

A modern, minimalist apartment interior. On the left is a kitchen with dark grey cabinets, a light-colored countertop, and a built-in oven. A colorful framed picture of an elephant hangs on the wall above the counter. In the center is a white pillar. To the right is a dining area with a round dark table and four black chairs. In the background is a living area with a dark sofa, a coffee table, and a wall-mounted shelf with various decorative items. Large windows on the right side provide natural light. The floor is made of light-colored wood.

aktiv.

Meierigata 14A, 4340 BRYNE

**Moderne, velholdt og praktisk
leilighet med sentrumsnær
beliggenhet.**



Eiendomsmegler MNEF

Andreas Rage

Mobil 934 94 115
E-post andreas.rage@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren
Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Omkostn.: Kr 68 600,-
Total ink omk.: Kr 2 758 600,-
Felleskostn.: Kr 2 492,-
Selger: Marie Rotseth

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 52/56 kvm
Tomtstr.: 4455.1 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 126
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1403250020

Lys og lettstelt leilighet med perfekt beliggenhet midt i hjertet av Bryne!

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Andreas Rage har gleden av å kunne presentere Meierigata 14A for salg.

En lys og trivelig 2-roms leilighet beliggende i et meget attraktivt og sentralt område med lett tilgang til alle byens fasiliteter og servicetilbud.

Verdt å legge merke til:

- Godt utnyttet planløsning og god standard
- Nyere kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
- Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys
- Romslig soverom med praktisk garderobeløsning
- Parkett i alle rom utenom bad som er flislagt
- Lettstelt
- Heis i bygget
- Sentrumsnær beliggenhet

Innhold:

1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.

Biloppstillingsplass, samt bod i lukket parkeringsanlegg i underetasjen medfølger leiligheten.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	38
Tilstandsrapport	43
Energiattest	61
Nabolagsprofil	115
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 56 m²

Bruksareal

1. etasje

BRA-i: 52 m² Entre/gang, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

BRA-e: 4 m² Bod i lukket anlegg i underetasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod - 4,45 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Felles eiet

Tomtestørrelse

4455.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med blant annet gressplen, diverse beplantning og soner. Området oppleves som luftig og godt holdt.

Beliggenhet

Denne praktiske og lettstelte leiligheten er perfekt for deg/dere som vil bo med umiddelbar nærhet til Bryne sentrum, og ønsker å ha et rikt utvalg med butikker og servicetjenester i gåavstand utenfor døren.

Fra leiligheten er du like i nærheten av et spennende spekter av ulike butikker, spisesteder og servicetilbud. Det er kort avstand ned til den sjarmerende Storgata med ulike butikker, bar- og kafétilbud, kino og restauranter. Fra Storgata er heller ikke veien lang ned til det populære kjøpesenteret M44 som blant annet kan tilby dagligvarehandel, apotek, bokhandler, kaféer, vinmonopol og shopping.

Dagligvarehandlene Spar og Kiwi(som de nærmeste), Bryne legesenter og flere banktilbud ligger innenfor en rekkevidde på 2-5 minutter i gangavstand.

Det er flotte turområder på Bryne, Sandtangen er et populært område og brukes flittig til tur, lek og trening. Ønsker man en lengre tur ligger ikke Frøylandsvannet langt ifra. Byen kan tilby gode sport og fritidsaktiviteter som fotball, håndball, svømming og friidrett hos ulike idrettslag i tillegg til treningssentrene Evo, Robust og Sats.

Leiligheten er med umiddelbar nærhet til det gode kollektivtilbudet, med mulighet for både tog og buss. Slik kan du enkelt komme deg til både nord og sør.

Det er også kort avstand til gode barnehage og skoletilbud.

Samlet sett fremstår leiligheten med sin sentrumsnære og sentrale beliggenhet som perfekt for personer som ønsker nærhet til alt en trenger.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse.

Leiligheten er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakater.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

Boligblokk som er oppført med grunnmur i betong.

Yttervegger av betongelementer og lett bindingsverk som utvendig er forblendet med teglstein.

Etasjeskillete av betong,

Flatt tak, antatt tekking med papp tekking.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder, mindre tilstand anmerkninger registrert.
Dette er merknader som hovedsakelig er tilknyttet teknisk levetid og normal brukslitasje.

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

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 23.04.2025 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Innhold

Velkommen til Meierigata 14 A.

Lækker endeleilighet - midt i Bryne sentrum.
Leiligheten har parkett på gulv, foruten badrom, og malte slette veggflater i delikate fargetoner. Det er listefri utførelse mot tak.

Entré/gang med skyvedørsgarderobe til oppbevaring av yttertøy, sko og diverse.
Videre har man tilgang til baderommet. Tidløse fliser på gulv og veggflater. Badet er innredet med dusjnische, servant i skapseksjon, vegghengt toalett og vannuttak til vaskemaskin. Skyvedører skjuler opplegget til vaskemaskin/varmtvannsbereder.

Åpen løsning mellom stue og kjøkken, likevel er kjøkkendel naturlig avskjermet fra stuedel. Kjøkkeninnredning med grå, slette fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Ett flott kjøkken med detaljer som underlimt vaskekum, god belysning under overskap og god benk-/skaplass. Store vindusflater gir godt med daglys inn i stue og kjøkken. Fransk balkong.

Ett romslig soverom like innenfor stuen. Her har man god plass til en dobbeltseng og en stor garderobeløsning fra Ikea. Skulle man ønske å sette på dører på garderoben vil tilhørende dører medfølge i salget (lagret i bod i u.etg.).

Lagringsbod og parkering i lukket anlegg i underetasjen.

Alt i alt, en velholdt og trivelig leilighet for deg som ønsker en sentral beliggenhet med alle fasiliteter like rundt hjørnet.

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 3.

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

BYGNINGSDELER MED TG2:

ELEKTRISK

Oppsummering

Elektriske anlegget fra byggeåret.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

VARMTVANNSBEREDER

Oppsummering

Bereder fra 2011, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

Montere fast tilkobling for tilfredsstillende dagens krav.

VÅTROM: BAD/VASKEROM

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater fra byggeåret.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Oppbrett av membran ikke synlig i dørterskel.

- Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.

-Fugeslipp/misfarging i overgang gulv/vegg i dusjnisen.
-Sprekk i 2 fliser på nedre del av vegg i dusj.
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
Anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Opprette/heve membran i dørterskel/rørøpstikk, og eller montere waterguard.
Skifte skadet flis i dusjsone.
RE-sillikonere i overgang gulv/vegg i dusj.
Oppsummering av sanitærutstyr
Sanitærutstyr i normal stand iht. alder.
Merknader:
-Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.
-Rengjøre vannlås.
-Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard.

LOVLIGHET

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år
Tilsynelatende røykvarsler og brannslukningsapparat fra byggeåret.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten er tilknyttet fellesavtale med Telenor T-We som leverandør av internett og TV.

Parkering

Biloppstillingsplass til en bil i felles lukket parkeringsanlegg.

Sameiet har etablert infrastruktur for lading av el-biler og hybrider i U2 til bruk for boenhetene. Denne seksjon er ikke tilknyttet ladestasjon pr dags dato. Kostnader ved å knytte seg til betales av den enkelte seksjonseier. Det samme gjelder vedlikehold og strøm knyttet til det enkelte ladepunkt. Strøm-måler avleses 1 gang pr. halvår og faktureres etter forbruk. Bestillinger går gjennom styret i Sameiet Meto. Sameiet har også installert et ladepunkt på gjesteparkeringsplass. Ladekort kjøpes hos styret i sameiet. Se punkt om parkeringsplasser i vedtektene. Konf. megler.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

6896042

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Plantegningene vedlagt i denne salgsoppgaven er ment som illustrasjon og kan avvike fra de faktiske forhold.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk.

Er det rom uten fastmonterte varmekilder på visning medfølger det heller ikke i handelen.

Info strømforbruk

Nåværende eiere hadde et strømforbruk på ca. 9 400kWh for 2024.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

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 2 690 000

Kommunale avgifter

Kr 11 570

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr for 2024 utgjør totalt kr. 11 570,- beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det er montert vannmåler i boligen.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendommer i Time kommune betaler årsavgift for vann og kloakk etter forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 624 466

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 497 865

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

53/6066

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer blant annet: Forsikring av bygg, forretningsførerhonorar, styrehonorar, TV og/eller internett, filter/bytte av motor på ventilasjonsanlegg i leiligheter ved behov, energi/strøm i fellesområder, vedlikehold og drift av fellesområder, m.m.

Kostnadene er fordelt som følger: Felleskostnader: kr 2 492,-

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører. Sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av sameiet til enhver tid.

Felleskostnadene kan justeres i forhold til sameiets faktiske utgifter. Det er planlagt endring av felleskostnader fra 01.09.25 til kr. 2 232,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 492

Andel fellesformue

Kr 48 374

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Meto

Organisasjonsnummer

998 571 359

Om sameiet

Sameiet er et kombinert sameie som består av 52 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 70 næringsseksjoner parkering på eiendommen gnr. 1 bnr. 126 i Time Kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Bork AS er sameiets forretningsfører.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

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

Husdyr tillates så lenge de ikke er til sjenanse for andre. Det er ikke lov å slippe hunder løs på fellesarealene. All avføring utendørs må fjernes umiddelbart innenfor eget område så vel som i fellesarealene. Hundehår bes fjernet fra gangene snarest ettersom dette kan forårsake allergiplager hos enkelte beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Eier/leietager plikter å følge sameiets vedtekter og ordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bork AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 126, seksjonsnummer 7 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:

1121/1/126/7:

20.12.1966 - Dokumentnr: 7687 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:485

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:126

Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1967 - Dokumentnr: 5582 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafokiosk m.v.

Overført fra: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:126

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1973 - Dokumentnr: 4248 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:126

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1987 - Dokumentnr: 5718 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:126

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2012 - Dokumentnr: 416066 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:836

Rettigheten gjelder også for eiendommer som fradeles fra gnr. 1 bnr. 836

Rettet etter tinglysingsloven § 18, jf vedtak av 20.09.2013. CR
Overført fra: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2012 - Dokumentnr: 416066 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:836
Rettigheten gjelder også for eiendommer som fradeles fra gnr. 1 bnr. 836
Rettet etter tinglysingsloven § 18, jf vedtak av 20.09.2013. CR
Overført fra: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2012/486715-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2012/486741-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2012/487205-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2012/487108-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2012/487545-1/200
Veket for: Pantedokument 2012/487568-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2012/487641-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2012/486848-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2012/486337-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2012/486408-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2012/486544-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2012/983614-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2012/857551-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2012/857883-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2012/857909-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2012/857943-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2012/858061-1/200

Veket for: Pantedokument 2012/858076-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2012/1016161-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2012/858481-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2012/858254-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2012/858301-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2013/24920-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2012/858393-1/200

Veket for: Pantedokument 2012/858409-1/200

29.05.2012 - Dokumentnr: 416092 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 53/7055

25.03.2015 - Dokumentnr: 268742 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 53/7055

25.03.2015 - Dokumentnr: 268742 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 53/6066

05.10.2015 - Dokumentnr: 912656 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:836 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:836 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:836 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:836 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:836 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:836 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:836 Snr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 03.12.2012.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.12.2012.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Kopi av tinglyste avtaler vil bli utlevert ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og fellesområde.

Reguleringsplan for kvartalet mellom Ole Tjøttas veg, Meierigata og Parkvegen, Plan 0281.00 med tilhørende reguleringsbestemmelser, er gjeldende, med vedtaksdato 22.04.2008. Sist revidert: 03.02.2014.

Ifølge informasjon fra kommunen er kommuneplan for Time Kommune - Trygg og

framtidensretta for perioden 2018-2030 også gjeldende for eiendommen.

Man må også ta hensyn til kommuneplan og kommunedelplan felt S14 og BF2 for Bryne sentrum "sentrumsplanen".

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Utleie er tillatt iht. vedtekter/husordensregler. Leietager plikter å følge vedtekter og ordensregler på lik linje som eier.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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 bo- og driveplikt 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 250 (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))

68 600 (Omkostninger totalt)

79 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 758 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 769 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 772 300 (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 68 600

Betalingsbetingelser

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og markedsføringspakke kr 17 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva. krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Andreas Rage
Eiendomsmegler MNEF
andreas.rage@aktiv.no
Tlf: 934 94 115

Ansvarlig megler

Andreas Rage
Eiendomsmegler MNEF
andreas.rage@aktiv.no
Tlf: 934 94 115

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

Salgsoppgavedato

30.04.2025

Velkommen til Meierigata 14 A

Lekker endeleilighet - midt i Bryne sentrum.

