kr 55 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørsvederlag

5 200 Opplysninger fra forretningsfører

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

9 900 Tilretteleggingsgebyr

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 106 850

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Steinar Stokka
Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Ansvarlig megler

Steinar Stokka
Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

18.06.2025

Velkommen til Vestervegen 12, H0203

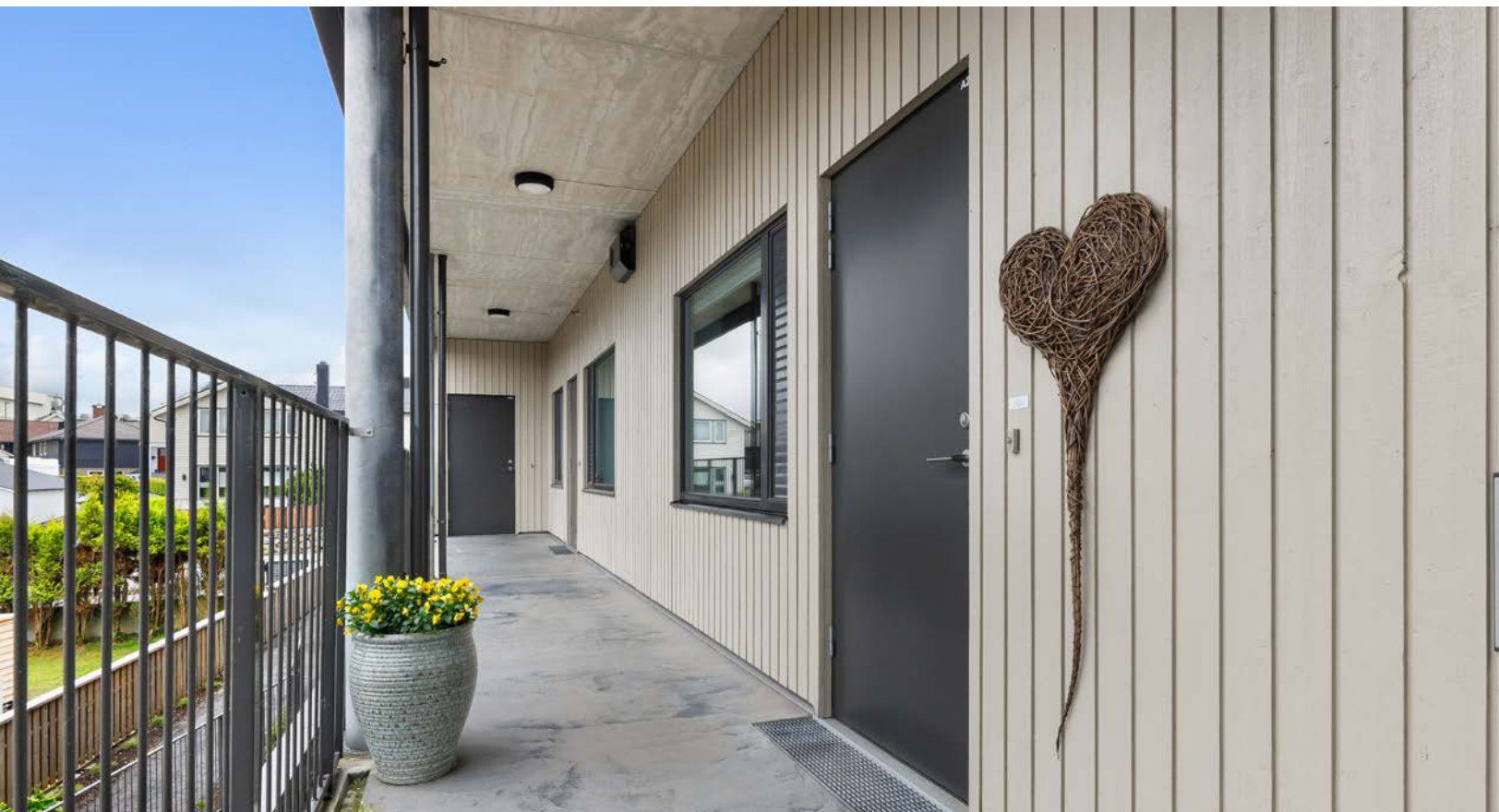
Nyere leilighet med inneglasset balkong, god planløsning,
god takhøyde og 2 parkeringsplasser i garasjeanlegg



Entré/gang



Entré med plass til oppbavaring av yttertøy og sko.

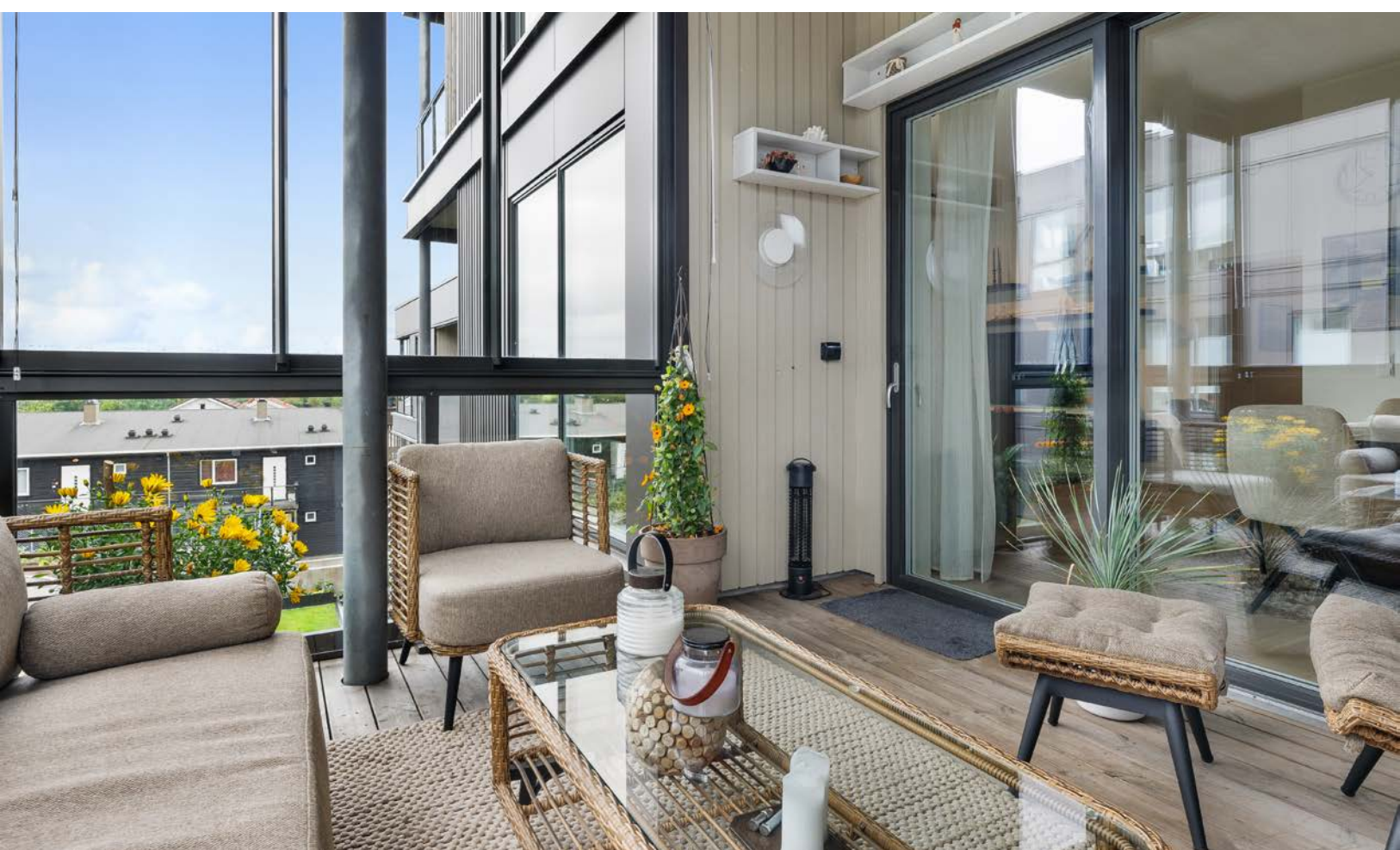


Inngangsparti

Inneglasset balkong/
hagestue på ca. 12 kvm.
med skyvefelt.

Gode solforhold!







Utsikt mot vest

Lys og trivelig stue

Gode møbleringsmuligheter.

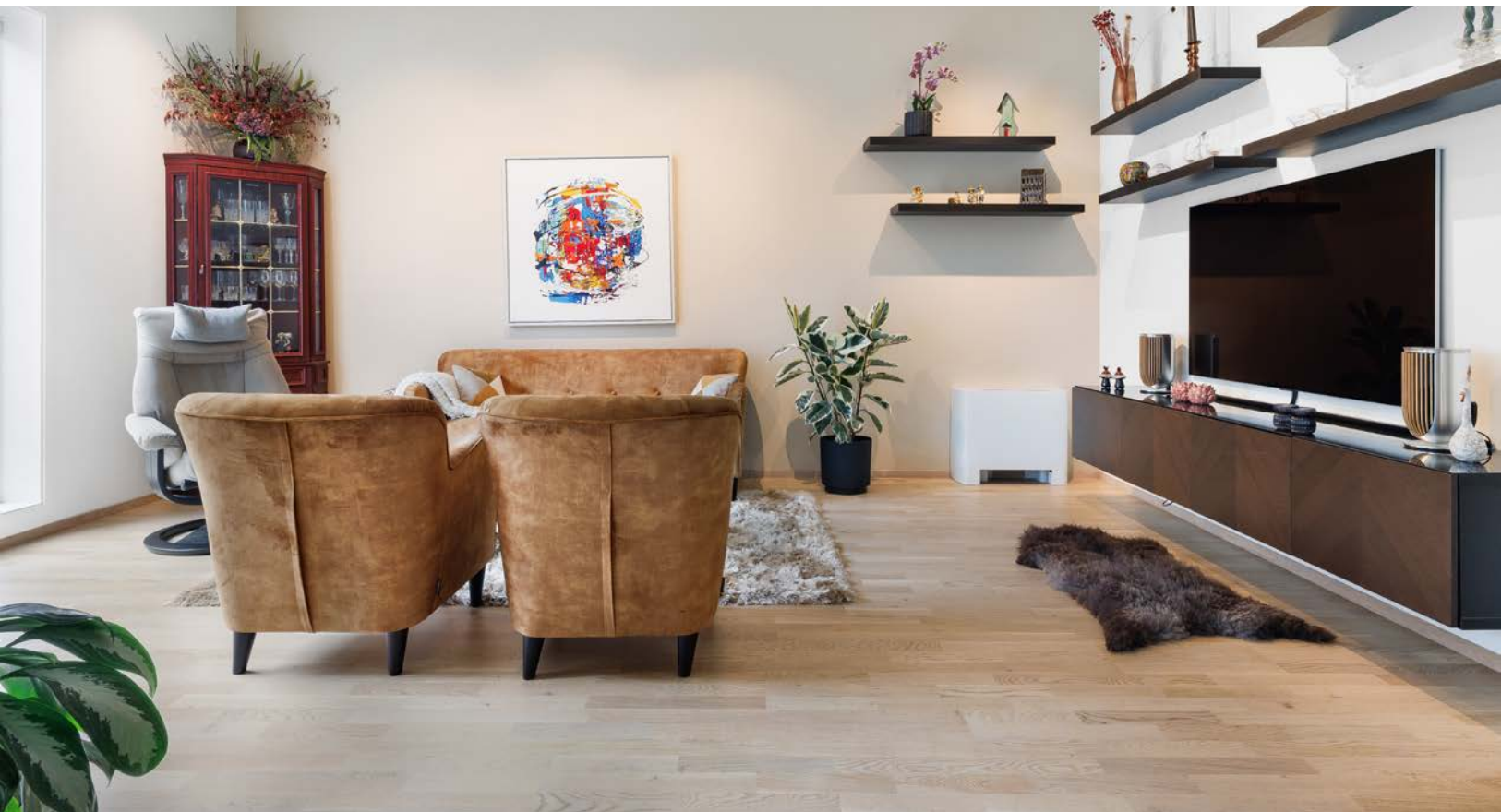
Takøyde på hele 3 meter.

Støpt dekke mot naboer, gips og
betong på vegger og parkett på gulv.