Innhold:

1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.

Store vindusflater gir godt med daglys inn i stue og kjøkken.



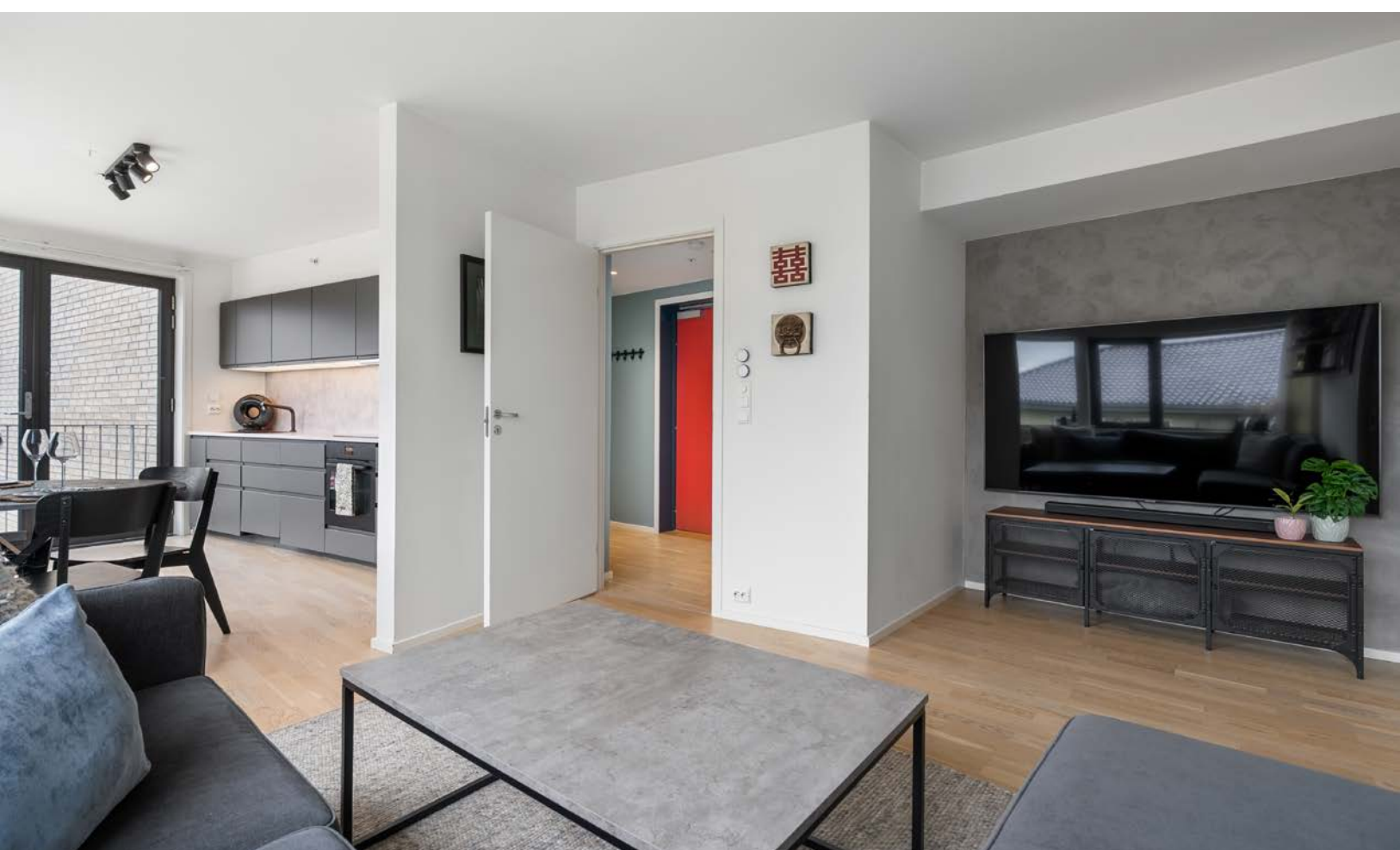


Ett flott kjøkken med detaljer som underlimt vaskeikum, god belysning under overskap og god benk-/skaplass.



Kjøkkeninnredning med grå, slette fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.







Utgang til fransk balkong.



Ett romslig soverom like innenfor stuen.

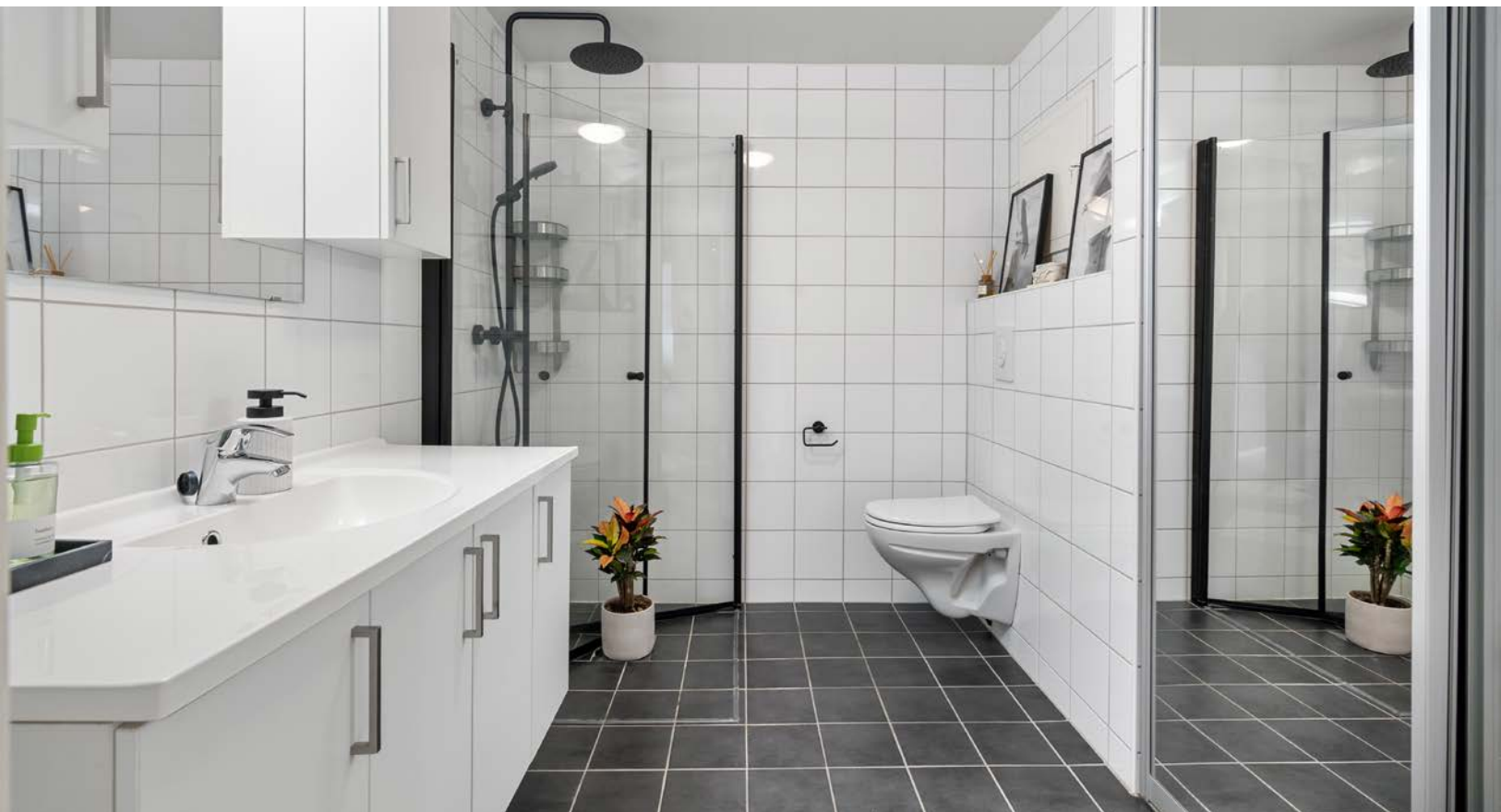


Ett romslig soverom like innenfor stuen. Her har man god plass til en dobbeltseng og en stor garderobeløsning fra Ikea. Skulle man ønske å sette på dører på garderoben vil tilhørende dører medfølge i salget (lagret i bod i u.etg.).





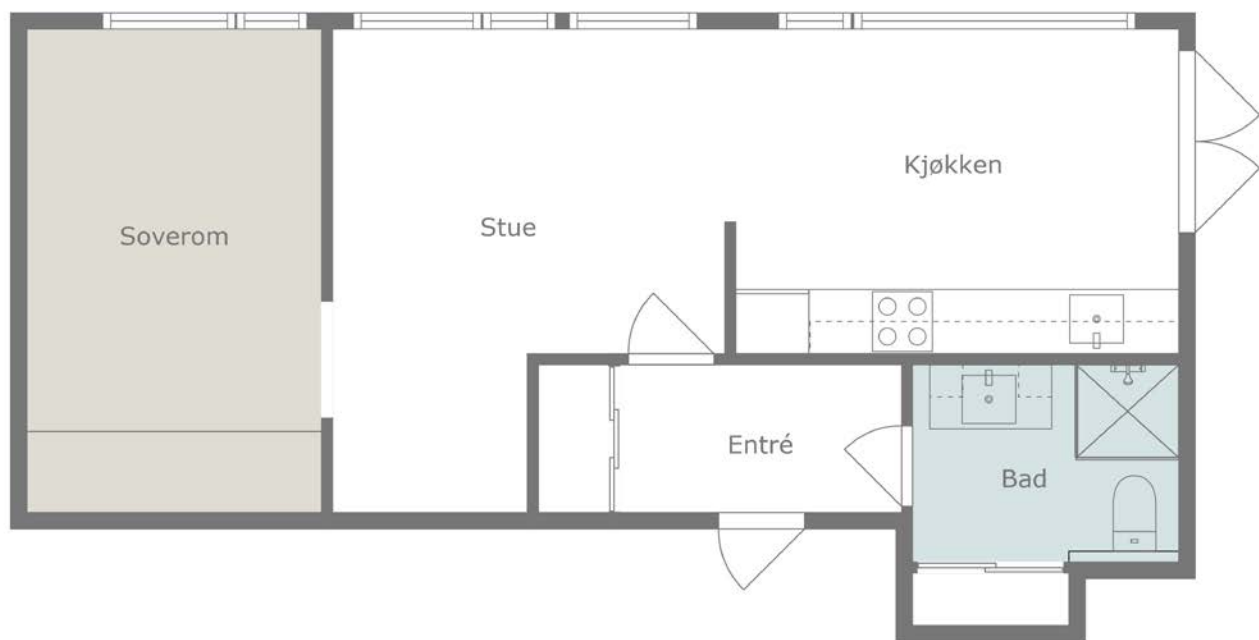
Badet er innredet med dusjnise, servant i skapseksjon, vegghengt toalett og vannuttak til vaskemaskin.



Skyvedører skjuler opplegget til vaskemaskin/varmtvannsbereder.



Entré/gang med skyvedørsgarderober til oppbevaring av yttertøy, sko og diverse.

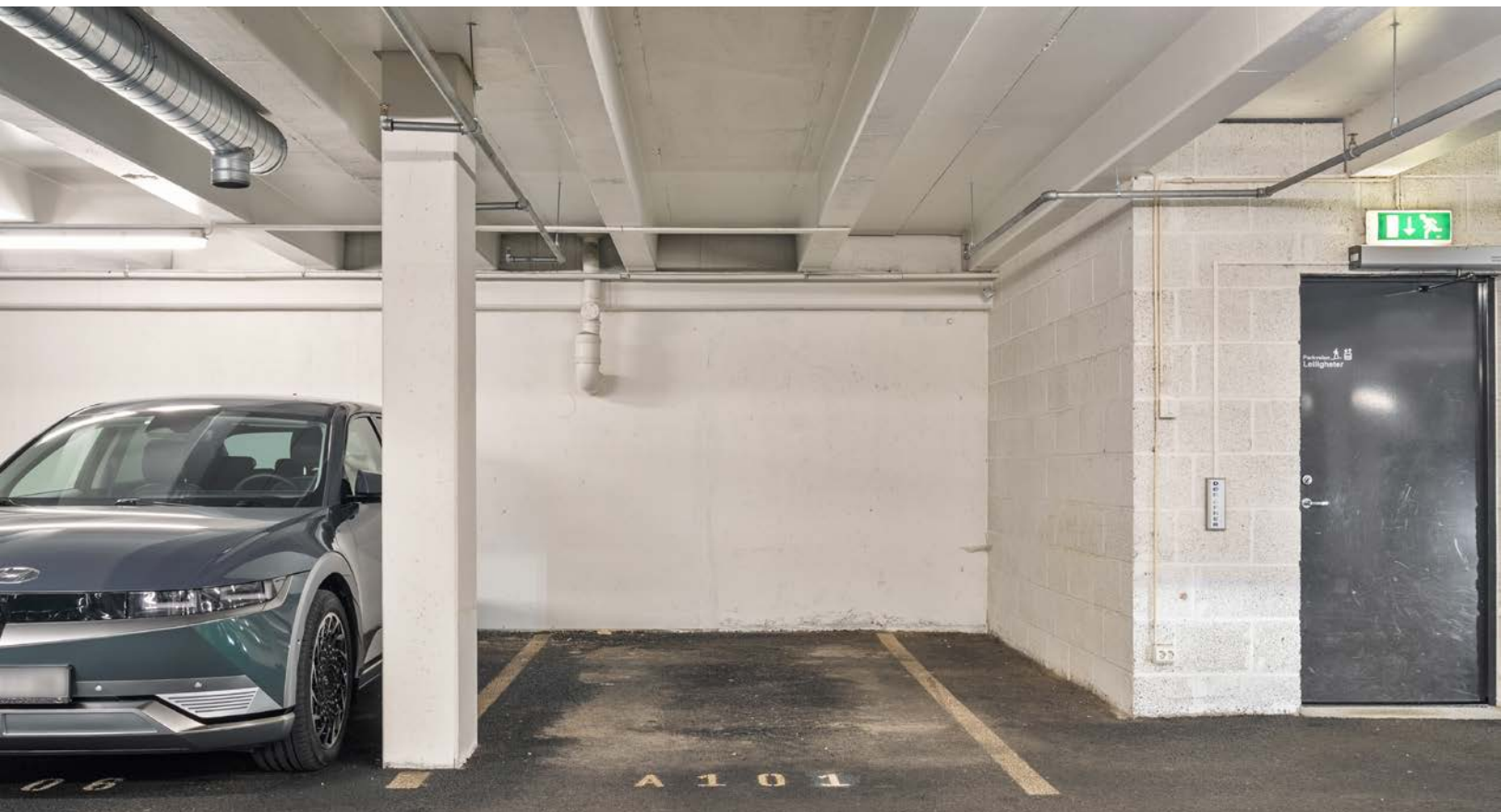


Plantegningen Er En Ikke Måltbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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



Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med blant annet gressplen, diverse beplantning og soner.



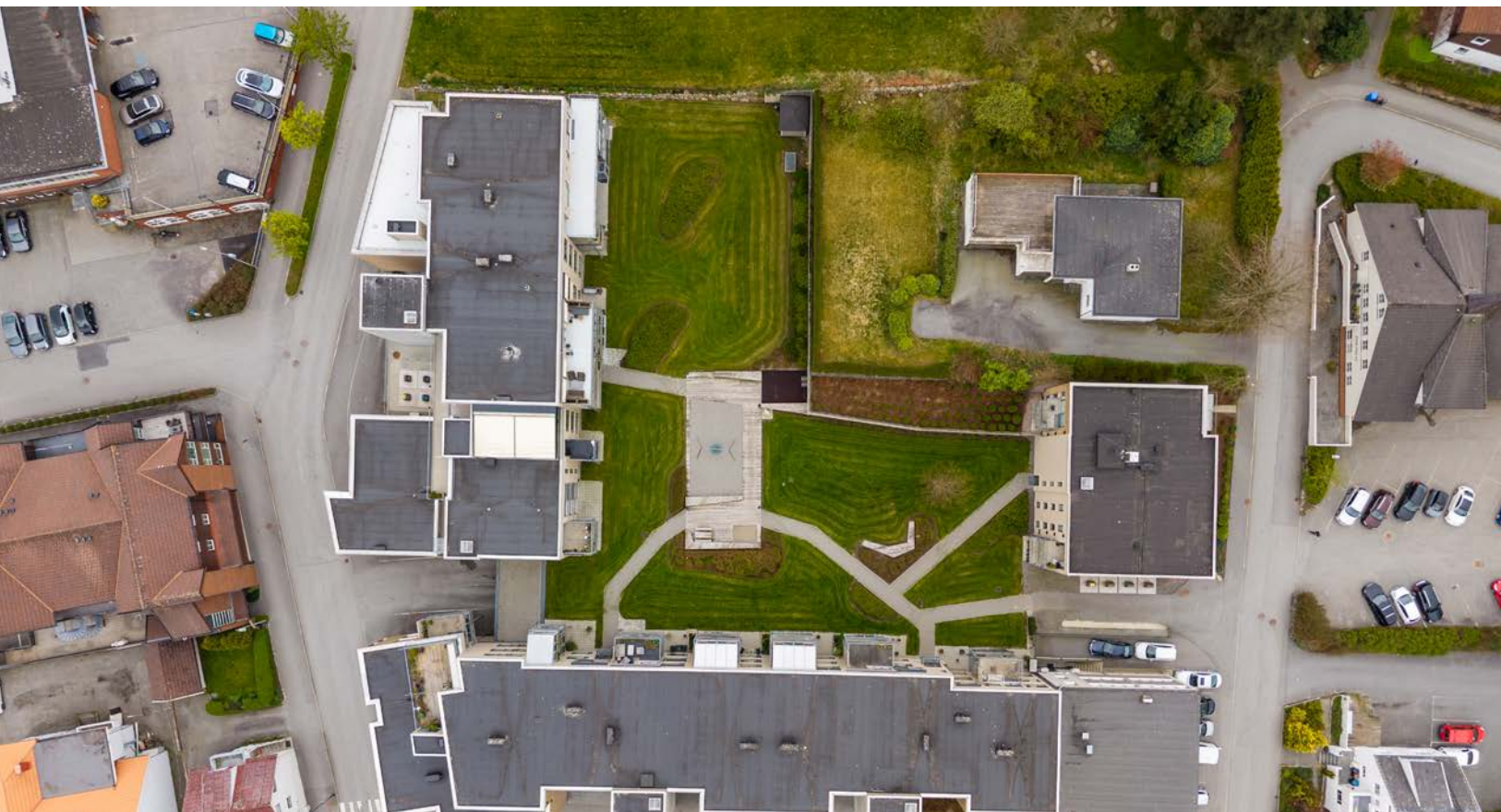
Biloppstillingsplass, samt bod i lukket parkeringsanlegg i underetasjen medfølger leiligheten.







Leiligheten er med umiddelbar nærhet til det gode kollektivtilbudet, med mulighet for både tog og buss.
Slik kan du enkelt komme deg til både nord og sør.



Denne praktiske og lettstelte leiligheten er perfekt for deg/dere som vil bo med umiddelbar nærhet til Bryne sentrum, og ønsker å ha et rikt utvalg med butikker og servicetjenester i gåavstand utenfor døren.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250020	

Selger 1 navn
Marie Rotseth

Gateadresse	
Meierigata 14A	

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: 1403250020

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

Initialer selger: MR

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet dusjsett + dusjdører av egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Observert skjeggkre i leiligheten, og leiligheten har hatt skadedyrbekjemper som har lagt ut gift for å bli kvitt skjeggkre desember 2024.

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

Beskrivelse

Vaktmester har årlig kontroll av ventilasjonen og bytter filter.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250020

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført radonmåling i hele leilighets blokken vinteren 2024.

21.1 Radonmåling

Ar

2024

Verdi

Målt under grensen, ingen tiltak i leilighet.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250020

Tilleggs kommentar

Byttet kjøkken November 2022, arbeid utført med egne innsats.

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 nedstigende 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 oppgjør oppdrag 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 oppgjør oppdrag 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: 1403250020

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marie Rotseth	6de0d41d4a9cd94ab55f47d 9fd47eb111c0e3eab	10.04.2025 17:55:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403250020

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Meierigata 14 A 4340 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2012

BRA: 56 m²

BRA-i: 52 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

0

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/30400>

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra 2011, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

Montere fast tilkobling for tilfredsstillende dagens krav.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater fra byggeåret.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Oppbrett av membran ikke synlig i dørterskel.

- Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.

-Fugeslipp/misfarging i overgang gulv/vegg i dusjnischen.

-Sprekk i 2 fliser på nedre del av vegg i dusj.

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

Anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Opprette/heve membran i dørterskel/rørøppstikk, og eller montere waterguard.

Skifte skadet flis i dusjsonen.

RE-sillikonere i overgang gulv/vegg i dusj.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

-Rengjøre vannlås.

-Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard.

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Tilsynelatende røykvarsler og brannslukningsapparat fra byggeåret.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.4.2025

Rapportdato
29.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Marie Rotseth**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Opplysninger gitt i egenerklæring:

"Observerte skjeeggkre i leiligheten, og leiligheten har hatt skadedyrbekjemper som har lagt ut gift for å bli kvitt skjeeggkre desember 2024."

Radon

"Utført radonmåling i hele leilighets blokken vinteren 2024."

"Målt under grensen, ingen tiltak i leilighet."

"Byttet kjøkken November 2022, arbeid utført med egne innsats."

Informasjon om bygningssakkyndig

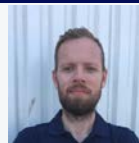
Navn: **Kåre Vatland**

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/ borettslagets ansvarsområde. 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 bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis etasjeskiller, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert og stedvis vurdert med tilstand og konsekvens.

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

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

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

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:	Meierigata 14 A, 4340 Bryne					
Kommunenr:	1121	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	126	Festenr:
Seksjonsnr:	7	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2012 - lht. eiendomsverdi					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk som er oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger av betongelementer og lett bindingsverk som utvendig er forblendet med teglstein.
Etasjeskillete av betong,
Flatt tak, antatt tekket med papp tekking.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder, mindre tilstand anmerkninger registrert.
Dette er merknader som hovedsakelig er tilknyttet teknisk levetid og normal brukslitasje.

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

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

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)
1. etasje	56	52	4	0	0
Totalt m²	56	52	4	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	52	52	0	Entre/gang, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	52	52	0		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod - 4,45 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader? Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduer og dører fra byggeåret vurderes å være i normal god stand.
Ingen registrert skader eller spesielle behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Merknader:

- Stedvis noe mindre krakelering/slitasje i utvendige overflater, påregnelig med behandling.
- Iring i låsing i ytterdør til fransk balkong, påregnelig med vedlikehold/smøring.
- Rekkverk balkong er lavere en dagen krav til rekkverk.
- Ytterdør entre behøver en mindre justering.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder
Utvendig vedlikehold vil falle inn under sameiets ansvar, konferer med eier for nærmere informasjon.

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.

6.2 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**

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-12 mm avvik på total planhet.

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

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.

Merknader:

-Noe spenninger, brukslitasje i toppdekker, påregnelig normalt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Vegg og tak overflater oppmalt på soverom og i entre i 2021.

Merknad overflater generelt:

-Stedvis noe mindre krakelering innvendige hjørner, og overgang vegg/himling, påregnelig normalt.

-Enkelte gulvlistene gliper fra toppdekke, dette skyldes krymp/svinn i betongen, ingen behov for tiltak.

6.3 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 med grå slette fronter, laminert benkeplate, og integrerte hvitevarer.

(Innredning montert i 2022)

Innredning fremstår i god alder.

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.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

6.4 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?	Ja
Tilsynelatende røykvarsler og brannslukningsapparat fra byggeåret.	

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nytt avløp fra kjøkken innrending.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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 hovedsakelig byggeår og ved skifte av kjøkken, ingen avvik registrert på synlig opplegg.
Merknad:
 -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 ivaretatt
 -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.
 Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert 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.

Merknader:

-Noe mindre iring på samle stokk for vann i skap. Ingen registrerte lekkasjer.

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.

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

6.7 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?	Ja
Ny måler montert i 2024. Enkelte stikk synes montert i senere tid.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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 tilstrekkelig 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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei



Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget fra byggeåret.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

6.8 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bad/vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2011

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei



Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Bereider fra 2011, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere fast tilkobling for tilfredsstillende dagens krav.

6.9 Ventilasjon



Type ventilering Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

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

Styringsenhet opplyst skiftet i forbindelse med montering av kjøkken i 2021.

6.10 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin, bereder, ventilasjon aggregat, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 21 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

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? Ja

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

Flislagte overflater fra byggeåret.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Oppbrett av membran ikke synlig i dørterskel.
- Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.
- Fugeslipp/misfarging i overgang gulv/vegg i dusjnisen.
- Sprekk i 2 fliser på nedre del av vegg i dusj.