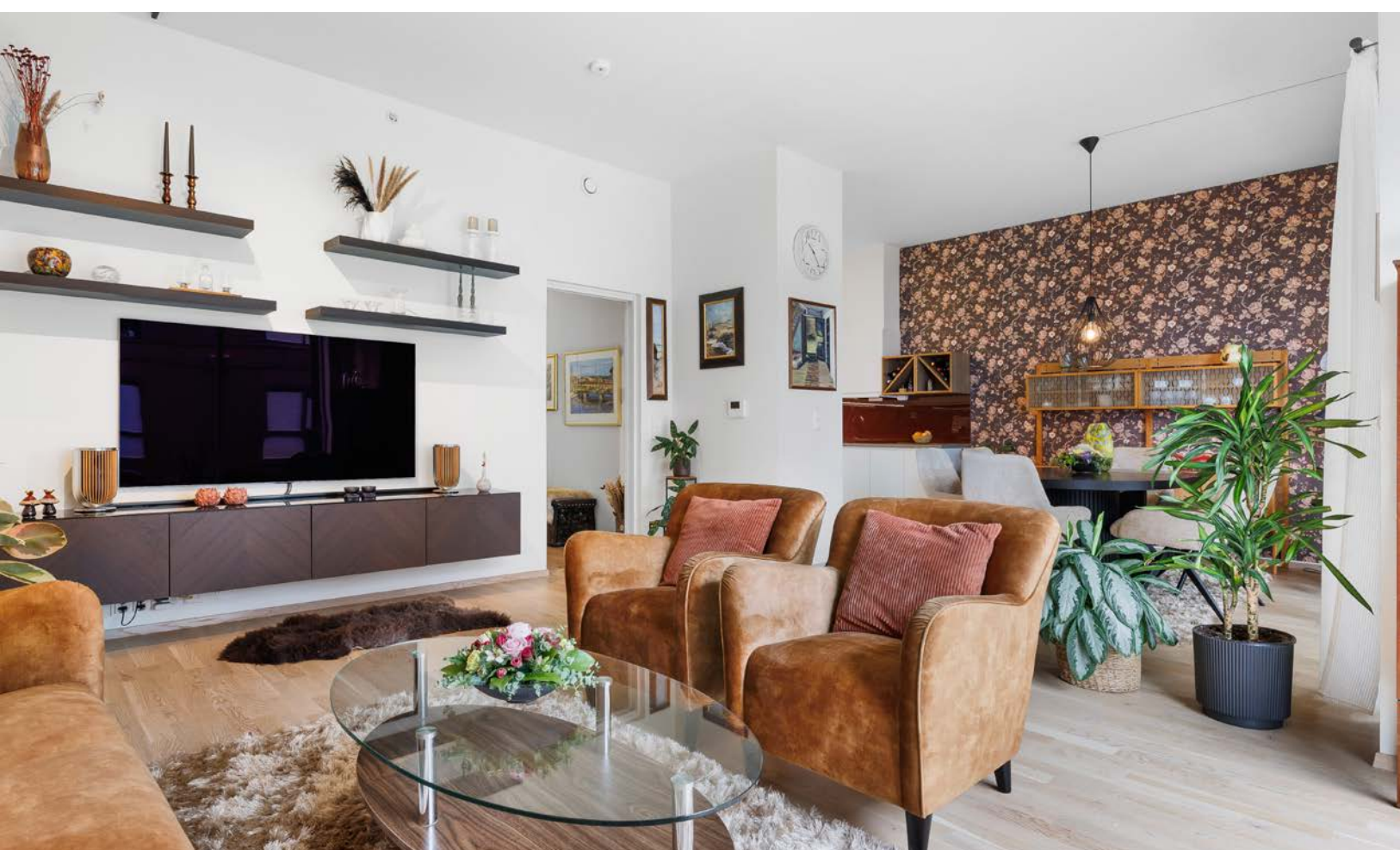




Naturlig plass til stor sofagruppe og tv - spottskinne i tak med dimming til belysning.



Stue - oppvarming av leiligheten skjer gjennom viftekonvektor og vannbåren gulvvarme på flislagte gulv.







God plass til spisebord i forbindelse med kjøkken.



Spiseplass nær kjøkken og hagestue.

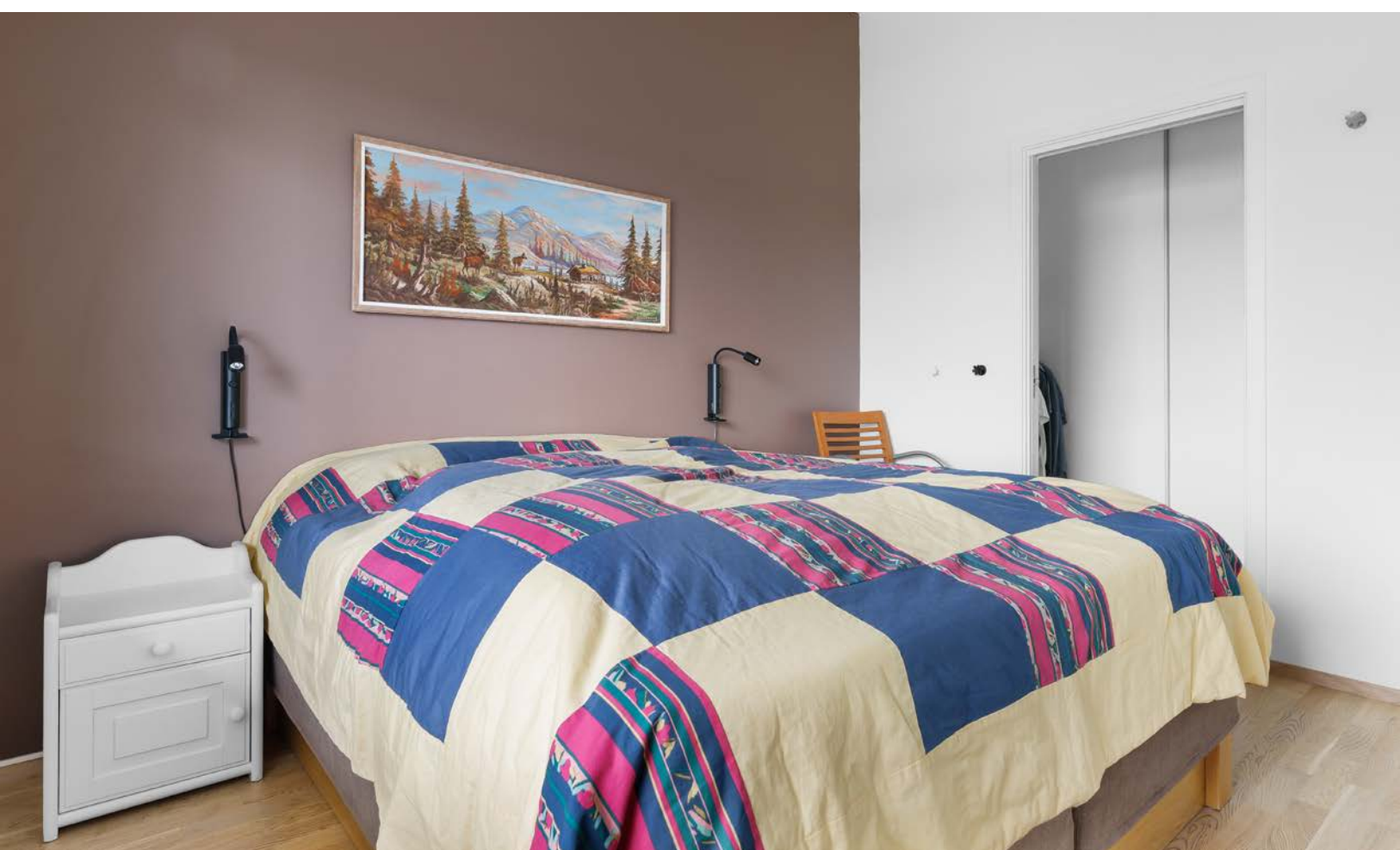




Kjøkkenet i moderne lys utførelse - alle hvitevarer er integrert og medfølger i handelen. God skap,- og benkeplass .



Integrert komfyr, koketopp, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.



Hovedsoverom

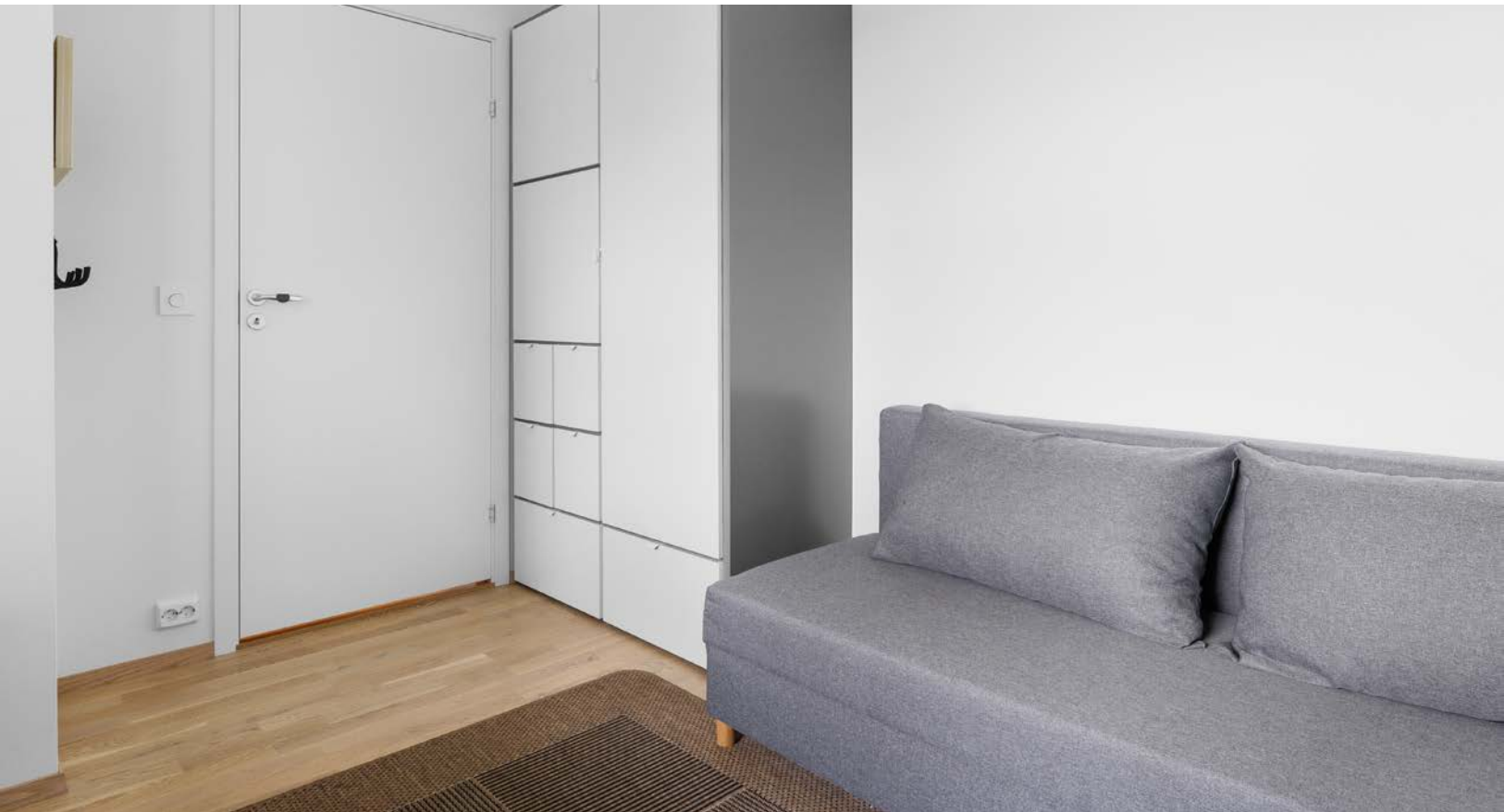
God størrelse.

Skyvedør inn til garderoberom med
skyvedørsgarderobe.





Soverom 2 - Barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov.



Soverom 2

Delikat bad

God oppbevaringsplass.

Grå 60x60 fliser på gulv og lyse fliser på vegg.

Badet inneholder dusj, toalett, servant, speil og rikelig med oppbevaringsplass i skaper og skuffer.





Gjestetoalett



Eget vaskerom med god plass og utslagsvask.



Felles inngangsparti for sameiet.