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

Anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Opprette/heve membran i dørterskel/rørøpstikk, og eller montere waterguard.

Skifte skadet flis i dusjonen.

RE-sillikonere i overgang gulv/vegg i dusj.

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 rørforinger 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	TG-1
Slukrist er ikke sentrert. Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin, bereder, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr i normal stand iht. alder. Merknader: -Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning. -Rengjøre vannlås. -Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard.	

Ventilasjon

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

6.11 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse.
Normal slitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
- Sprekk i terskel til våtrom.
- Dør til soverom tilslutter karm skjevt.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

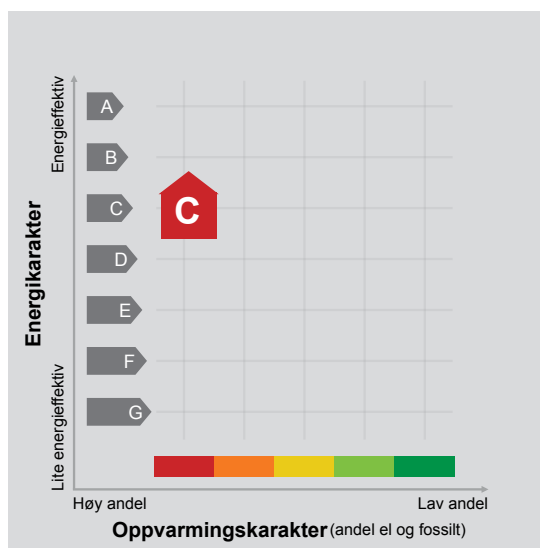
6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Meierigata 14A
Postnummer	4340
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	126
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300074581
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-69158
Dato	20.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

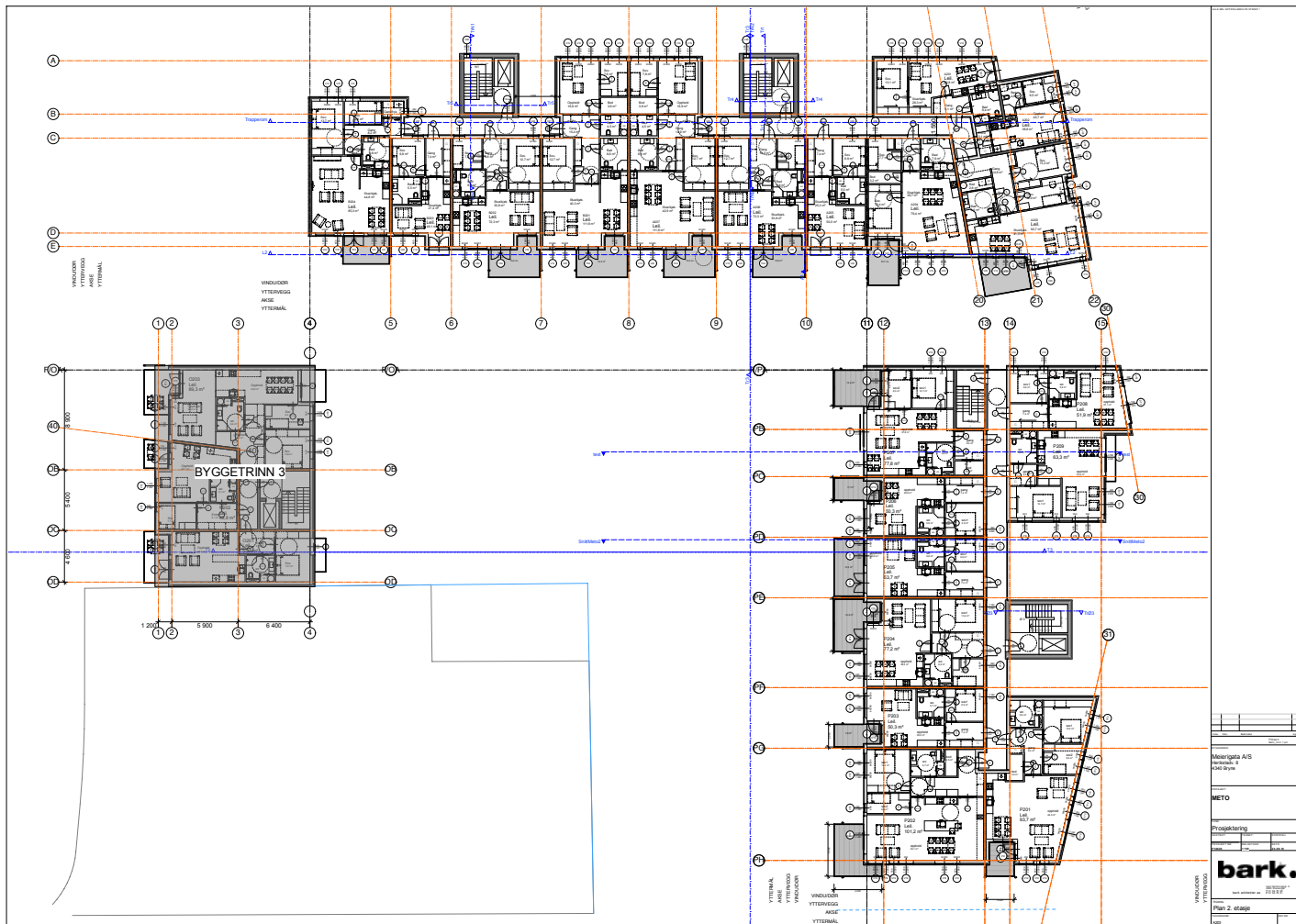
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

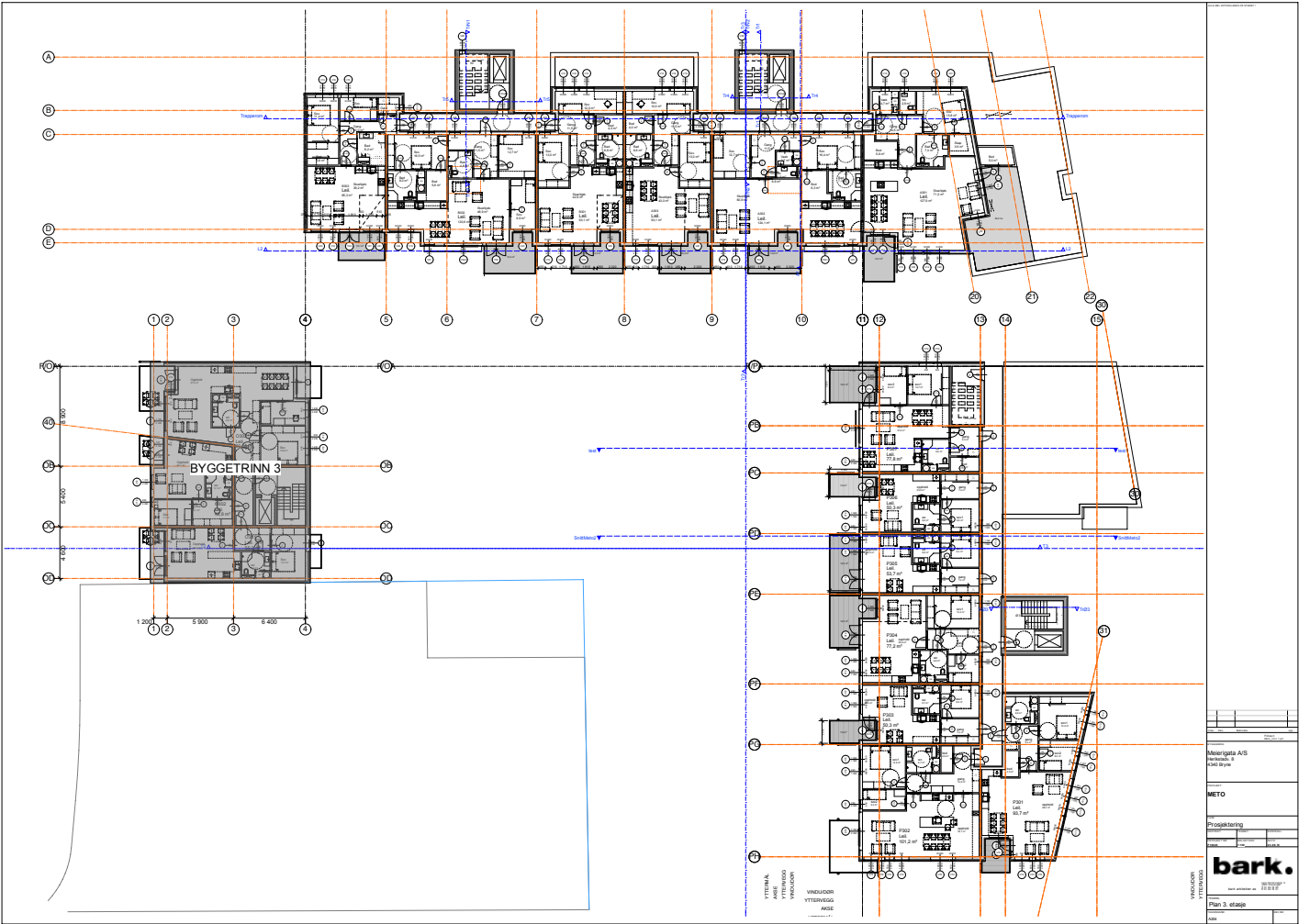
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

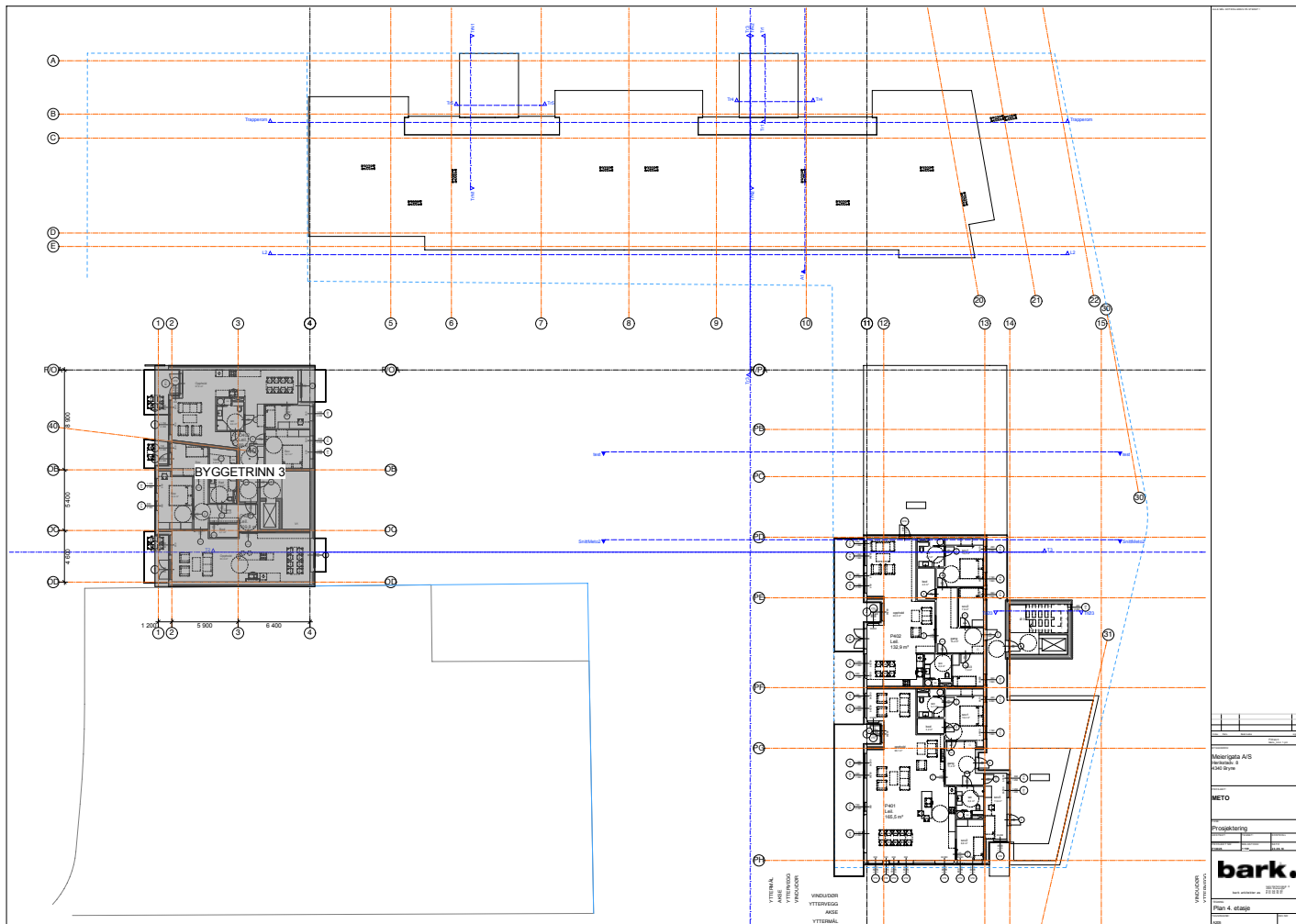
Målt energibruk 7 933 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 933 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved









Bark arkitekter AS
Lars Hertervigsgt.3

4005 STAVANGER

Dato: 03.12.2012
GBNR-
Arkiv: 1/126/151/301/256, K2-
L42
Vår ref (saksnr.): 11/285-40
Journalpostid.: 12/25746
Dykkar ref.:

Gnr. 1 bnr. 126, Meierigata 14A-B, Parkvegen 1. Meierigata AS: Ferdigattest for deler av tiltaket. Gjeld bustaddel og garasjeanlegg.