Vestervegen 12



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



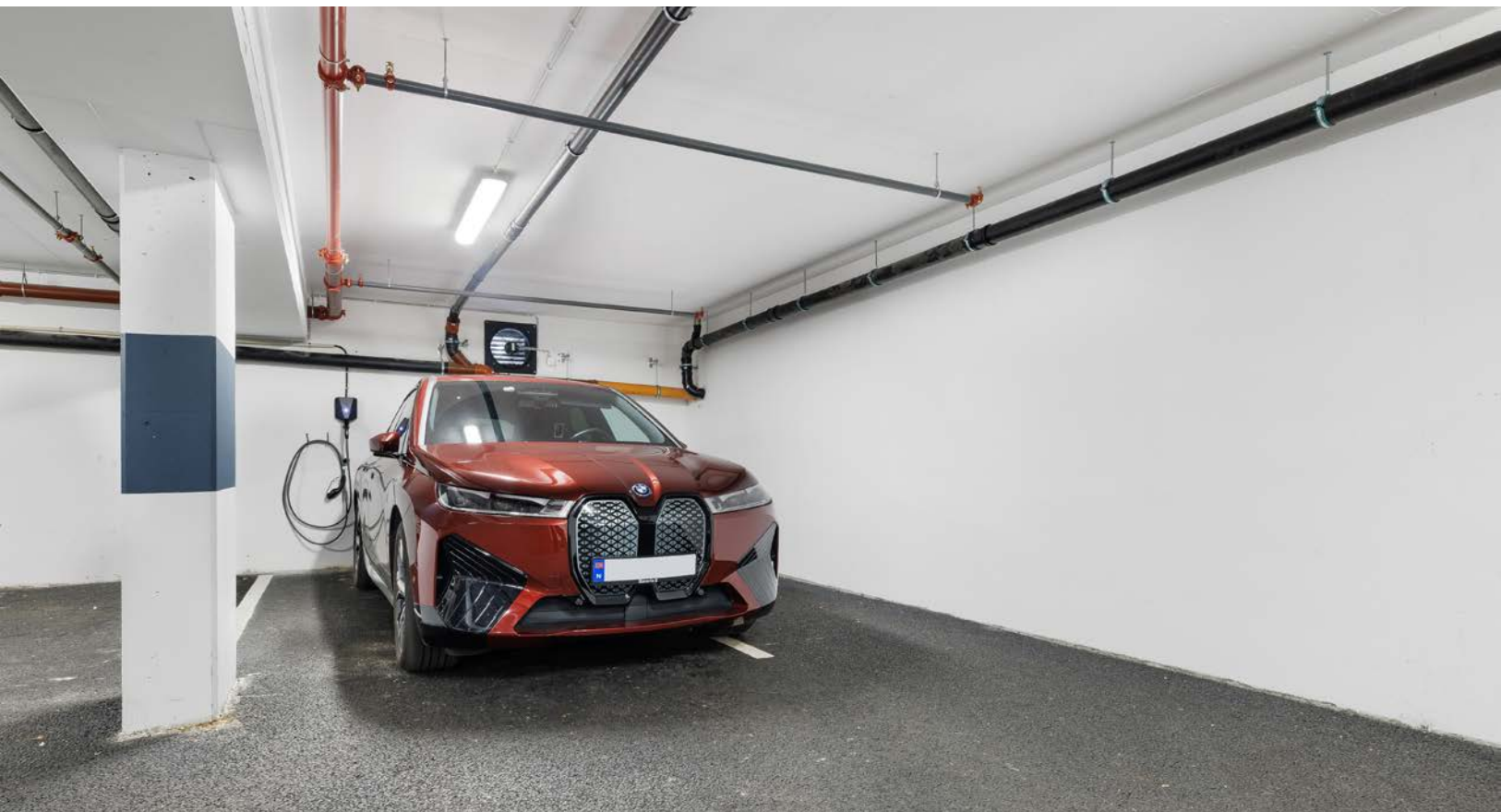
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







Parkeringsplass 1



Parkeringsplass 2 - denne med montert el-bil lader

Vedlegg

Vestervegen 12 4340 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2022

BRA: 116 m²

BRA-i: 97 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

16

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

0



GNR: 3 BNR: 148 SNR: 17

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Vestervegen 12
4340 Bryne

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32780>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke synlig fuktsikring ved toalett, skader i omliggende gulv kan oppstå ved lekkasje.

"1. Lekkasje fra innebygde sisterner eller lignende må synliggjøres. I andre rom enn våtrom må lekkasjen i tillegg føre til at vannet stenges automatisk."

Anbefalte tiltak

Etablere en vann sensor omliggende vegg hengt toalett.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet utenfor dusjnisen har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

-Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

-Lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig til sluk grunnet mindre fall en referansenivået, samt lavere oppbrett av membran i dør.

-Lokal fall til sluk er stedvis mindre en referansenivået, noe mindre vannansamling ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Opprette minimum 15 mm membran ved dørterskel, og eller vann sensor.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.6.2025

Rapportdato
17.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Egil Horpestad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

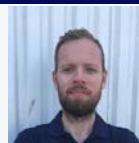
Navn: **Kåre Vatland**

Telefon: **902 97 450**

Firma: **Duo Takst AS**

Epost: **KV@DUOTAKST.NO**

Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

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

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom leiligheter.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis, tilleggs bygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vestervegen 12, 4340 Bryne**

Kommunenr: **1121**

Gårdsnr: **3**

Bruksnr: **148**

Festenr:

Seksjonsnr: **17**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2022 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført i tre/mur/betong.
Betongdekke mellom etasjer.
Antatt flatt tak tekket med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i god stand.

Registrert anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon 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.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	116	97	7	12	0
Totalt m²	116	97	7	12	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	97	93	4	Entre/gang, wc, 2 soverom, vaskerom, bad og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod/garderobe. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	97	93	4		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod i underetasjen - 6,60 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet.

Det medfølger 2 ende parkeringsplasser i underetasjen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong innglasset i 2024 - Einar Knutsen as	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen dekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Balkong i betong, begrenset tilkomst for kontroll grunnet overliggende terrasse platting. Ingen registrerte skader, normal slitasje i overflater.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Det ble ellers ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Merknad:

- Mindre hakk i dørstokk til balkongdør.
- Hengsler, skinner og beslag anbefales smøret.

Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer 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.

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.

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

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.
Toppdekker og overflater fremstår i god stand, stedvis noe mindre riss i overgang tak/vegg, påregnelig normalt ved listefri utførelse.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-10 mm avvik på lokal planhet.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

6.4 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate. Innredning fremstår i normal god stand iht. alder. -Glassplate over benkeplate kjøkken montert i 2024 - Einar Knutsen as Merknad: -Mindre ujevnhet i skjøt benkeplate. -Enkelte fronter behøver mindre justering. 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.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

6.5 Lovlighet

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

6.6 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Ja

Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Det er ikke synlig fuktsikring ved toalett, skader i omliggende gulv kan oppstå ved lekkasje.

"1. Lekkasje fra innebygde systerne eller lignende må synliggjøres. I andre rom enn våtrom må lekkasjen i tillegg føre til at vannet stenges automatisk."

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere en vann sensor omliggende vegg hengt toalett.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Merknader:

-Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt

-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

6.8 Vannledninger



Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Ledningsnett

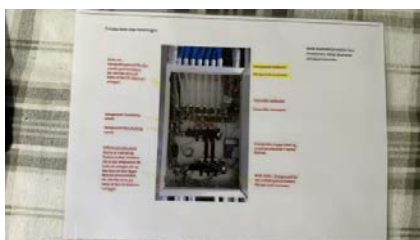
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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



6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Elektriske anlegget fra byggeåret, dokumentasjon fremvist.

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.

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

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Varme konvektor i stue, og vannbåren varme i gulv på bad og vaskerom. Ingen registrert eller opplyste mangler tilknyttet system. Tilstand satt iht. alder. Eier opplyser at termostater installert i ettetid.	

6.11 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Varmpumpe luft til vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar. Tilstand satt iht. alder.	

6.12 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Filter opplyst skiftet mai 2025.	
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).
Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.

6.13 Våtrom: Bad**Overflate****Beskrivelse av overflate**

Flis på gulv og vegg
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, og servant i innredning.
Mekanisk ventilering.
Varme i gulv.
Ca 52 mm fall fra topp sluk til topp dørterskel. Synlig membran ved dørlist.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater**TG-2**

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet utenfor dusjnisen har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
- Lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig til sluk grunnet mindre fall en referansenivået, samt lavere oppbrett av membran i dør.
- Lokal fall til sluk er stedvis mindre en referansenivået, noe mindre vannansamling ved spyling, funksjon ivarettatt, ingen behov for tiltak.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Opprette minimum 15 mm membran ved dørterskel, og eller vann sensor.

Membran, tettesjikt og sluk



Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår i normal stand iht. alder, ingen spesielle avvik registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest.

6.14 Våtrom: Vaskerom**Overflate****Beskrivelse av overflate**

Flis på gulv, sokkel flis og sparklet og malt vegg overflater.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, ventilasjons aggregat, sikringsskap, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.
Mekanisk ventilerings.
Varmer i gulv.
Ca 38 mm fall fra topp sluk til topp dørterskel. Synlig membran ved dørlist.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-1**

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivareatt med dørterskel, ingen behov for tiltak ved oppbrett av membran.

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

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei



Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
Sanitærutstyr fremstår i normal stand iht. alder, ingen spesielle avvik registrert.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest.

6.15 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse, overflater og låskasser i normal god stand.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250267	

Selger 1 navn
Egil Horpestad

Gateadresse	
Vestervegen 12	

Poststed	Postnr
BRYNE	4340

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1403250267

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe lekkasje i parkeringshus

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja i P hus

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: EH

2

Document reference: 1403250267

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250267

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250267

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Egil Horpestad	75dd89c05ac283b64b65f 725da1e757e18f574a8	12.06.2025 19:10:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250267

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



Reevegen 27-29 As
Postboks 54
4368 VARHAUG

Dykkar ref.

Vår ref.
24/2250 - 3

Journalpostid:
24/20433

Dato
31.05.2024

Ferdigattest for to bustadblokker med parkeringsanlegg. Gnr. 3 bnr. 148, Vestervegen 12

Søknad, datert 15.05.2024, om ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl.) §21-10 er mottatt 16.05.2024.

Rammeløyve er gitt i sak 199/19 datert 23.07.2020.

Det blei gitt midlertidig bruksløyve den 28.11.2022. Manglande arbeid med fallbelegg på leikeplass er no ferdigstilt.

Det vert gitt ferdigattest for to bustadblokker med parkeringsanlegg på gnr. 3 bnr. 148, Vestervegen 12.

Ansvarleg søkjar har sendt inn nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring i samsvar med pbl. §21-10.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskild løyve, jf. pbl. §20 -1.

Med helsing

Svein Harald Dyngen
avdelingsleder byggesak

Siri Gramstad
byggesaksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur.

Vedlegg:

Kopi til:

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613625583
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
859223672	TIME KOMMUNE	Postboks 38, 4349 BRYNE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
918738304	REEVEGEN 27 29 AS		Postboks 54, 4368 VARHAUG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1121	3	148

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1121	3	148	0	1	89 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	2	60 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	3	63 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	4	107 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	5	60 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	6	80 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	7	68 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	8	83 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	9	104 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	10	58 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	11	66 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	12	111 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	13	78 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	14	107 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	15	60 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	16	80 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	17	97 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	18	83 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	19	104 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 446177 Tinglyst: 27.04.2022
STATENS KARTVERK

04.04.2022 11:52

Side 1 av 2

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1121	3	148	0	20	117 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	21	111 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	22	96 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	23	123 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	24	97 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	25	83 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	26	104 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	27	117 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	28	111 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	29	96 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	30	130 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	31	67 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	32	148 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	33	15 / 3008	Næringsseksjon	Nei	Nei
1121	3	148	0	34	20 / 3008	Næringsseksjon	Nei	Nei
1121	3	148	0	35	15 / 3008	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Søknad om seksjonering

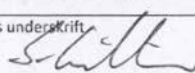
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)									
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.									
Kommunens navn			Kommunens adresse				Kontaktperson		
Time Kommune			Plan- og forvaltning, Postboks 38, 4349 Bryne						

1. Opplysninger om innsenderen				
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).				
Navn		Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
DeReSe Konsulent Sverre Grindheim		984739362	derese@online.no	
Adresse		Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Gamle Kirkevei 8		4580	Lyngdal	90916507

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1121	Time	3	148	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
918738304	Reevegen 27 29 AS	1/1

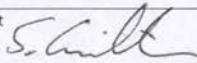
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	89	B	13	B	78	B	25	B	83	B	37			49
2	B	60	B	14	B	107	B	26	B	104	B	38			50
3	B	63	B	15	B	60	B	27	B	117	B	39			51
4	B	107	B	16	B	80	B	28	B	111	B	40			52
5	B	60	B	17	B	97	B	29	B	96	B	41			53
6	B	80	B	18	B	83	B	30	B	130	B	42			54
7	B	68	B	19	B	104	B	31	B	67	B	43			55
8	B	83	B	20	B	117	B	32	B	148	B	44			56
9	B	104	B	21	B	111	B	33	N	15		45			57
10	B	58	B	22	B	96	B	34	N	20		46			58
11	B	66	B	23	B	123	B	35	N	15		47			59
12	B	111	B	24	B	97	B	36				48			60
Sum tellere: 3008				Nevner = 3008											

Dato	Innsenderens underskrift
26/1-22	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.
--

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal i) ☒ det er fastsatt vedtekter. Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365
--

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 26/1-22 Innsenderens underskrift 

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen	

10. Underskrifter		
Sted og dato Varhaug 26/1-22	Hjemmelshavers underskrift <i>Terje Wiig</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Terje Wiig for orgnr. 918738304
Sted og dato Varhaug 26/1-22	Hjemmelshavers underskrift <i>Lars Kjærgård</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Lars Kjærgård for orgnr. 918738304
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 1121	Kommunens navn TIME	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 148	Festenr.
Dato 28/3.2022	Underskrift <i>N. Siljanovic</i>	Stempel 		