Vi viser til oppmoding om ferdigattest som vart motteken den 5.11.2012 og til godkjent byggeløyve i sak 237/09 datert 24.8.2009.

Det vert gitt ferdigattest for bustaddel og garasjeanlegg på gnr. 1 bnr. 126, Meierigata 14 A–B og Parkvegen 1. Næringslokaler er ferdigstilt utvendig.

Bark Arkitekter AS har som ansvarleg søkjar sendt inn sluttdokumentasjon og kontrollerklæringar i samsvar med plan- og bygningslova av 1985 § 99 nr.1. Søknad om ferdigattest for næringslokaler vil bli sendt når dette er ferdigstilt.

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

For rådmannen i Time

Yvonne van Bentum
plan- og forvaltningssjef

Ragnvald Frøyland.
saksbehandlar

Kopi til:
Brannvesenet i Sør Rogaland IKS, Jærveien 107, 4318 Sandnes

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikkje signatur

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601246643
Vedlegg: Ja

Avirent av tinglysing

Navn: ARNE GARBORG VEG 30, 4340 BRYNE
Adressenr: 73392

Avirent(er) av forretning

Navn: MEIERIGATEN AS
Bruksenhet: c/o Scale Eiendom AS, Stadionparken, Postboks 130
Elsdato/Orgnr: 56319

Ikkelenhet(er) som er seksjonert

Gnr: 1
Bnr: 126

seksjoner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1	126	0	1	112 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	2	72 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	3	112 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	4	112 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	5	72 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	6	110 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	7	53 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	8	93 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	9	36 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	10	85 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	11	46 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	12	72 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	13	112 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	14	112 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	15	72 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	16	50 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	17	80 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	18	53 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	19	93 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1	126	0	20	37 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	21	85 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	22	121 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	23	93 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	24	93 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	25	124 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	26	128 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	27	94 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	28	101 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	29	50 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	30	77 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	31	82 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	32	78 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	33	51 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	34	63 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	35	94 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	36	101 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	37	50 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	38	77 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	39	54 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	40	50 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	41	78 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	42	51 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	43	63 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	44	94 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	45	101 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	46	50 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	47	77 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	48	54 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	49	50 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	50	78 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	51	177 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei
1	126	0	52	133 / 7055	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1	126	0	53	900 / 7055	Næringseksjon	Ja	Nei
1	126	0	54	1899 / 7055	Næringseksjon	Nei	Nei

ing til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24


Rekvirert iht. følgebrev/-
rekvirert iht. følgebrev/-

974 773 392

SKANNET

Org.nr./Fødselsnr.

16 FEB. 2012

Returert til:

NCC Bolig AS

Pb. 6194 Postterminalen

5893 BERGEN

Fødselsnr./Org.nr.

997671783

Ref.nr.

AT

Begjæring¹⁾ om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1121	Time	1	126		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
988556319	Meierigaten AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	112	B	13	B	112	B	25	B	124	B	37	B	50	B	49	B	50	B
2	B	72	B	14	B	112	B	26	B	128	B	38	B	77	B	50	B	78	B
3	B	112	B	15	B	72	B	27	B	94	B	39	B	54	B	51	B	177	B
4	B	112	B	16	B	50	B	28	B	101	B	40	B	50	B	52	B	133	B
5	B	72	B	17	B	80	B	29	B	50	B	41	B	78	B	53	N	900	B
6	B	110	B	18	B	53	B	30	B	77	B	42	B	51	B	54	N	1899	B
7	B	53	B	19	B	93	B	31	B	82	B	43	B	63	B	55			
8	B	93	B	20	B	37	B	32	B	78	B	44	B	94	B	56			
9	B	36	B	21	B	85	B	33	B	51	B	45	B	101	B	57			
10	B	85	B	22	B	121	B	34	B	63	B	46	B	50	B	58			
11	B	46	B	23	B	93	B	35	B	94	B	47	B	77	B	59			
12	B	72	B	24	B	93	B	36	B	101	B	48	B	54	B	60			

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

Sum tellere:	7055	= nevner:	7055
--------------	------	-----------	------

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

HELGE EGGJA

JARL NILSEN

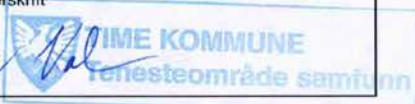
Dato | Partenes underskrift

14/2-12

Helge Eggja Jarl Nilsen

5. Egenerklæring Undertegnede erklærer at		
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd		
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen		
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter		
d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven		
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov		
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)		
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom		
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig		
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)		
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv. Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted og dato Børne 14/2-12	JARL NILSEN Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) Jørlelsen HELGE EGGJA	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
1	126
Fnr.	Snr.
kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
10/4-2012	 Torgny

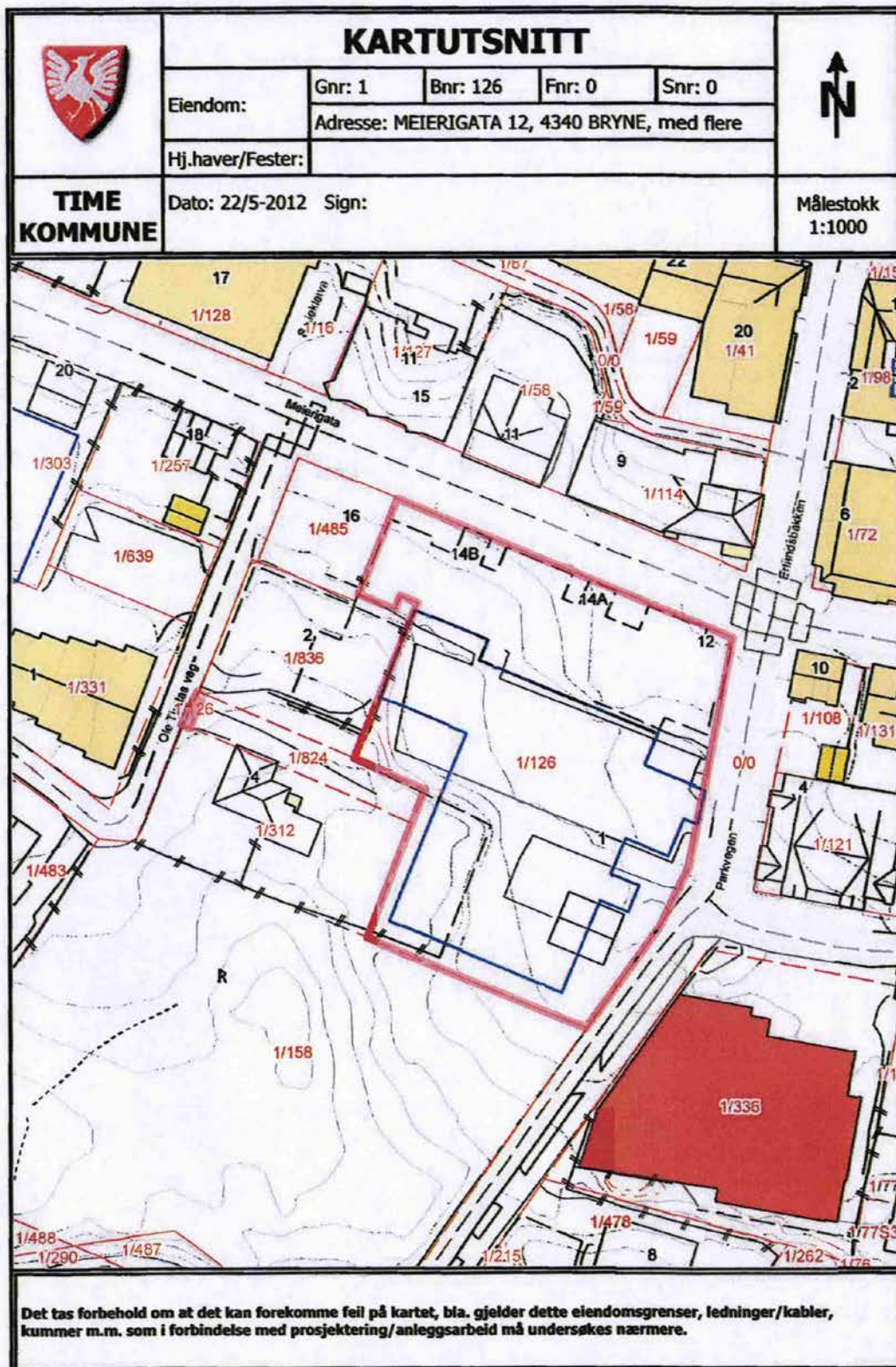
Noter:

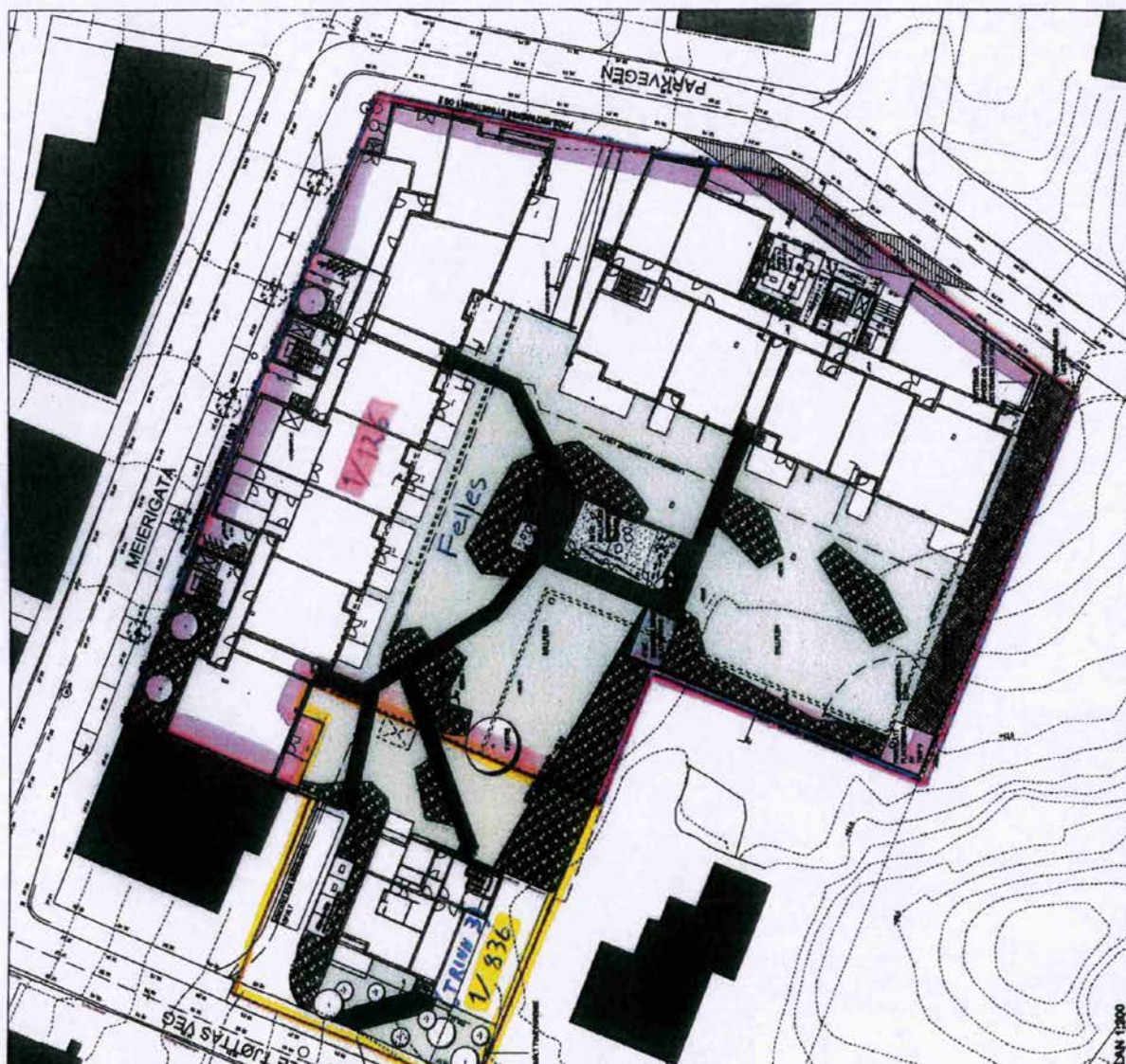
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

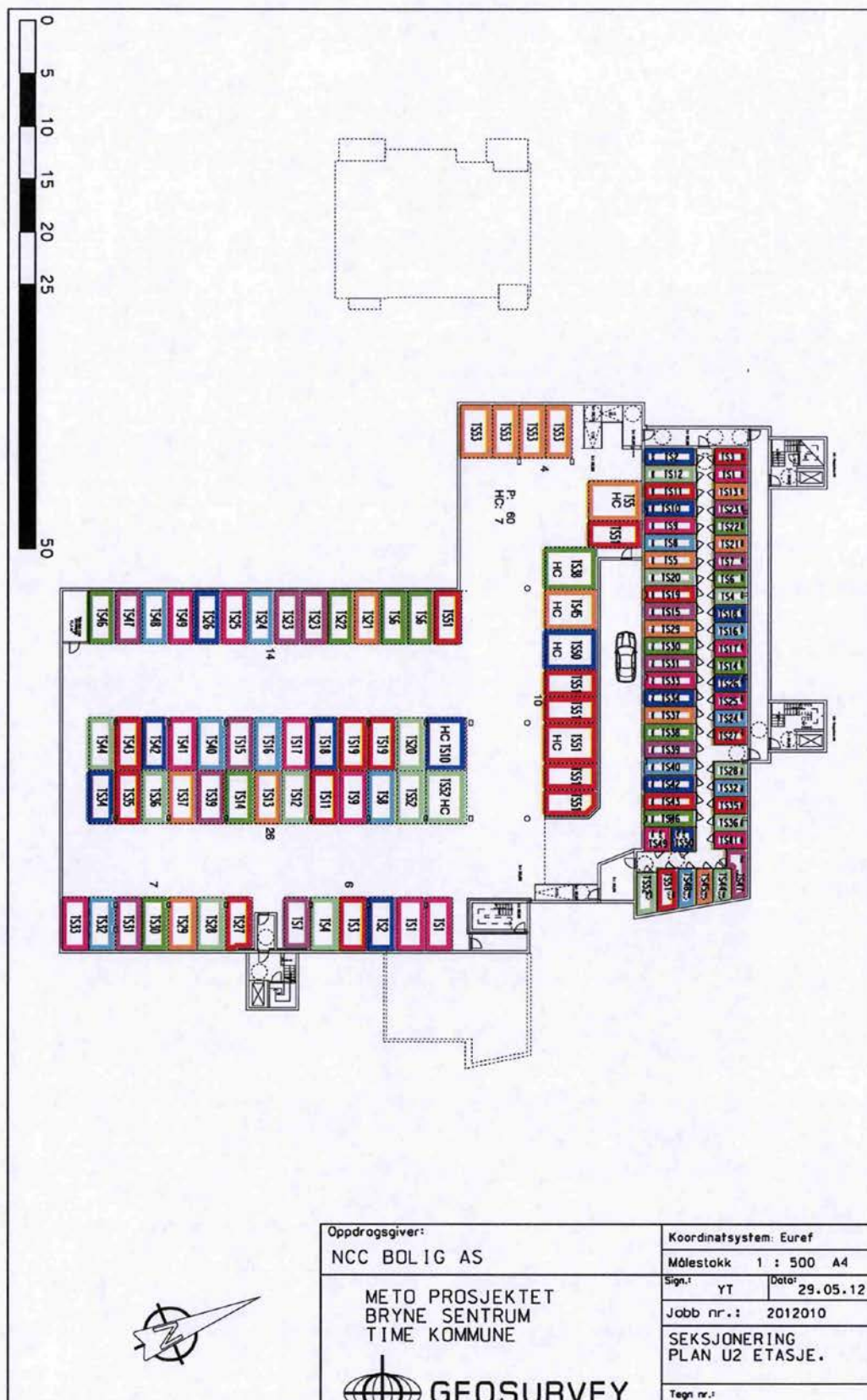
Dato	Partenes underskrift
14/2-12	Jarl Nilsen Helge Eggja

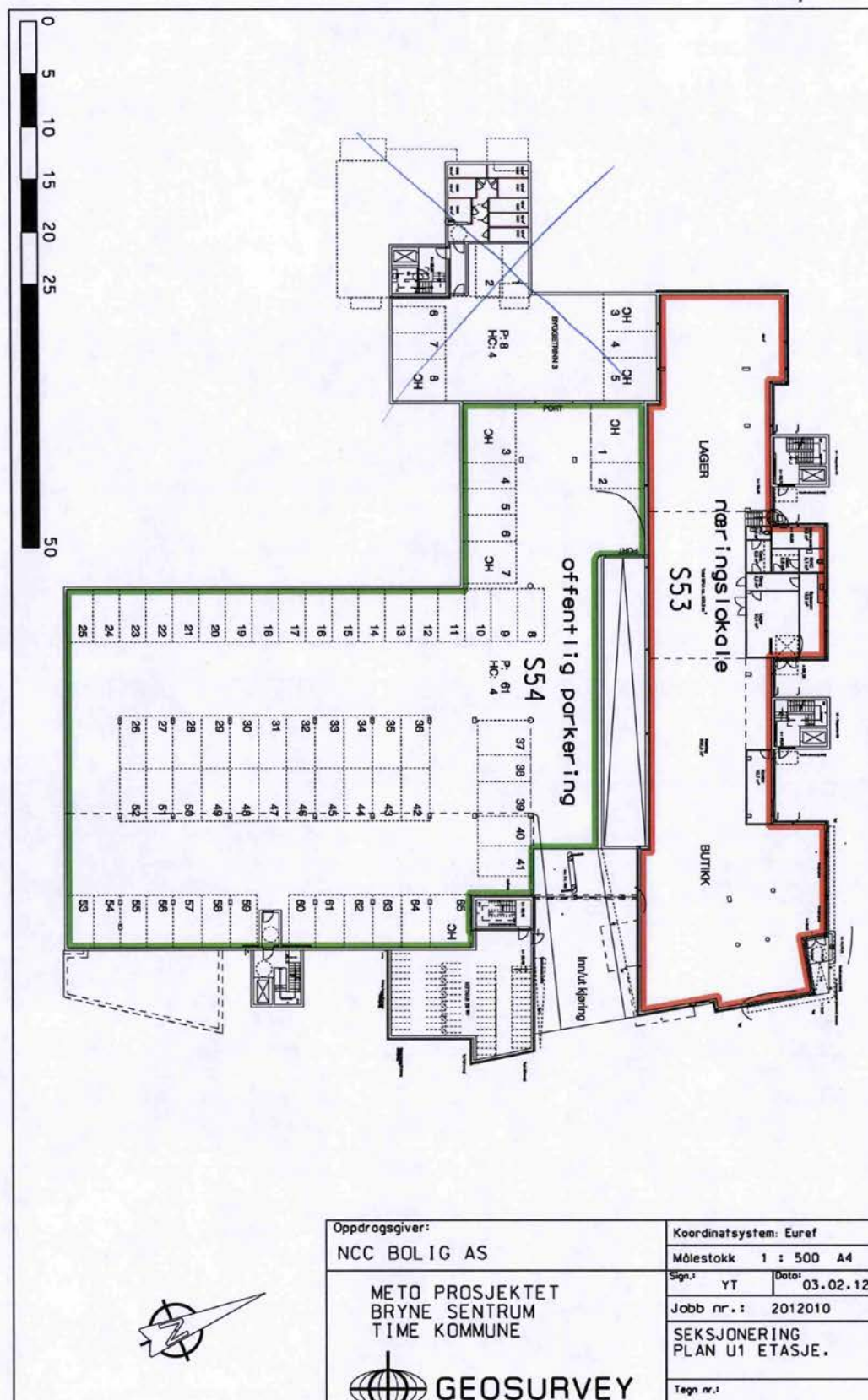
Utskrift

Page 1 of 1









4/7



Oppdragsgiver:		Koordinatsystem: Euref	
NCC BOLIG AS		Målestokk 1 : 500 A4	
METO PROSJEKTET BRYNE SENTRUM TIME KOMMUNE  GEOSURVEY		Sign.: YT	Dato: 03.02.12
		Jobb nr.: 2012010	
		SEKSJONERING PLAN 01.ETASJE.	
		Tegn nr.:	