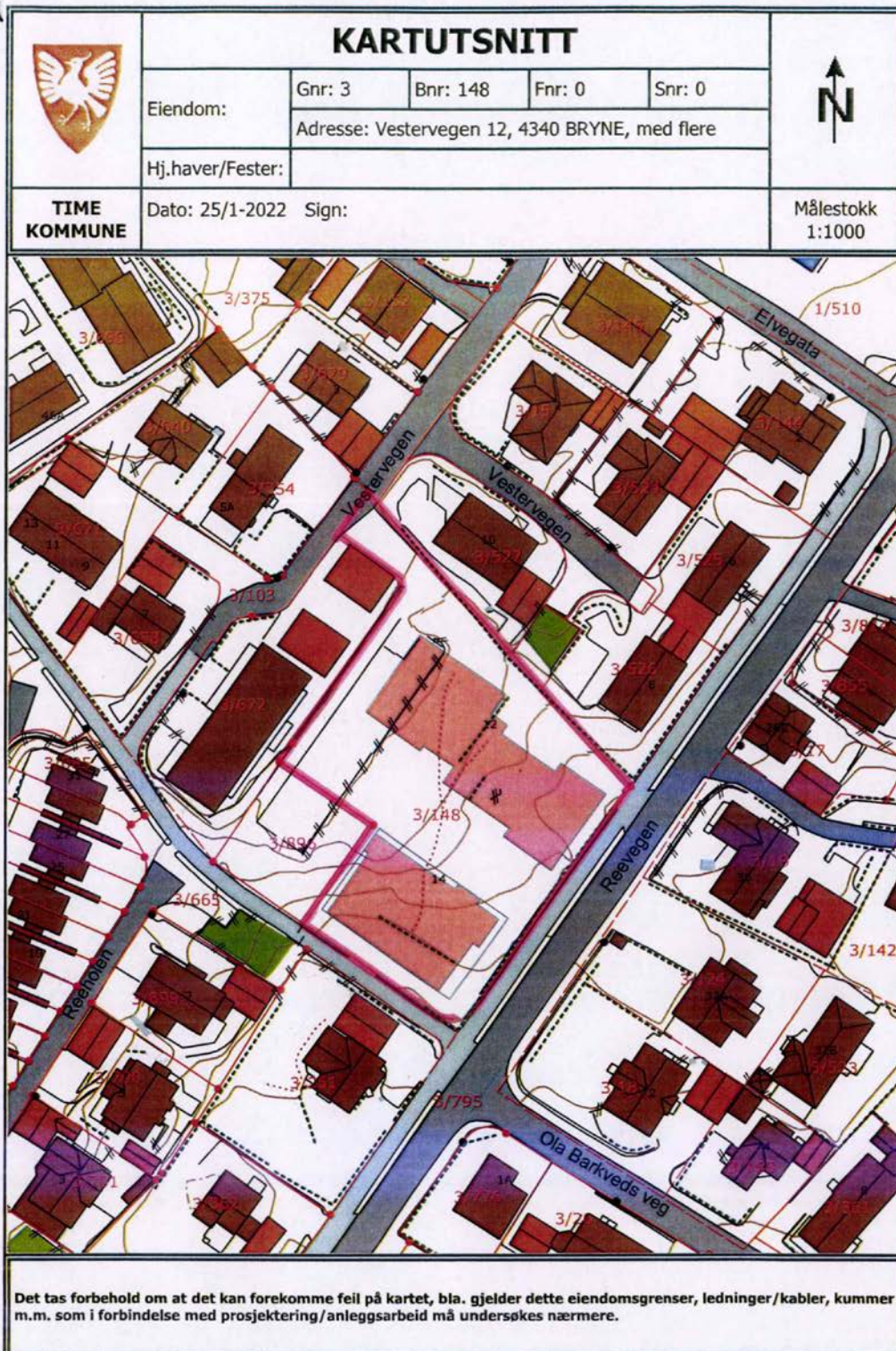
Dato 26/1-22	Innsenderens underskrift <i>S. Gilt</i>
-----------------	--

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

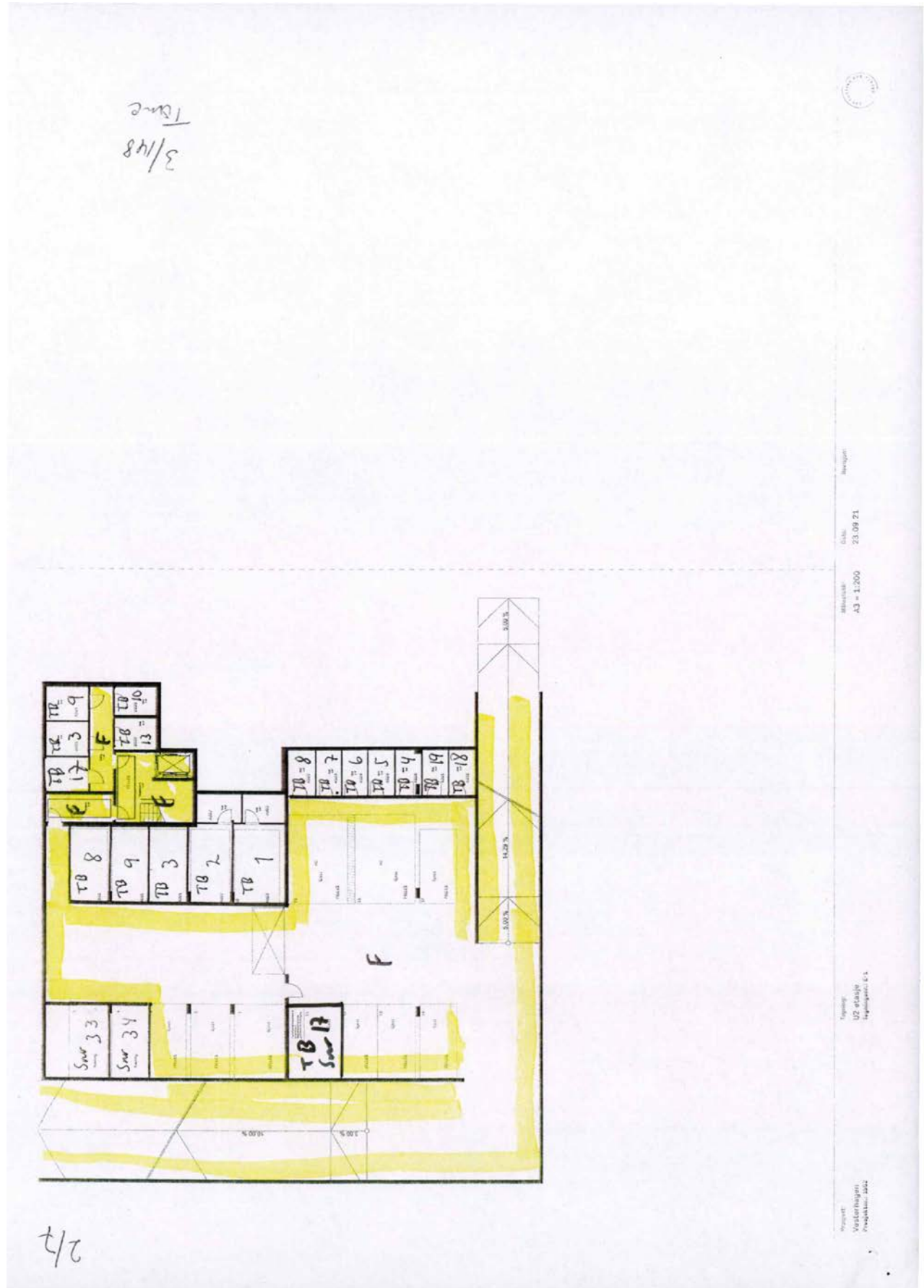
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

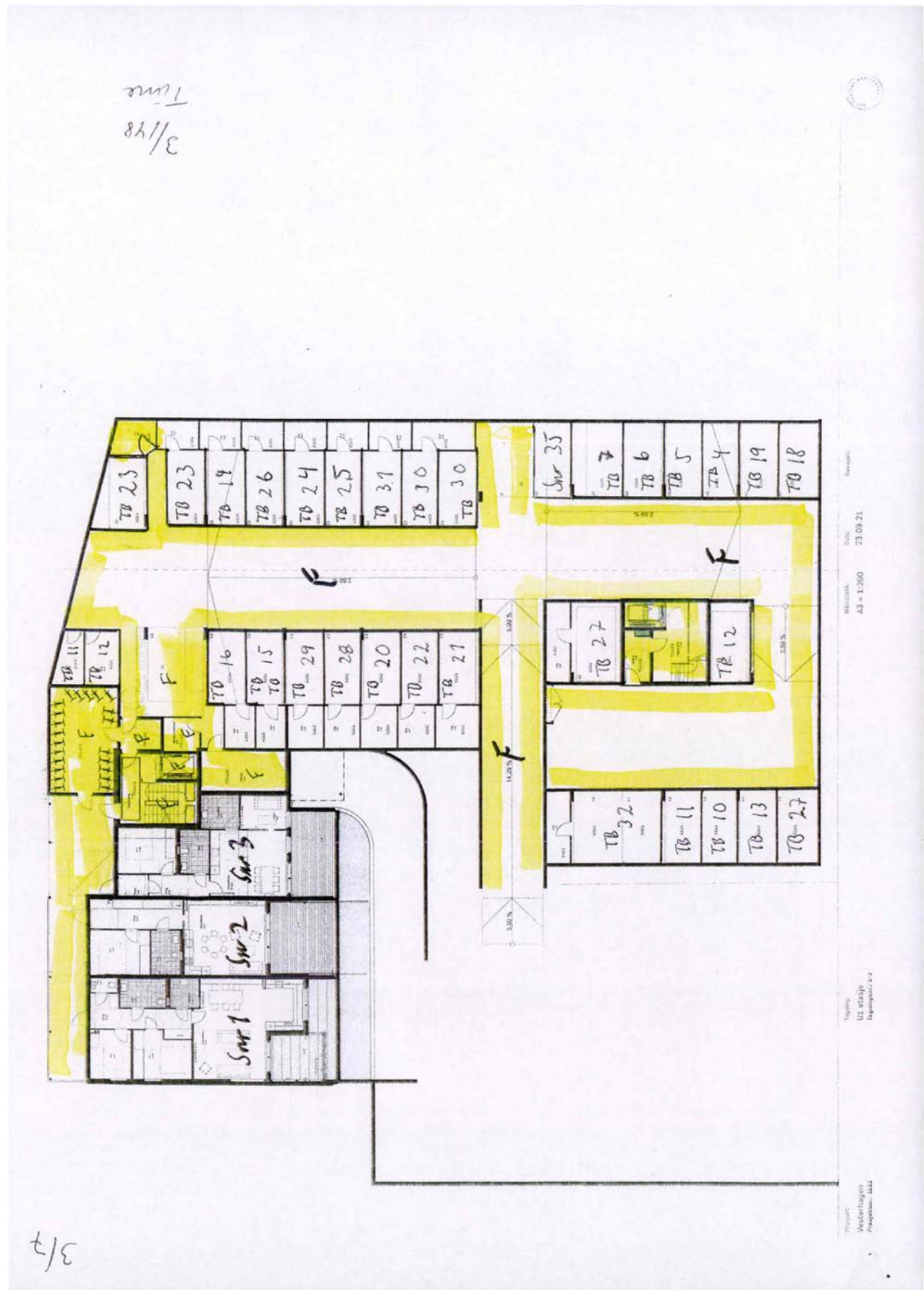
Seksjons- nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)												
S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											

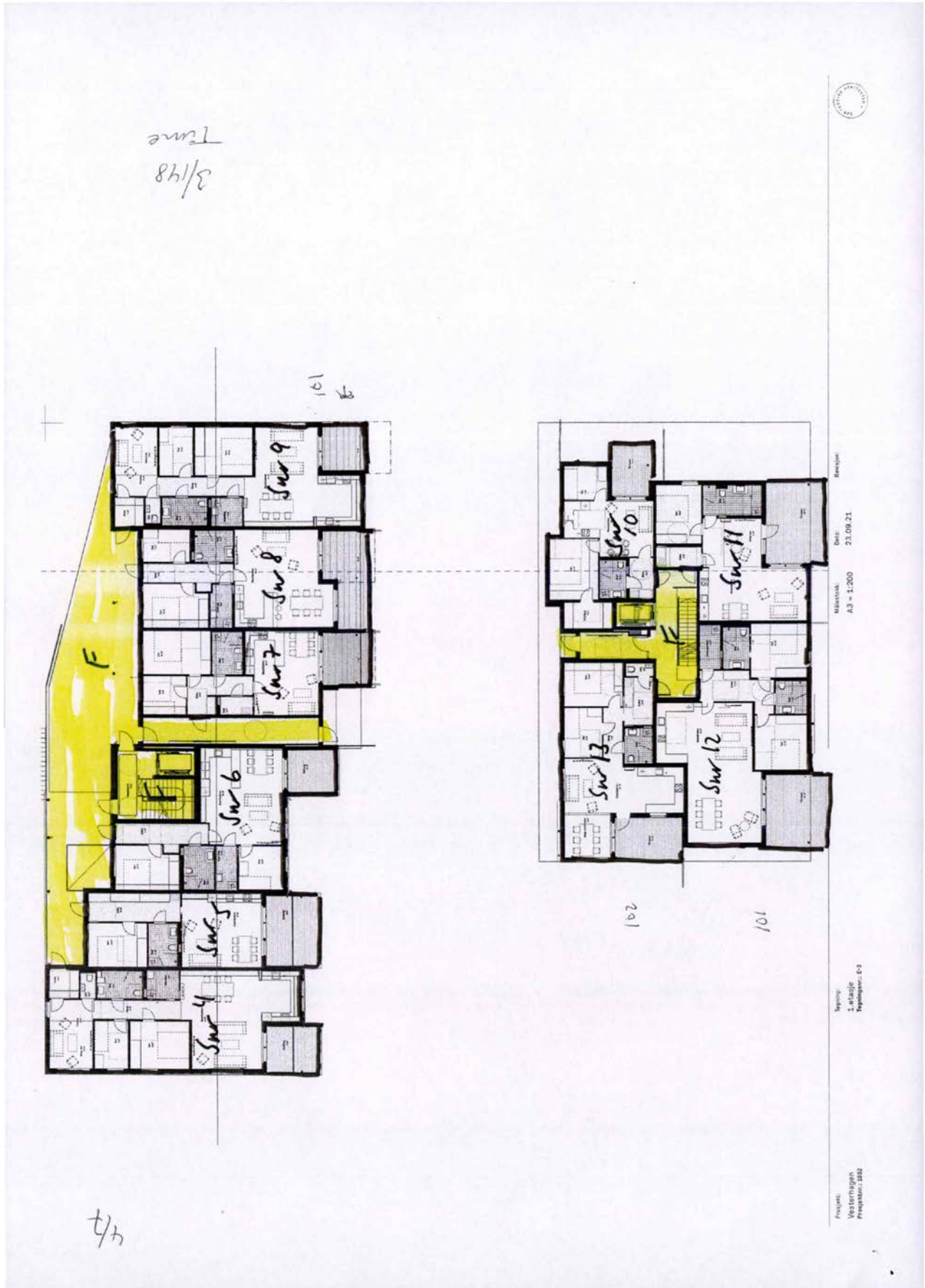
Dato 26/1-22 | Innsenderens underskrift *S. Lill*

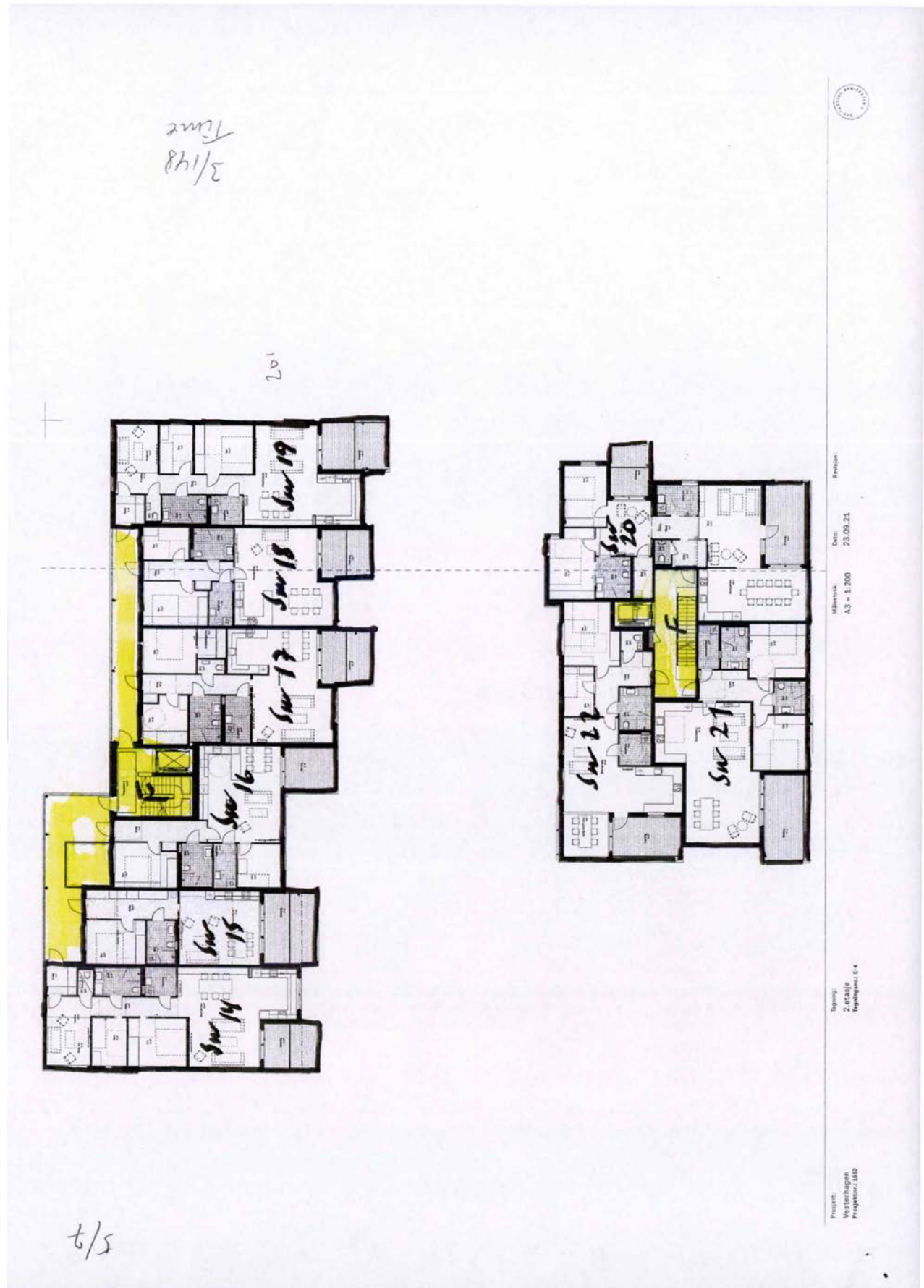


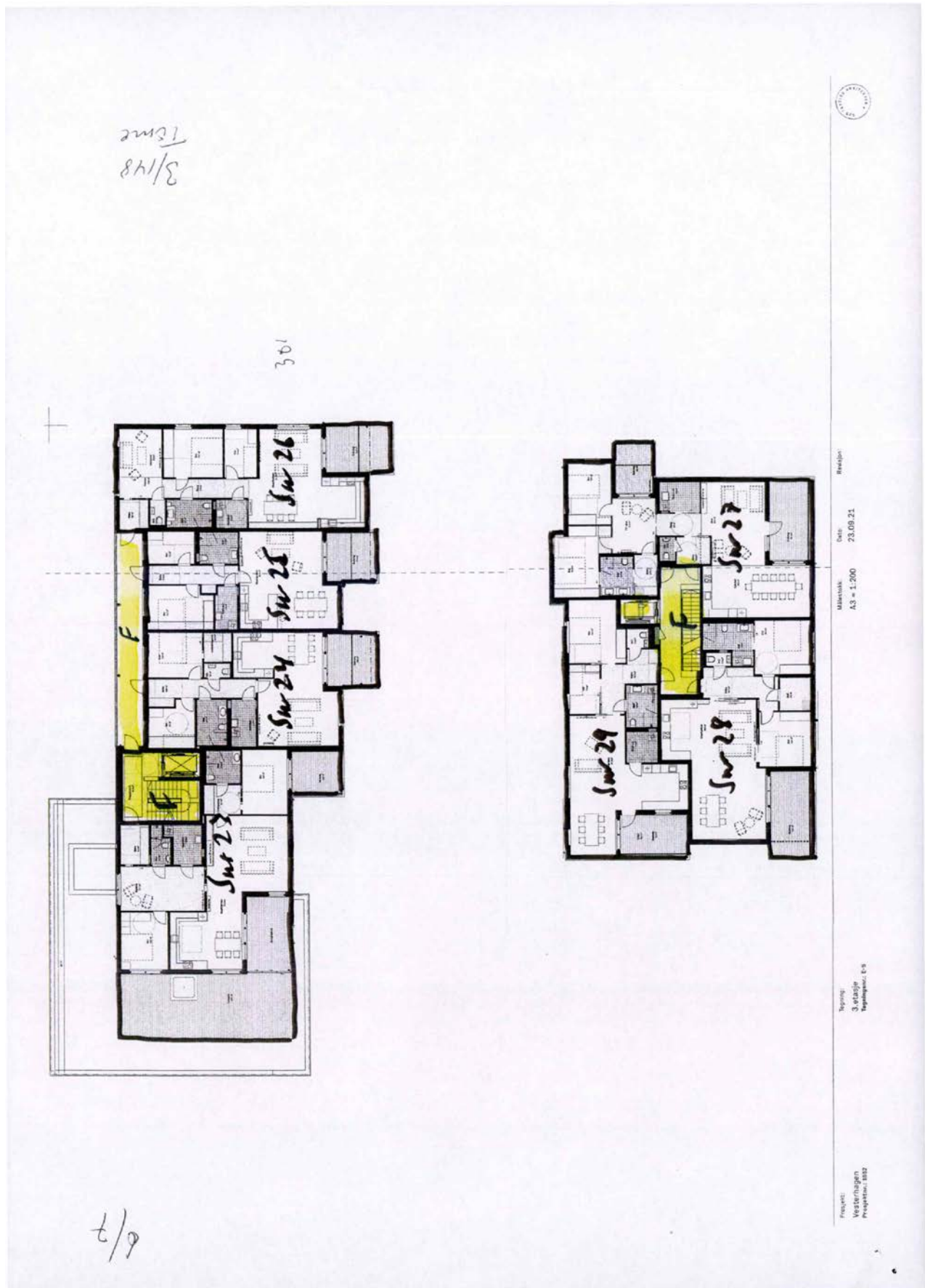
3/148
Time















TIME KOMMUNE

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5

RpArealformål/Område

1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Renovasjon

Uteoppholdsareal

Lekeplass

Annet Uteoppholdsareal

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

Annen veggrunn - grøntareal

Hensynsoner PBL § 12-6

Frisikt

Egenskapstekst av RpArealformål/Område

MB=Maks byggehøyde

A Påskrift

Planens begrensning

Formålsgrense

Hensynsonergrense

LINJESYMBOLER Juridiske linjer

Byggegrense

Frisiktslinje

Måle- og avstandslinje

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Avkjørsel

Ekvidistanse 1.0m

Kartgrunnlag

Euref 89, UTM Sone 32, NN200

5m 10m 15m 20m 25m

Målestokk: 1:500



NORD

BEBYGGELSEPLAN/detailregulering FOR:

K3B - Reefeltet Øst, Bryne.

MEG REGULERINGSBESTEMMELSER

PLAN NR:

0296.00

SAKSBEHANDLING

Dato

Sign.

DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER 1.GANGSBEHANDLING:

16.10.2007

UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET:

23.01.08-25.02.08

DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER - endelig vedtak:

08.04.2008

ENDRING, VEDTATT:

06.12.2018

PLANLEGGER

Revideringer: 13.03.2008, 08.04.2008, 29.01.2018

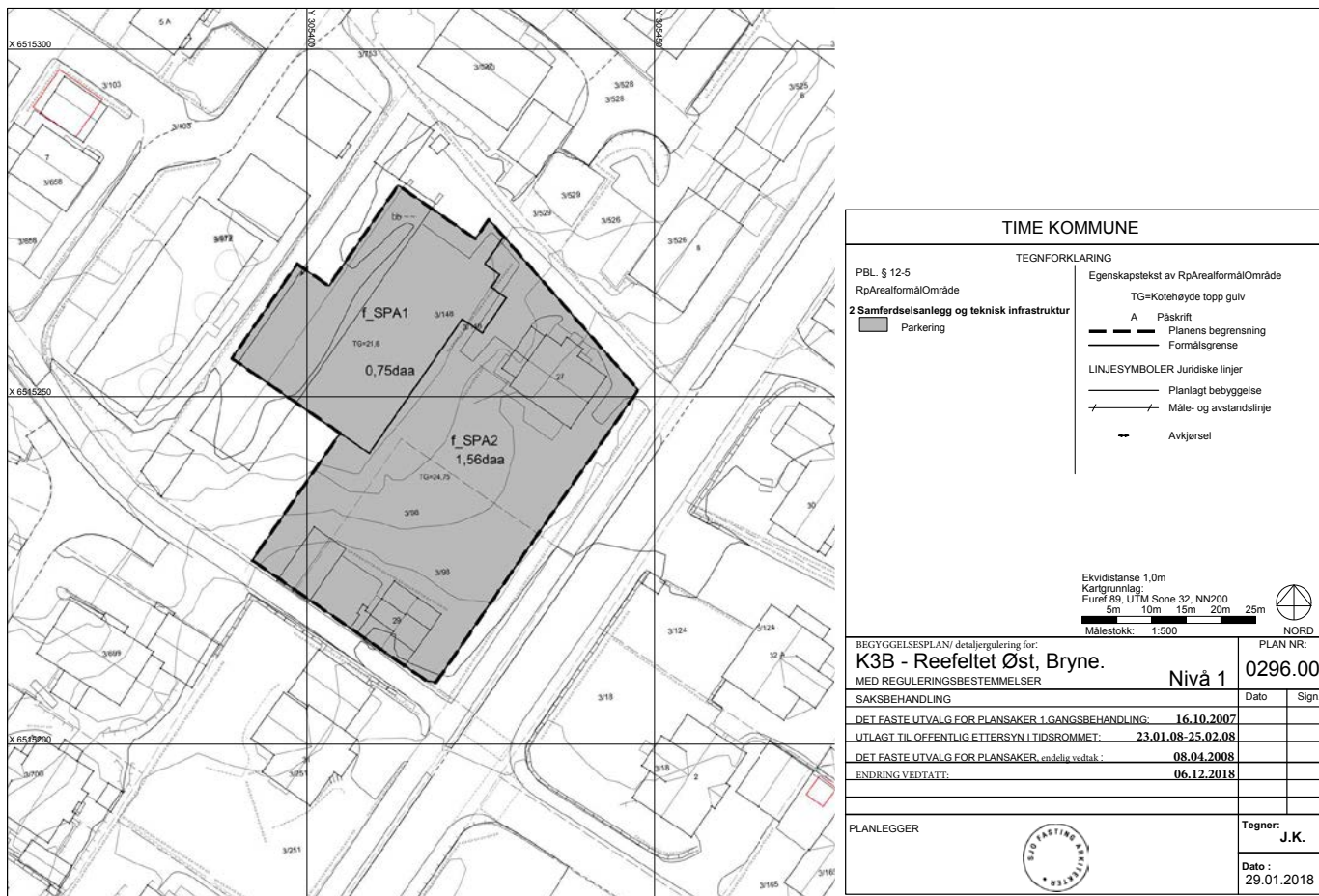


Tegner:

J.K.