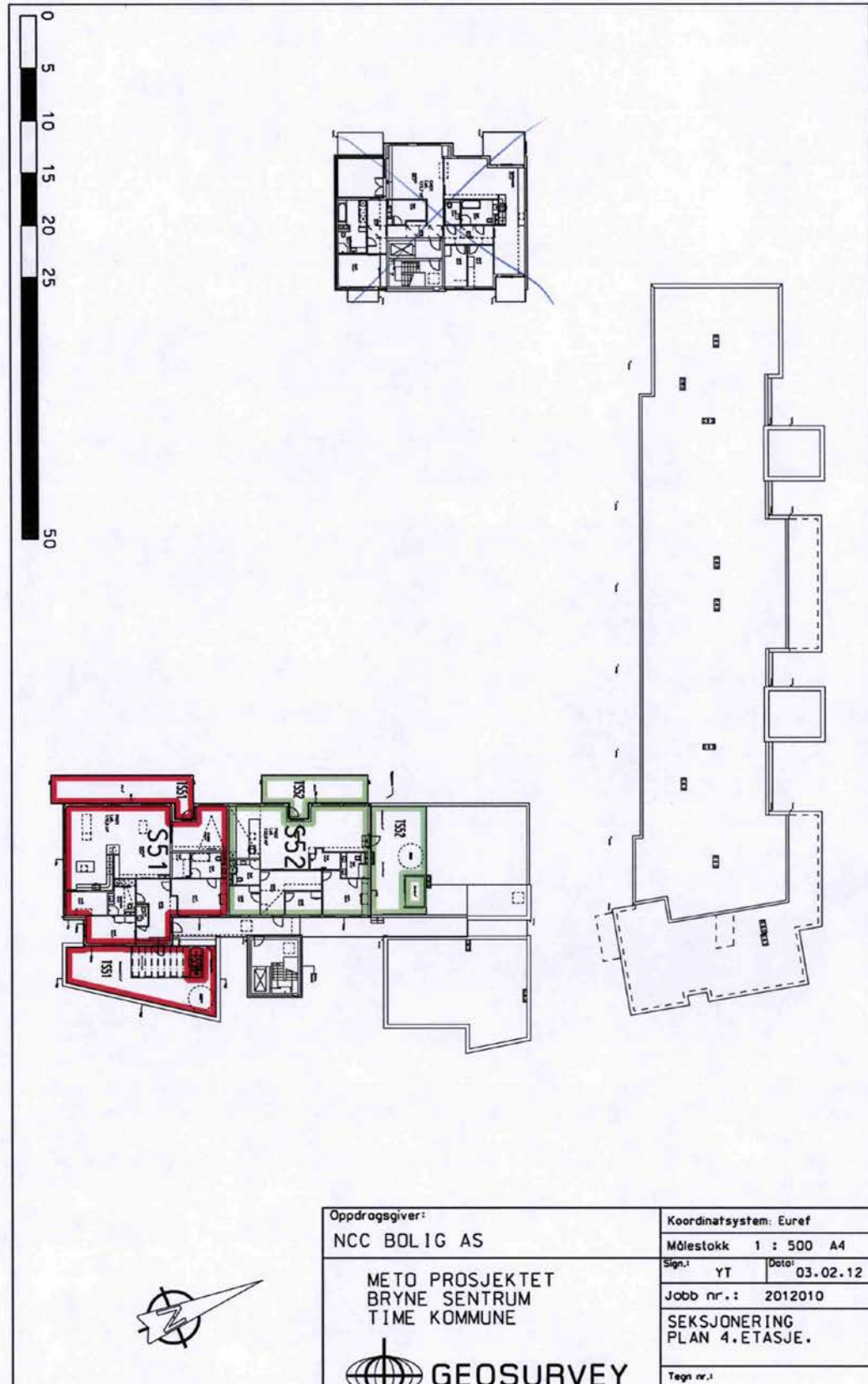
5/7

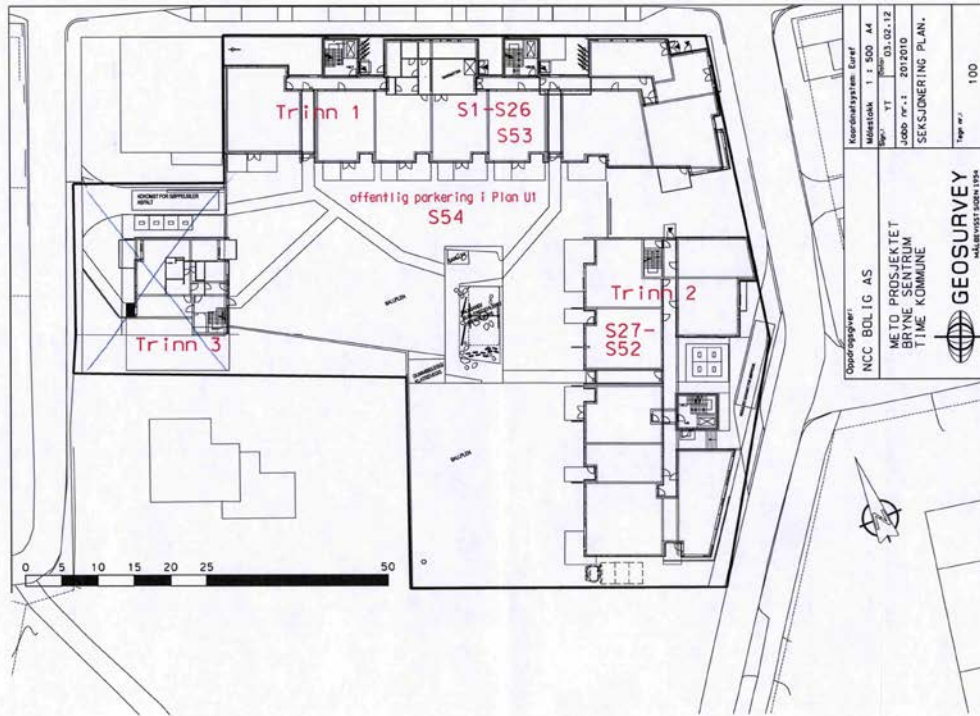


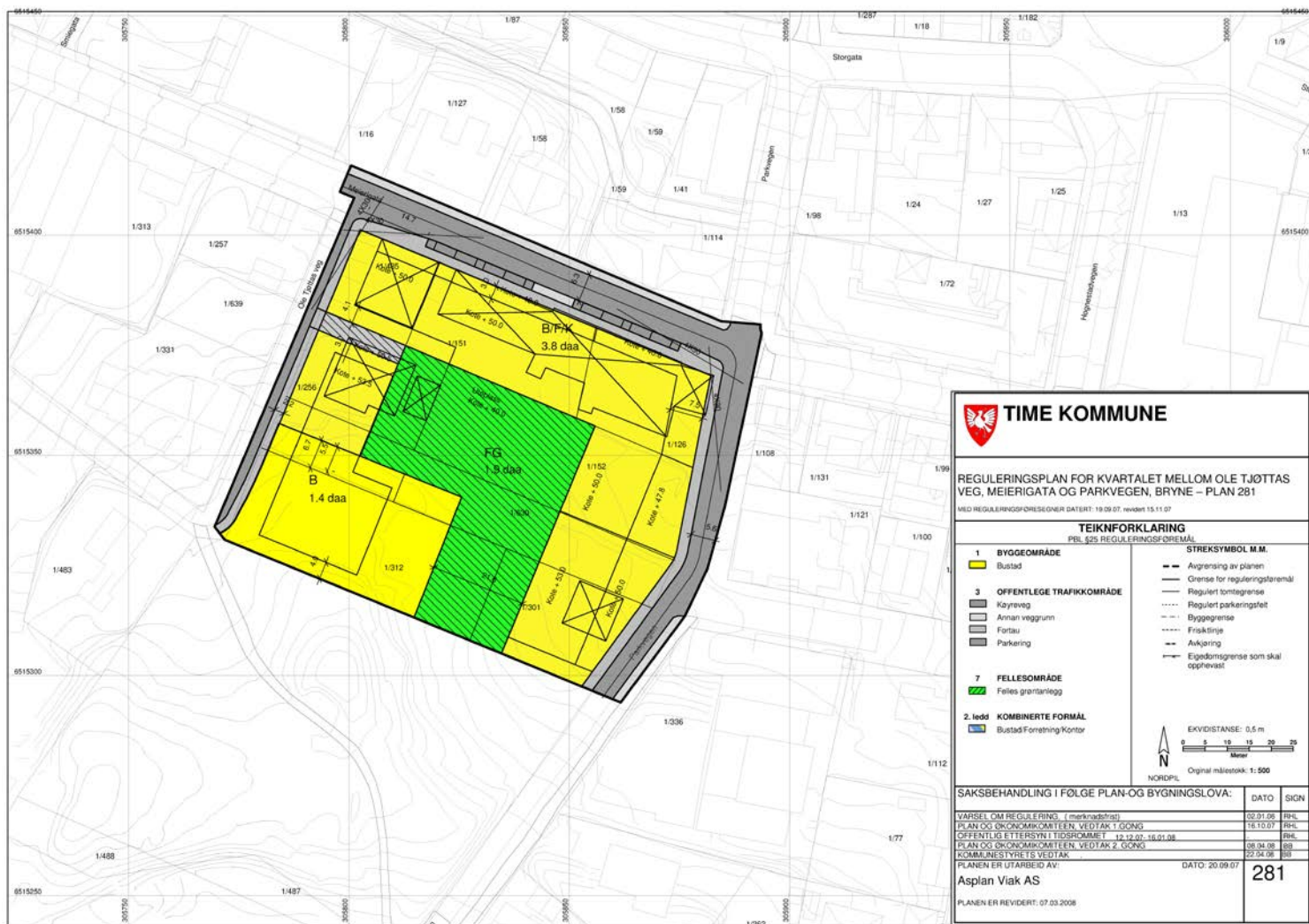
6/7



7/7









SAMEIET METO
Parkvegen 1
4340 BRYNE

Dykkar ref.

Vår ref.
23/3321 - 33

Journalpostid:
25/337

Dato
08.01.2025

Vedtak om endring av Plan 0507.00 Områderegulering for S12 og S15, Bryne sentrum

Delegert vedtak nr: 006/25

Vedtak:

Kommunalsjef samfunn vedtek, etter delegert fullmakt, å godkjenne forslag til endring i plankart og føresegner i Plan 0507.00. Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14, andre ledd, samt delegeringsreglementet vedtatt i kommunestyret KS-094/24.

SAKA GJELD

I samband med sluttbehandling for Plan 0507.00 (KS-051/24) vedtok Kommunestyret følgjande tilleggspunkt:

Administrasjonen bes gjøre en endring av planen slik at det tillates en økning på 40 cm til inntil kotehøyde +41,4 for delfelt BKB4 og en reduksjon på 60 cm til inntil kotehøyde +41,4 for delfelt BKB3. Dersom det ikke kommer vesentlige merknader, kan endringen behandles administrativt.

Endringsforslaget vil derfor innebære ei endring av BKB3 og BKB4 for å imøtekomme dette punktet. Dette kan påvirke mellom anna solforhold og estetiske forhold.

Vedtekne endringar

Endringar i plankartet:

Påførte kotehøgder for BKB3 og BKB4 endrast frå høvevis kote +42 og kote+41 til kote +41,4 for begge.

Endringar i føresegnene:

Mindre plantekniske justeringar av føresegnene for delfelt BKB4-BKB10 og BKB11 for å knyta maksimale høgder til kotehøgder i staden for høgde frå terreng og tydeleggjera ordlyden når det gjeld gesimshøgde ved flatt tak.

SAKSOPPLYSNINGAR

Beskriving av planområdet

Planområdet ligg Bryne sentrum, og utgjør delfelta S12 og S15 frå sentrumsplanen. BKB3 og BKB4 ligg i nordvestre ende av planen, avgrensa av Øgårdsbakken i vest og Storgata i nord.

Føringar i overordna planer og retningslinjer

I Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026 føresegn § 21.2.5.7 er sørsida av Storgata regulert med maks gesimshøgde 9,6 meter, mønehøgde 13. Høgden er målt frå terreng.

Sentrumsplanen føresegn § 12.4 seier: «Byggehøgder og grad av utnytting skal tilpassast eksisterande omgjevnadar, busetnad og strøkskarakter. Busetnaden skal ha ei heilskapleg form- og volumoppbygging som bidreg til å understreka og forsterka gate- eller plassrommet. Alle fasadar må utformast slik at dei vender seg mot gate- og plass».

Høgdeavgrensingane er og satt av omsyn til solforhald. Føresegn § 6.1 seier at arealplanlegging skal bidra til å fremje folkehelse og at reguleringsplan skal gjera greie for verknad for folkehelse i planområdet, og visar til solforhald som eksempel på ein helsefremjande faktor under retningslinjedelen av føresegna.

Gjeldande regulering

I dagens områdeplan er BKB3 og BKB4 regulert med kotehøgde på høvesvis 42 og 41 påført på plankartet. Føresegn § 3.1.7.3 vidareførte føresegna frå sentrumsplanen om maks gesimshøgde 9,6 meter, maks mønehøgde 13 meter.

Basert på skisser og uttale frå Sjø Fasting Arkitekter AS kan ein kotehøgde på 41,4 gje ein gesimshøgde på 10 meter og mønehøgde på 13,4 meter målt frå terreng. Dette kan gje eit avvik frå sentrumsplanen på ca. 0,4 meter når det gjeld BKB3 og BKB4.

Beskriving av forslag til endring

Basert på uttale frå Sjø Fasting Arkitekter gjer vedteken plan mellom anna tekniske og kostnadmessige utfordringar ved bygging av BKB3 og BKB4 då delfelta har ulike regulerte byggehøgder og det i løpet av prosessen blei planlagt å bygge desse som eit samla bygg. Ein kunne bygd eit samla bygg på kote +41,0 innanfor gjeldande plan, men då vil ein ikkje kunne oppnå 4 etasjar med dagens tekniske krav, i følgje Sjø Fasting Arkitekter. Det er derfor foreslått å legge desse delfelta på same kotehøgde for å imøtekoma nemnte utfordringar.

Sjå vedlegg for meir informasjon om endringane. Endringar vil skje i både plankart og føresegner.

HØYRING

Endringsforslaget vart sendt på høyring 21.11.2024 med frist for merknader 03.01.2025. Det kom 2 merknader frå offentlege instansar. Det kom ein merknad til opprinneleg vedtak av plan (KS-051/24) som gjaldt tilleggspunktet om endring av byggehøgder.

Nedfor er ein kort oppsummering av merknadene:

Statsforvaltaren uttalte at å knyta føresegnene til kotehøgder i staden for høgder frå terreng vil gje betre samsvar mellom føresegnene og plankartet og at dei ikkje har vesentlege merknadar til endringsforslaget. Rogaland fylkeskommune deler Kommunens

syn om at endringane ikkje får vesentlege negative verknader, og har ikkje merknader til forslaget.

Storgata Næringbygg AS kom med ein merknad til kommunestyrets vedtak, med ønske om at BKB5 og hevast til 41,4 (no 41,2) for å unngå ein unaturleg trapping av takflatane. Kommunedirektøren ser problematikken, og at det kan verkna naturleg at BKB3-BKB6 alle ligg på 41,6. BKB3-BKB10 er likevel gitt ein bevisst, mindre variasjon (frå 41,2 til 41,6). Dette kan gjera at butsetnaden langs Storgata, med planlagt utbygging, vil framstå som mindre ensformig, sjølv om endringa gjer at denne variasjonen er mindre systematisk. Det er vidare ikkje ynskjeleg å avvika frå sentrumsplanen ytterlegare når det gjeld omsyn til solforhald. Det er heller ikkje utarbeidd dokumentasjon som syner verknadane av dette forslaget. Kommunedirektøren meiner dette må sjåast på som ei eiga sak.

Endring av plan etter høyring

Det er ikkje gjort endringar av planforslaget etter høyring.

SAKSUTGREIING OG VURDERING

Solforhald i Storgata og på fasaden på bygga i nord har vore viktige vurderingsmoment i denne plansaka, der Administrasjonen tidlegare har vurdert at sjølv små endringar i høgder kan ha merkbare verknader for solforhald, spesielt då byggehøgden avvikar frå sentrumsplanen. Dette for å sikra tilstrekkeleg med sol i Storgata og på fasadane nord for gata. Det er utarbeida nye sol-skyggediagram for fleire datoar og tidspunkt utover dei vanlege datoane og tidspunkt ved vårjamdøgn og sommarsolkverv. Desse kan sjåast i vedlegg 6.

Høgden reduserast meir enn dei aukast, reint kvantitativt. BKB3 og BKB4 ligg likevel ikkje rett ovanfor gbnr. 1/38 og 1/56. Senkinga av BKB3 vil derfor gje størst verknad for fortauet langs Øgårdsbakken, og kringliggjande fortau og friområde (1/39).



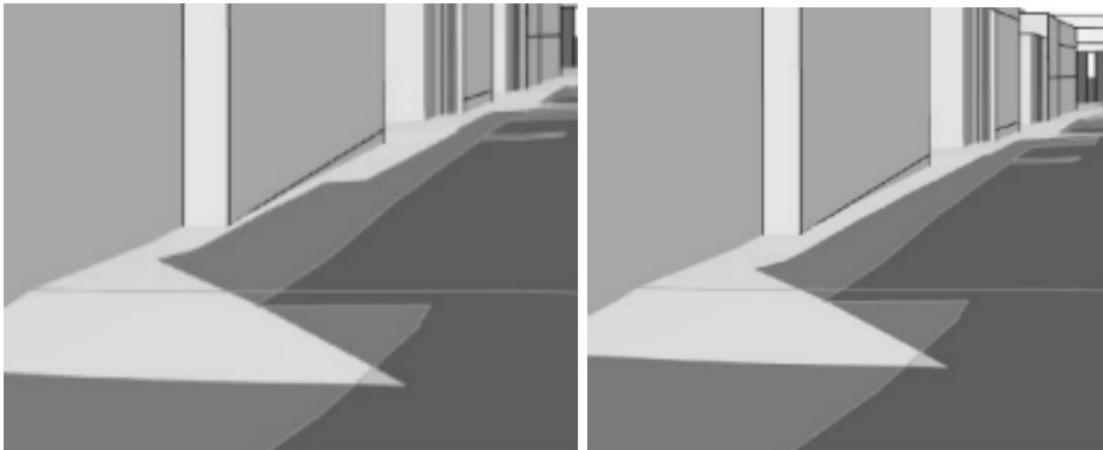
Figur 1. Flyfoto som viser vestre del av planområdet, eigdomsstruktur og busetnad i nord.

Endringa gjer noko meir sol på visse delar av gata/fasaden visse delar av året og døgnet, og noko mindre sol på andre delar.



Figur 2. 21. mars kl. 15:00. Før til venstre, etter til høgre (vedlegg 6).

Eksempelvis, kan ein i figur 2 sjå at ein «topp» forsvinn, men at det kommar noko meir skugge på resterande delar av fasadene til bygga på gbnr. 1/38 og 1/56.



Figur 4. 21. juni kl. 18:00. Før til venstre, etter til høgre (vedlegg 6).

I figur 3 ser ein og noko mindre forskjellar på fortauet. Generelt vil endringsforslaget gje noko meir sol i Øgårdsbakken og eigedommane 1/38 og 1/39, og noko mindre sol på 1/58. Etter Kommunedirektørens vurdering er ikkje endringane vesentlege.

I et estetisk omsyn er det noko negativt at ein reduserar høgden på BKB3, då ein aukar skilnaden mellom BKB3 og BKB2, der sistnemnte allereie ligg 3 meter høgare enn BKB3. Dette vil gjera brotet mellom BKB2 og BKB3 tydelegare i eit estetisk omsyn. Ein reduksjon av høgda vil derimot verka kompanserende for hevinga av BKB4 med tanke på solforhald.

Vurdering av krav om regulering

Etter Kommunedirektøren si vurdering vil endringane i liten grad påverke gjennomføring av planen, hovuddrammene i planen, og heller ikkje råka ved omsynet til viktige natur- og friluftsområder, og endringa vil difor kunne behandlast administrativt jf. plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd og Time kommune sitt delegeringsreglement.

Samlet vurdering:

Kommunedirektøren ser ikkje at endringsforslaget vil gje vesentlege verknadar for solforhald, estetiske forhold og strøkskarakter. Endringa vil derimot, i følgje uttale frå arkitekt, gjera det mogleg å få 4 fulle etasjar i busetnaden som kan inngå i BKB3 og BKB4. Dette vil gje ei høgare utnytting, noko som er ønskjeleg i sentrum.

Med utgangspunkt i vurderingane over godkjenner Time kommune forslaget til endring av Plan 0507.00 – Områderegulering for S12 og S15.

Med helsing

Ingvild Kjosavik
avdelingsleiar plan

Tore Ueland
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur.

Vedlegg:

- 01 Plankart, revidert 19.11.24
- 02 Planbestemmelser, revidert 20.11.24
- 03 Sol-skyggediagram vedtatt plan
- 04 Sol-skyggediagram endringsforslag
- 05 Kommentarer og illustrasjonskisser
- 06 Nye sol-skyggediagram, datert 20.11.24
- 07 Merknader

Kopi til:

VEDTEKTER for SAMEIET METO

§ 1 Innledende bestemmelser

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Meto. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.04.2012 (Grunneiendom) og tinglyst reseksjonering 20.04.2015.

§ 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet er et kombinert sameie som består av 52 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 70 næringsseksjoner parkering på eiendommen gnr. 1 bnr. 126 i Time Kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel for så vidt gjelder boligseksjonene. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i vedlegg 2. Tilleggsdelene til hver eierseksjon omfatter boder, parkeringsplass og terrasser/balkonger angitt i vedlegg 3.

§ 1-2 Sameiebrøk

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

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

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

§ 2 – Rettslig disposisjonsrett

§ 2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie utdenne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette 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 slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
- (3) (3) Ved eierskifte skal sameiets styre underrettes skriftlig om nye seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette 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 slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

§2-2 Regler ved utleie av leiligheter

Dersom seksjonseiere ønsker å leie ut leiligheten gjelder følgende regler:

- (1) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved korttidsutleie er utleier forpliktet til å informere om sameiets ordensregler og regler for gjesteparkering.
- (2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om leieforhold utover det som inngår i (1) ledd. Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon, herunder telefon og mail.
- (3) Leietaker skal signere på at ordensregler og regler for gjesteparkeringsplasser er lest og forstått. Kopi skal sendes til styret.
- (4) Det skal samtidig opplyses om hvilket navn som skal stå på oversikt ved dør
- (5) Det skal ved utgangen av hvert halvår oversendes en rapport fra seksjonseier på at det er gjennomført en befaring i leiligheten for å avdekke mulige skader på bygningen som kan være sameiets ansvar.

§ 3 – Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

§ 3-1 rett til bruk

1. Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn
3. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd. Næringsseksjon nr. 53 skal bare nyttes til næringsformål. Næringsseksjonene (parkeringsseksjonene) 54-123 skal bare nyttes til parkering.
4. Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- a. Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- b. Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

5. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
6. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 3. 2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 4 – Sameiets parkeringsplasser

Det er utarbeidet egne regler for bruk av Sameiets gjesteparkeringsplasser. Se vedlegg 1.

§ 4-1 Parkeringsplasser i U2

For parkeringsplasser som ligger i U2 gjelder følgende regler: Parkeringsplassen kan ikke leies ut til andre enn beboere i Sameiet. Parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsareal kan ikke selges uten at reseksjonering gjennomføres. Eventuelt salg kan kun være til andre boligseksjonseiere. Alle kostnader for dette må bæres av seksjonseier.

§ 4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Sameiet har etablert infrastruktur for lading av el-biler og hybrider i U2 til bruk for boenhetene.

Kostnader ved å knytte seg til betales av den enkelte seksjonseier. Det samme gjelder vedlikehold og strøm knyttet til det enkelte ladepunkt. Strøm-måler avleses 1 gang pr. halvår og faktureres etter forbruk.

§ 4-3 Ladepunkt på gjesteparkeringsplass i U2

Sameiet har også installert et ladepunkt på gjesteparkeringsplass. Kostnader ved bruk av dette ladepunktet belastes med en døgnpris som fastsettes av styret på årlig basis. Det er seksjonseier som henter ladekort som belastes beløpet, og må avtale dette videre med eventuelle gjester.

§ 4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve å få bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Sameiet har tilrettelagt dette ved å etablere 4 gjesteparkeringsplasser i U2 som tilpasses til nødvendig standard. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom denne løsningen i særskilte tilfeller vurderes som åpenbart uheldig kan styret pålegge en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Tilsvarende gjelder dersom behovet for antall plasser overstiger de 4 plassene sameiet disponerer.

.

§ 5 - Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

§ 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- 1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- 2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
 - a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmer
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- 3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- 4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- 5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- 6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- 7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- 8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- 9) Seksjonseiere skal gjennomføre jevnlig undersøkelse av dører og vinduer for å avdekke eventuelle tegn til lekkasje. Mulig skader på bygning skal straks meldes til styret.
- 10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- 11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- 12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

- 1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- 2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

for den aktuelle seksjonseieren.

- 3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- 4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- 6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
- 7) Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 6 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

§ 6-1 Felleskostnader

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, grøntarealer og beplantning, samt evt. vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av felles garasjeanlegg. Den enkelte sameier skal betale et månedlig akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

For boligseksjonene fastsettes fellesutgifter med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon
50 % fordeles etter sameiebrøken

Næringsseksjonene betaler ikke for utgifter som særskilt knytter seg til fellesanlegg for boligene. Næringsseksjonene betaler andel av felles forsikring, drift, forsvarlig vedlikehold og forretningsførsel. I tillegg betaler næringsseksjonene andel av felles strøm etter nytte.

Dersom det foreligger særlige grunner, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet.

§ 6-2 Betaling av felleskostnader

- 1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- 2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

§ 6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

§ 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

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

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

§ 7-1 Mislighold

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

§ 7-2 Pålegg om salg av seksjonen

- (1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
- (2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

§ 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

§8 – Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

§ 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- 1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre medlemmer. Det kan velges inntil 1 varamedlem.
- 2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- 3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

- 4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- 5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- 6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 8-2 Styremøter

- 1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- 2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- 3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- 4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

§ 8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år, dog slik at 2 styremedlemmer trer ut etter første driftsår for å sikre senere kontinuitet i styret.

§ 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- 1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- 2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 8-5 Inhabilitet

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

§ 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

§ 9 - Valgkomite

Sameiet skal ha en valgkomite på 3 personer som velges av sameiermøtet. Leder av valgkomite velges særskilt for 2 år av gangen. De øvrige medlemmer velges også for 2 år av gangen, dog slik at det første år velges et medlem for 1 år for å sikre kontinuitet.

Valgkomiteens innstilling skal vedlegges innkalling til sameiermøte.

§10 – Årsmøtet

§ 10-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- 1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- 2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 10-2 Tidspunkt for årsmøtet

- 1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- 2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 10-3 Innkalling til årsmøtet

- 1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- 2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- 3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- 4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 10-2 (1).

§ 10-4 Saker årsmøtet skal behandle

- 1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- 2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - a) behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - c) velge styremedlemmer
 - d) behandle vederlag til styret
- 3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- 4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 10-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- 1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- 2) Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- 3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 10-6 Møteledelse og protokoll

- 1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- 2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- 1) I årsmøtet har hver boligseksjon (seksjon 1-52) 1 stemme, og næringsseksjonen (seksjon 53) 1 stemme. Hver parkeringsseksjon (seksjon 54-123) har 0,02 stemme. Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- 2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- 3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- 1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- 2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene

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

§ 10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- 1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
 - b) oppløsning av sameiet
 - c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

§ 10-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller
- e) ens nærstående.

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

§ 10 – Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

§ 11-1 Forretningsfører

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

§ 11-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§ 11-3 Forsikring

- 1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne
- 2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 12 – Diverse opplysninger

§ 12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- 1) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- 2) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- 3) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- 4) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- 5) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- 6) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- 7) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- 8) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- 9) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- 10) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- 11) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- 12) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

§ 12-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

§ 12-3 Endringer i vedtektene

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

§ 12-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16.juni 2017 nr. 65.

§ 13 - Skader på eiendommen

Dersom en eller flere av bygningene eller bruksenhetene i sameiet helt eller delvis skulle bli totalskadet skal det uten ugrunnet opphold gjenoppføres med mindre