Dato:

29.01.2018



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET

VESTERHAGEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Revidert 26.04.2023.

Innhold

1 Navn	4
1-1 Navn og opprettelse	4
1-2 Hva sameiet omfatter	4
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner	4
3 Rettslig råderett	4
3-1 Rettslig råderett	4
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	5
4-1 Rett til bruk	5
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	5
4-3 Ordensregler	5
5 Parkering	5
5-1 Sameiets parkeringsplasser	5
5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	6
6 Vedlikehold	6
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	6
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	7
7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	7
7-1 Felleskostnader	7
7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	8
7-3 Heftelsesform	8
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	8
8-1 Pålegg om salg	8
8-2 Fravikelse	8
9 Styret og dets vedtak	8
9-1 Styret - sammensetning	8
9-2 Styrets oppgaver	8
9-3 Representasjon og fullmakt	9

10 Årsmøtet	9
10-1 Myndighet	9
10-2 Tidspunkt for årsmøtet	9
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte.....	9
10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	9
10-5 Møteledelse og protokoll.....	9
10-6 Stemmerett og fullmakt.....	10
10-7 Beslutninger på årsmøtet.....	10
11 Elektronisk kommunikasjon	11
12 Inhabilitet og mindretallsvern	11
12-1 Inhabilitet	11
12-2 Mindretallsvern	11

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Vesterhagen.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 32 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner (parkeringsplasser) på eiendommen gnr. 3 bnr. 148 i Time kommune.

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

Seksjonerte tilleggsgdeler omfatter:

- bod
- private uteplasser
- parkeringsplasser

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

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

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

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

- (1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- (4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.
- (5) For søknad og retningslinjer for solskjerming kontakt styret.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

4-3 Ordensregler

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

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Boligseksjonseierne sine parkeringsplasser ligger som tilleggsareal til den enkelte bolig. Det ligger også 3 parkeringsplasser som egne næringsseksjoner.

5-2 Rettslig disposisjonsrett over parkeringsplasser

- (1) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.
- (2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.
- (3) Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre seksjonseiere i sameiet uavhengig av om parkeringsplass er tilleggsareal eller egen næringsseksjon.
- (4) Parkeringsplassene som er næringsseksjoner kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet.

5-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

5-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseier har ansvar for vedlikehold av solskjerming. Ved arbeid på fasadene i regi av sameiet bærer seksjonseier kostnaden for demontering og remontering.

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

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

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

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

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med unntak av de 3 parkeringsplassene som er registrert som næringsseksjoner. Disse 3 belastes ikke i henhold til brøk. Kostnader til parkeringsplasser fordeles med lik andel parkeringsplass uavhengig av om de er registrert som tilleggsareal til seksjon, eller egen seksjon. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per boligseksjon.
- (2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-2 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg

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

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

8-2 Fravikelse

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

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styret kan gjenvelges.

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

9-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

9-3 Representasjon og fullmakt

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

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

10-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

11 Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette.

Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

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

12-2 Mindretallsvern

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

Sameiet Vesterhagen



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Vesterhagen.

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

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Tirsdag 29.04.2025, kl. 17:30

Hotell Jæren

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Kostnader til vann og avløp - Nytt system for avlesning og avregning av vann og varme

6 Filter til ventilasjonsanlegg

7 REF. Totalberedskapsmeldingen

8 Valg

8.1 Valg av leder for 2 år

8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

8.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Sameiet Vesterhagen

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Utbetaling til styret for 2024 (Utbetales i 2025) foreslås til kr 48.000. Dette er samme beløp som utbetaling i 2024.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 48.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Kostnader til vann og avløp - Nytt system for avlesning og avregning av vann og varme

Kommunale utgifter til vann og avløp har økt kraftig fra innflytting. Dette skyldes 2 forhold - se vedlagt presentasjon

- Sterk prisstigning på vann og avløpsavgift fra kommunen
- A'konto basert på forrige års forbruk. for 2023 og 2024 har forbruket økt kraftig. Dermed belastes:
 - For lite betalt forrige år
 - Ny akonto basert på forrige års forbruk

Dagens månedlige a'konto innbetaling med avregning ved årsslutt har dermed også blitt sterkt påvirket og gitt ulike utslag for den enkelte. Det forventes at forbruket vil stabilisere seg.

Styret har vurdert et forslag fra Lyse anbefalt av Bate for at den enkelte skal få bedre kontroll med eget forbruk og betaling. Det må da installeres 3 målere i dagens vannskap i hver leilighet. Dette må da utføres hos alle - ingen kan velge å beholde gammel ordning med manuell avlesning.

Fordeler:

- automatisk avlesning basert på forbruk hver måned.
- direkte fakturering til hver leilighet basert på faktisk forbruk hver måned (ikke lenger a'konto innbetaling)
- ingen avlesning eller innsending av forbruk
- unngå kostnad for Sameiet på ca kr 20.000 pr år til Bate - i gjennomsnitt kr 625 pr leilighet

Kostnad/ulempe

- månedlig kostnad kr 123,75 (99 + mva) for hver leilighet - kr 1.485 pr år. Redusert for kr 625 (Dagens betaling til Bate) vil netto økning **i gjennomsnitt** være kr 860 pr år.
- Se også neste sak om filterskifte som vil bidra til redusert kostnad for den enkelte - antatt kr 500

Forslag til vedtak: Sameiet Vesterhagen installerer nytt system fra Lyse for avlesning

og avregning av forbruk kaldt og varmt vann samt vannbåren oppvarming.

6. Filter til ventilasjonsanlegg

Ventilasjonsleverandør anbefaler at filter skiftes en gang hvert år, oftere om du ønsker enda bedre luftkvalitet. Styret foreslår å anskaffe ett sett årlig til hver leilighet. De som ønsker oftere utskifting gjør det på eget initiativ. Styret regner med at vi vil kunne oppnå en fordelaktig pris pr filterpakke ved å kjøpe inn samlet. Det antas at ett sett koster rundt 500 kr.

Forslag til vedtak: Sameiet kjøper inn et filtersett årlig til alle Leiligheter.

Styrets innstilling: Det anbefales at Sameiet kjøper inn et filtersett til ventilasjonsanlegg årlig til hver leilighet. Det vil være rom for dette innenfor foreslått budsjett, spesielt hvis det besluttes å installere nytt avlesnings system for vann og varmemeforbruk (sak 5).

7. REF. Totalberedskapsmeldingen

Forberedt på kriser:

I forbindelse med bortfall av vann og strøm i vårt Sameie bør vi ha tilgjengelig:

- * vann
- * gass til oppvarming og "lett" koking

Disse 2 (to) sakene vil være svært viktig og nødvendige!

Utfordring: Hvordan lagre gassflasker i samsvar med myndighetens regelverk?

Vi kan ikke lagre under bakken, dvs i boder, innendørs osv?

Hva med lagring på terrasse (utendørs)?

Forslag til løsning: sette opp låst Bod el utendørs på eiendommen hvor gassflasker kan oppbevares?

Ellers er det greit å følge DSB sin anbefaling om livsnødvendige varer og utstyr.

Arvid

Forslag til vedtak: Sette opp bod eller lignende utendørs for oppbevaring av gassflasker.

Styrets innstilling: Styret kartlegger hvor mange som ønsker å oppbevare gass. Det settes deretter opp lovlig utendørs gass skap for de som er interessert. Kostnader fordeles på de som melder interesse. Styret avklarer type skap og lovlig plassering med brannvesenet.

8. Valg

8.1 Valg av leder for 2 år

Ikke på valg i 2025 - Leder velges i 2026.

8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Reidunn M Matningsdal er på valg, Stein Racin Haugseng er ikke på valg i 2025
Forslag fra valg komiteen: Lone Hovland

Forslag til vedtak: Lone Hovland velges til styremedlem for 2 år

8.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer velges hvert år. Lone Hovland og Rannveig Moi ble valgt i 2024
Forslag fra valg komiteen: Reidunn M Matningsdal, Rannveig Moi velges i 2025

Forslag til vedtak: Reidunn M Matningsdal og Rannveig Moi velges til varamedlemmer for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

Kjellaug Heskja og Arvid Iversen har vært valgkomite, de er forespurt og villig til å ta ett år til

Forslag til vedtak: Kjellaug Heskja og Arvid Iversen velges til valgkomite

1785 Sameiet Vesterhagen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		816 408	816 408	887 400
Leieinntekt garasje		6 000	6 000	6 000
Tillegg felleskostnader		1 800	1 200	1 800
Andre driftsinntekter	1	46 050	40 800	44 400
Lading el-bil		2 500	4 153	0
Sum inntekter		872 758	868 561	939 600
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	54 768	54 768	54 768
Forretningsførerhonorar		60 528	57 756	63 670
Tilleggstjenester forretningsfører		19 709	21 438	19 175
Revisjonshonorar	3	9 579	16 986	9 500
Drift og vedlikehold	4	362 497	333 504	496 349
Forsikringer		165 858	141 880	182 450
Kommunale avgifter		612	36 462	1 000
Energi/strøm		4 321	6 182	30 000
Administrasjonskostnader		10 163	15 437	15 500
Sum kostnader		688 034	684 412	872 412
Driftsresultat		184 724	184 149	67 188
Finansielle poster				
Renteinntekter		11 717	4 411	8 000
Netto finanskostnader		-11 717	-4 411	-8 000
Resultat	5	196 441	188 559	75 188

1785 Sameiet Vesterhagen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		178 293	76 022
Forskuddsbetalte kostnader		45 611	41 466
Forskuddsbetalt strøm		72 828	57 722
Andre fordringer		10 834	15 329
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		421 203	289 824
Sum omløpsmidler		728 769	480 363
SUM EIENDELER		728 769	480 363

1785 Sameiet Vesterhagen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		514 079	317 639
Sum egenkapital	6	514 079	317 639
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		24 848	4 986
Innbetalt strøm		41 906	39 738
Leverandørgjeld		94 273	118 000
Annen kortsiktig gjeld		53 662	0
Sum kortsiktig gjeld		214 689	162 725
Sum gjeld		214 689	162 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		728 769	480 363

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Arnfinn Braut
Styreleder

Stein Racin Grødem
Styremedlem

Reidun Irene Mattingsdal Alvsåker
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Beløpet gjelder innbetalinger for drift garasjeanlegg.

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	48 000	48 000
Arbeidsgiveravgift	6 768	6 768
Sum personalkostnader	54 768	54 768

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	134 130	131 048
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 606	52 811
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	69 614	14 906
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	5 896	3 037
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	144 663	128 115
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 588
Sum	362 497	333 504

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	196 441	188 559
Endring arbeidskapital	196 441	188 559
Omløpsmidler	728 769	480 363
Kortsiktig gjeld	214 689	162 725
Arbeidskapital	514 079	317 639

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	514 079	196 440	317 639
Sum Egenkapital	514 079	196 440	317 639

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vesterhagen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vesterhagen

Styreleder	Arnfinn Braut (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Stein Racin Grødem (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Reidun Irene Mattingsdal Alvsåker (sign.)	01.04.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Vesterhagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: 7EE5F-7QELT-TY6NI-OZOWT-EIODN-DGG5L



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7EE5F-7QELT-TY6NI-OZOWT-EIODN-DGG5L

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-03 13:50:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7E5F-7QEL-TY6NI-02OWT-EIODN-DGG5L

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Vesterhagen

Sameiet Vesterhagen ligger i Time kommune og består av 32 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 929331850.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Arnfinn Braut

Styremedlem, Reidun Irene Mattingsdal Alvsåker

Styremedlem, Stein Racin Grødem

Varamedlem, Rannveig Moi

Varamedlem, Lone Hovland

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 8 styremøter hvor i alt 74 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: 2 dugnader er avholdt med god deltagelse. Mange melder tilbake at det er positivt og sosialt å treffe andre beboere. Du trenger ikke bidra i fysisk arbeid. Det viktigste er å være tilstede og treffe andre. Det har også vært invitert til kaffebesøk i blokk A og B hver for seg.

Økonomi: Økonomien til sameiet er bra, men det er viktig at vi fortsetter å bygge opp en god buffer slik at nødvendige reparasjoner som dukker opp når garantier går ut blir ivarettatt. Fortsatt bruk av serviceavtaler vil bli benyttet for å holde anlegget i best mulig stand slik at det ikke blir driftsforstyrrelser. Vi bruker og eksternt firma på vask vinduer og av felles trapper og ganger. Sameiet har så langt ikke valgt å bruke ressurser på innleie av vaktmestertjenester.

I forbindelse med vurderinger av vannlekkasjer i parkeringskjeller har styret leid inn ekstern konsulent for rådgiving. Disse kostnadene er ikke belastet på 2024.

Pga av generelle prisøkninger, besluttet styre å øke felleskostnad fra kr 23 til 25 pr m2 ved årsskiftet 2024/2025.

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden:

- Erstatning av døde planter fra tidligere år samt oppgradering av planter på uteområdet. Etter avtale med Jærentreprenør har 37.500 blitt dekket direkte til Horpestad Plantesalg. I tillegg har vi kjøpt planter for egen regning og kjørt til mold. Egil har vært spesielt god støttespiller for styret ifm oppgraderingen, men flere kunne vært nevnt
- Lekkasje i parkeringskjeller følges opp med Jærentreprenør. Lekkasje er ved oppkjøring fra U2 til U1 og kan skyldes en feil i tekking. Det ble funnet en stein i drenerør som blokkerer, som muligens kan være medvirkende. Denne er fjernet og drenerør spylt opp ved å grave fra nabotomten nedenfor vår. Det er foretatt ny kamera inspeksjon i drenerør. Pr. 3. april (når dette skrives) avventer Jærentreprenør rapport og vil deretter kalle oss inn. Hvis det blir nødvendig å fikse tekking, vil det bli nødvendig å grave opp vårt uteområde.
- Det er også en lekkasje i tak i garasje U1 som følges opp.
- Vi har hatt enkelte reklamasjoner som vi håper løser seg greit
 - Avtrekksvifte i sykkelparkering - viften skiftet (Garantisak)

- Rust på sprinklerrør innenfor garasjeport, avventer hva som vil bli gjort
- Parkering ved søppelkonteinere har vært en utfordring ved søppeltømming. Det har hendt at søppelbilen har reist uten å tømme. For å forsøke å rette på dette har styret lagt til rette for at bl.a. hjemmehjelp nå parkerer inne på gjesteparkering. Vi har fått en app som alle kan ta i bruk - mer informasjon vil bli gitt på årsmøtet. Beboere og gjester bør unngå å parkere ved søppelkonteinerne på ukedager da det kan være søppeltømming.
- Avregning av vannforbruk og oppvarming - styret vil forslå at avlesning foretas automatisk og avregnes/faktureres hver måned - se egen beslutningssak til årsmøtet.
- Pergola mellom blokkene. Det vurderes å glasse inn pergolaen og legge tak slik at den kan bli et bedre samlingspunkt. vi avventer om det blir nødvendig å grave opp pga vannlekkasjer.

HMS-arbeid:

I tillegg til årlig kontroll, har vi hatt et par brannalarmer og dermed "testet" at anlegget fungerer. Heldigvis har dette kun vært falske alarmer. Vi må ha fortsatt fokus på sikkerhet og kanskje spesielt hva som skjer ved brann.

Vi hadde en utkobling av all strøm i fellesanlegg 19. februar 2025 da en hovedsikring slo ut. Dermed fungerte ikke port, dører, heis, ladeanlegg for biler, oppvarming av vann eller utelys på svalganger. MG elektro har justert på hovedbryteren som slo ut.

Styret har kjøpt hjertestarter som vil bli plassert i postgangen i A-blokken. Vi vil ta initiativ til opplæring i bruken av denne.

I postgangen er det plassert en bokhylle for bytting av blader og bøker. Vi håper dette kan bidra til økt trivsel.

Infomappe er under utarbeidelse. Det vil bli trykt opp en til hver leilighet. En del praktisk info , samt vedtekter og husregler vil bli inkludert. I denne forbindelse minner vi om at at gjesteparkering ikke skal brukes til fast parkering av beboernes biler.

Styrets planer fremover

- Fortsatt fokus på sikkerhet -
 - Branninstruks og gjennomgang av denne
 - Avklare nødprosedyrer for heiser og avklare hvordan personer eventuelt kan slippes ut hvis heisen stopper
 - Flere personer har nå info om sikringer for fellesanlegg og hovedsikringer er lokalisert
- Utarbeide informasjonsmappe med følgende innhold:
 - Batesiden
 - Branninstruks
 - Nyttig informasjon
 - Avfall
 - Vedtekter
 - Ordensregler
- Lekkasje i parkeringskjeller følges opp med Jærentreprenør og avklares
- Oppgang av serviceavtaler, garantiperioder og sette opp oversikt over disse
- Pergola og eventuelle tilpasninger
- Arrangere dugnader
- Vurdere behov for 3 års kontroll/gjennomgang av anlegg med Jærentreprenør.

Forsikringsavtale

Sameiet Vesterhagen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0004319943. Denne informasjonen er også tilgjengelig på Batesiden der det også er skadeskjema.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring. Styret er i kontakt med forsikringsmegler for å forhandle bedre forsikring for sameiet.

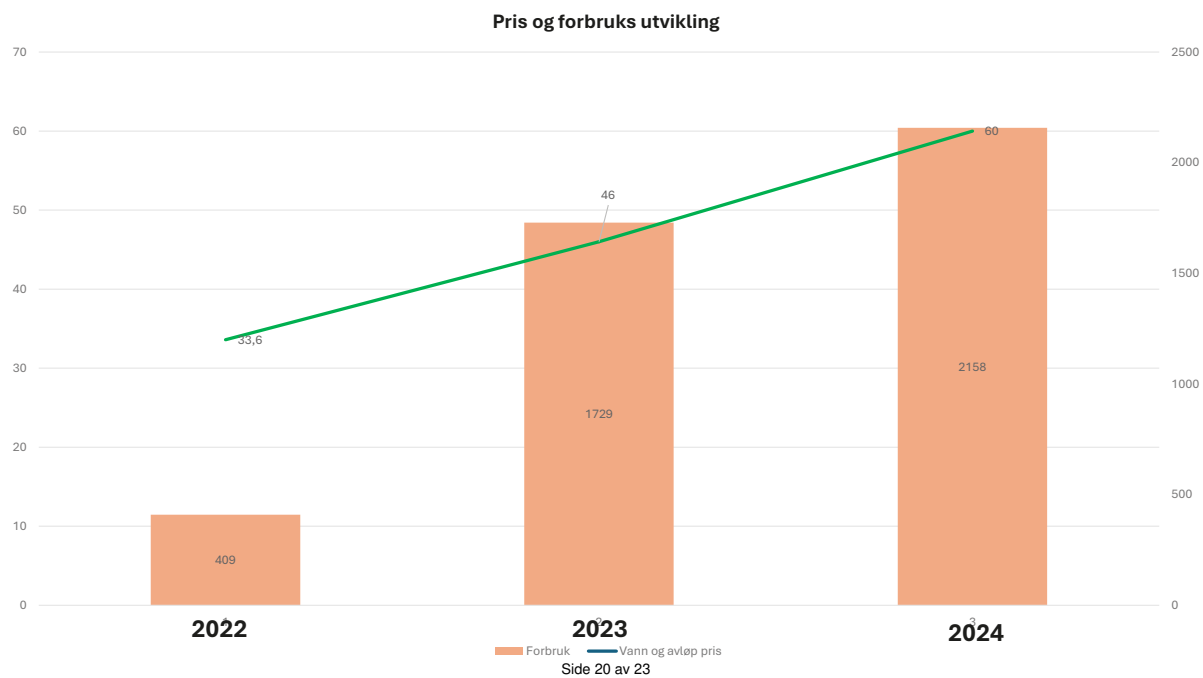
Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2025

Vann og avløp

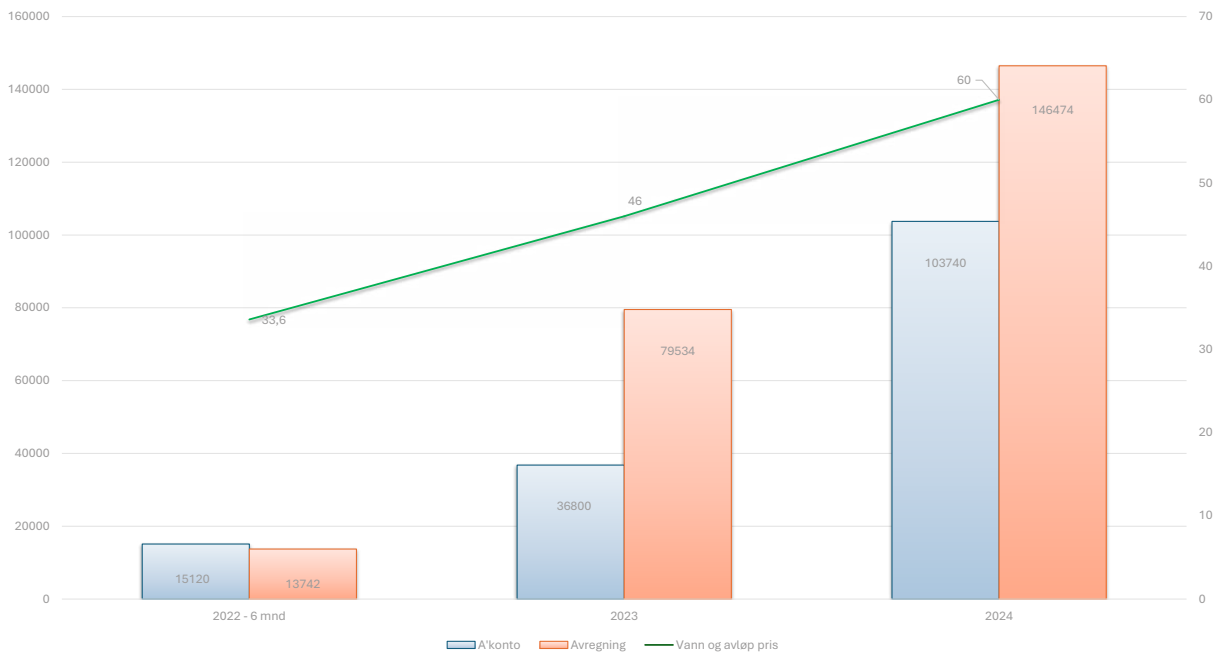
Sameiet Vesterhagen

Priser og forbruk

Side 19 av 23



Vann og avløp betalt Time kommune



Side 21 av 23

Fakturering fra Time kommune				Priser vann og avløpsavgift			
Betaling	Vannavgift fakturert	Avløpsavgift fakturert	Total fakturert	Vannavg. pr m3	Avløpsavg. pr m3	Total pr m3 inkl mva	% økning
				13,00	20,60	33,60	
Akonto 2. halvår	5850,00	9270,00	15120,00				
				19,00	27,00	46,00	36,90 %
Forbruk 2022	5317,00	8425,40	13742,40				
Akonto 2022	-5850,00	-9270,00	-15120,00				
Akonto 2023	15200,00	21600,00	36800,00				
Total betalt 2023	14667,00	20755,40	35422,40				
				25,00	35,00	60,00	30,43 %
Forbruk 2023	32851,00	46683,00	79534,00				
Akonto 2023	-15200,00	-21600,00	-36800,00				
Akonto 2024	43225,00	60515,00	103740,00				
Total betalt 2024	60876,00	85598,00	146474,00				

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

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

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

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

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

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

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vesterhagen tirsdag 29.04.2025 kl. 17:30 - Hotell Jæren.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Arnfinn Braut ble valgt til møteleder. Protokollfører Laila Valdeland.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Egil Horpestad ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 20 seksjonseiere og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 21stemmeberettigede. Dessuten møtte Laila Valdeland fra Bate boligbyggelag

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Utbetaling til styret for 2024 (Utbetales i 2025) foreslås til kr 48.000. Dette er samme beløp som utbetaling i 2024.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 48 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Kostnader til vann og avløp - Nytt system for avlesning og avregning av vann og varme

Kommunale utgifter til vann og avløp har økt kraftig fra innflytting. Dette skyldes 2 forhold - se vedlagt presentasjon

- Sterk prisstigning på vann og avløpsavgift fra kommunen
- A'konto basert på forrige års forbruk. for 2023 og 2024 har forbruket økt kraftig.
Dermed belastes:
 - For lite betalt forrige år
 - Ny akonto basert på forrige års forbruk

Dagens månedlige a'konto innbetaling med avregning ved årsslutt har dermed også blitt sterkt påvirket og gitt ulike utslag for den enkelte. Det forventes at forbruket vil stabilisere seg.

Styret har vurdert et forslag fra Lyse anbefalt av Bate for at den enkelte skal få bedre kontroll med eget forbruk og betaling. Det må da installeres 3 målere i dagens vannskap i hver leilighet. Dette må da utføres hos alle - ingen kan velge å beholde gammel ordning med manuell avlesning.

Fordeler:

- automatisk avlesning basert på forbruk hver måned.
- direkte fakturering til hver leilighet basert på faktisk forbruk hver måned (ikke lenger a'konto innbetaling)
- ingen avlesning eller innsending av forbruk
- unngå kostnad for Sameiet på ca kr 20.000 pr år til Bate - i gjennomsnitt kr 625 pr leilighet

Kostnad/ulempe

- månedlig kostnad kr 123,75 (99 + mva) for hver leilighet - kr 1.485 pr år. Redusert for kr 625 (Dagens betaling til Bate) vil netto økning **i gjennomsnitt** være kr 860 pr år.
- Se også neste sak om filterskifte som vil bidra til redusert kostnad for den enkelte - antatt kr 500

Vedtak:

Sameiet Vesterhagen installerer nytt system fra Lyse for avlesning og avregning av forbruk kaldt og varmt vann samt vannbåren oppvarming.

6. Filter til ventilasjonsanlegg

Ventilasjonsleverandør anbefaler at filter skiftes en gang hvert år, oftere om du ønsker enda bedre luftkvalitet. Styret foreslår å anskaffe ett sett årlig til hver leilighet. De som ønsker oftere utskifting gjør det på eget initiativ. Styret regner med at vi vil kunne oppnå en fordelaktig pris pr filterpakke ved å kjøpe inn samlet. Det antas at ett sett koster rundt 500 kr.

Vedtak:

Sameiet kjøper inn et filtersett årlig til alle leiligheter.

7. REF. Totalberedskapsmeldingen

Forberedt på kriser:

I forbindelse med bortfall av vann og strøm i vårt Sameie bør vi ha tilgjengelig:

- * vann
- * gass til oppvarming og "lett" koking

Disse 2 (to) sakene vil være svært viktig og nødvendige!

Utfordring: Hvordan lagre gassflasker i samsvar med myndighetens regelverk?

Vi kan ikke lagre under bakken, dvs i boder, innendørs osv?

Hva med lagring på terrasse (utendørs)?

Forslag til løsning: sette opp låst Bod el utendørs på eiendommen hvor gassflasker kan oppbevares?

Ellers er det greit å følge DSB sin anbefaling om livsnødvendige varer og utstyr.

Arvid

Vedtak:

Styret kartlegger hvor mange som ønsker oppbevaring av gass og setter opp bod eller lignende utendørs for oppbevaring av gassflasker.

8. Valg

8.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Ikke på valg i 2025 - Leder velges i 2026.

8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Reidunn M Mattingsdal er på valg, Stein Racin Grødem er ikke på valg i 2025

Forslag fra valg komiteen: Lone Hovland

Vedtak:

Lone Hovland ble valgt til styremedlem for 2 år.

8.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer velges hvert år. Lone Hovland og Rannveig Moi ble valgt i 2024

Forslag fra valg komiteen: Reidunn M Mattingsdal, Rannveig Moi velges i 2025

Vedtak:

Reidun Irene Mattingsdal Alvsåker og Rannveig Moi ble valgt til varamedlem for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Kjellaug Heskja og Arvid Iversen har vært valgkomite, de er forespurt og villig til å ta ett år til

Vedtak:

Kjellaug Heskja og Arvid Iversen utgjør boligselskapets valgkomité.

Alternativt:

Det ble ikke valgt valgkomité.

8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Arnfinn Braut valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Stein Racin Grødem valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Lone Hovland valgt for 2 år i 2025
Varamedlem : Reidun Irene Mattningsdal Alvsåke valgt for 1 år i 2025
Varamedlem : Rannveig Moi valgt for 1 år i 202x

Vedtak:

Tatt til orientering

Bryne 29.04.2025

Protokoll for Sameiet Vesterhagen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Arnfinn Braut (sign.)

07.05.2025

Protokollvitne

Egil Horpestad (sign.)

07.05.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 12.06.25 Side 1 av 2

Sameiet Vesterhagen	V ³ r ref.:	1785/17
Vestervegen 12	Type:	Eierseksjonssameie
4340 BRYNE	Eiere:	Egil Horpestad
Organisasjonsnr: 929 331 850	Seksjonsnr:	17

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	3 225	
Felleskostnader:	Felleskostnader	2 425
	Drift garasjeanlegg	200
M ³ ler:	Varme: 82615296 (1786 - 17)	300
	Varmt vann: 66772423 (1785 - 17)	300

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Arnfinn Braut

Adresse: Vestervegen 12

Postnr/-sted: 4340 BRYNE

Telefon: Mob.: 48029820

E-post: vesterhagen@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.06.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	383
Annen formue:	16 786	Utgifter:	0	

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 17	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2022

G³ rds/bruksnr: 3/148 - seksjon:17

Bygningstype: Blokk

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0004319943
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringsstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	BRA 97
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsl ³ p standard:	Nei	Kategori:	Brjk 97
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 12.06.25 Side 2 av 2

Sameiet Vesterhagen	V³ r ref.: 1785/17
Vestervegen 12	Type: Eierseksjonssameie
4340 BRYNE	Eiere: Egil Horpestad
Organisasjonsnr: 929 331 850	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- 32 leiligheter + 3 nŸ ringseksjoner (parkeringsplasser).
- Parkering i garasjekjeller.
- Avregning fjernvarme, varmt vann og kaldt vann.
- El bil ladning.
- Eierseksjonsloven í 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrŸk. Dette innebŸrer at sameieren har s³ kalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kŸper ved eierskifter. KŸper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Nabolagsprofil

Vestervegen 12 - Nabolaget Ree vest - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Mølledammen Linje 52, 54, 57, 58, 62, N94	7 min 0.6 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	11 min 0.9 km
Stavanger Sola	30 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	34 min 29 km

Skoler

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	13 min 8.4 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Bryne	3 min
Recharge Shell Bryne	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

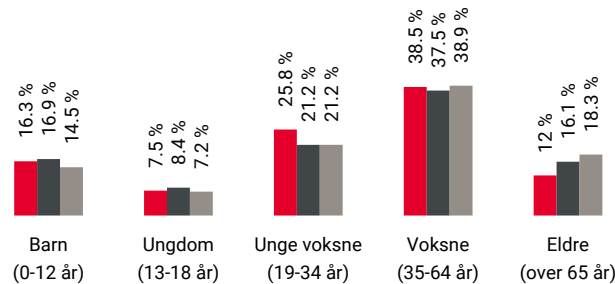
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	6 min 0.5 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	8 min 0.7 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Joker Brustadbua Bryne Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Rema 1000 Bryne	2 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



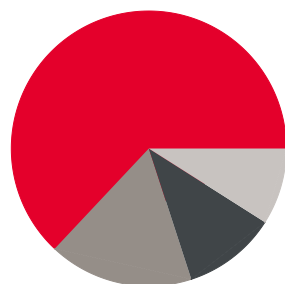
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 78/100

Sport

⚽	Reeholen ballbinge	3 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Treningsfelt - Kunstgras med lys	3 min	🚶
	Fotball	0.3 km	
🏃	Robust Trening Bryne	9 min	🚶
🏃	SATS Bryne	10 min	🚶

Boligmasse



63% enebolig
11% rekkehus
17% blokk
9% annet

Varer/Tjenester



M44

4 min 🚶



Boots apotek Bryne

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
33% 6-12 år
15% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



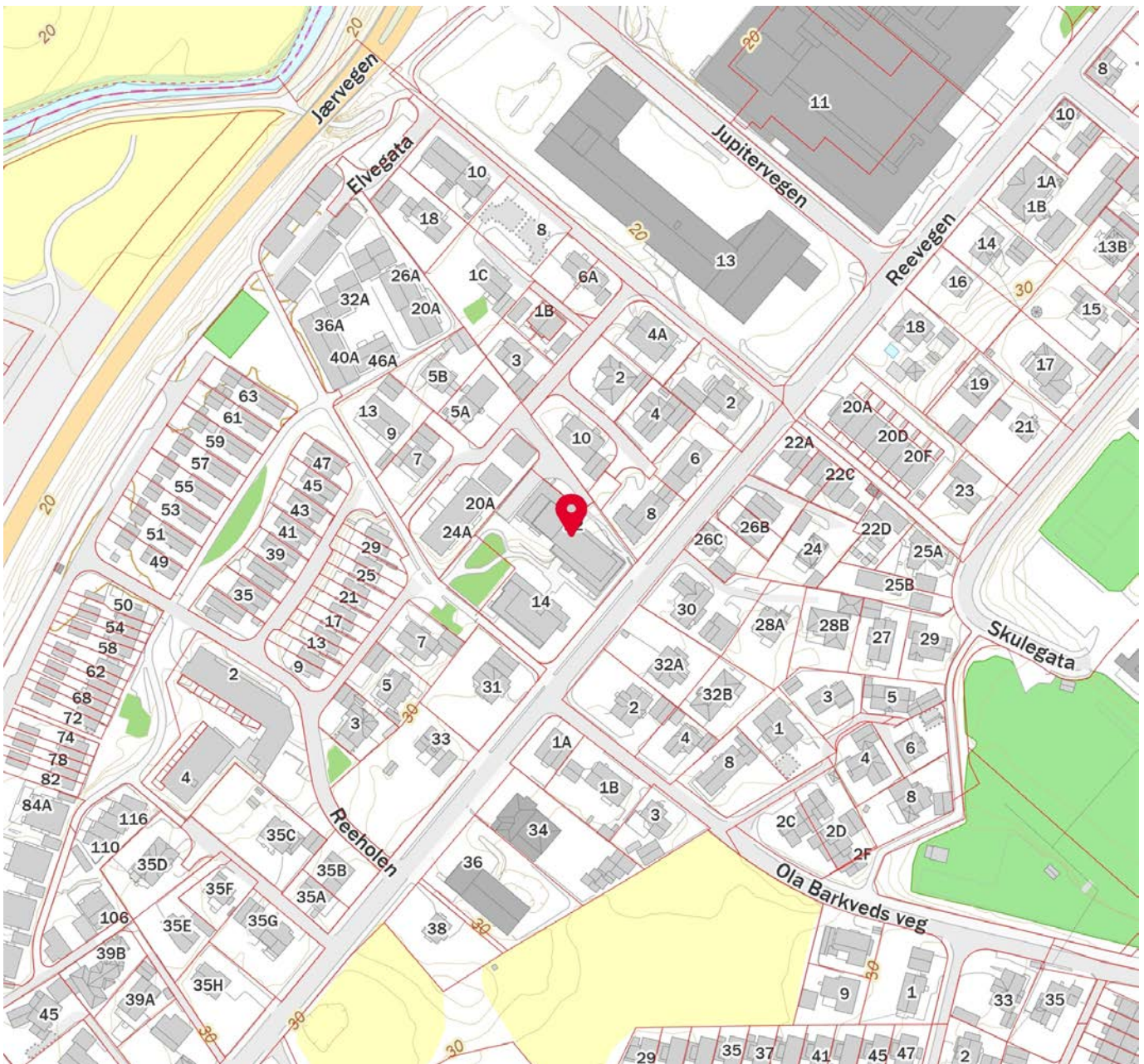
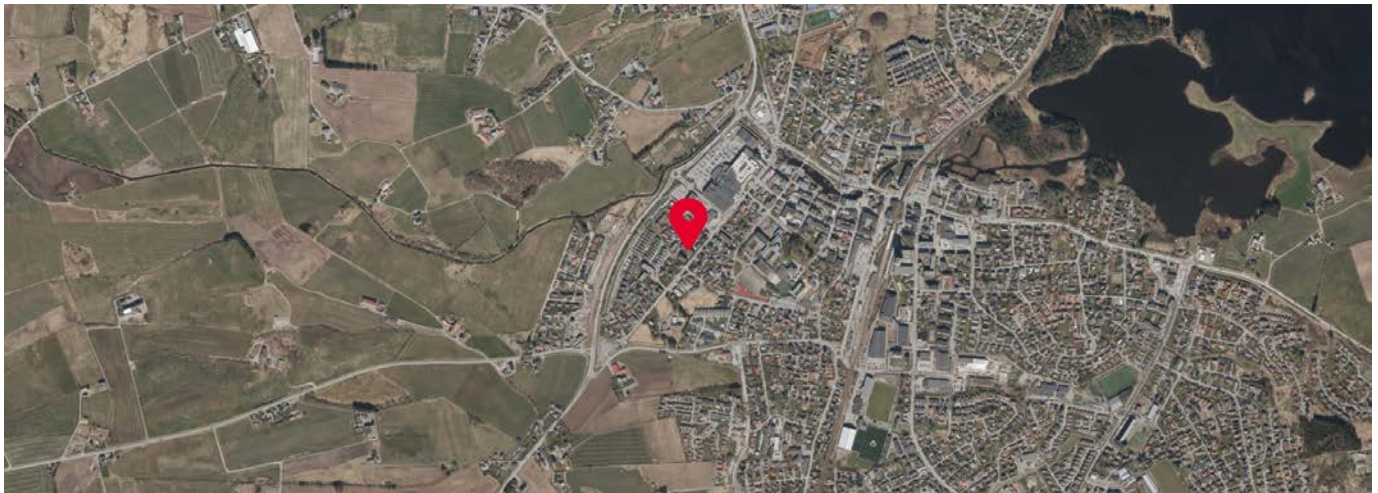
0%

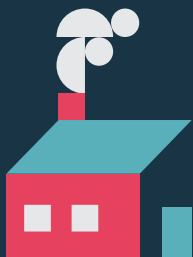
48%

Ree vest
Bryne
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vestervegen 12, H0203
4340 BRYNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

Telefon: 465 95 969
E-post: steinar.stokka@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre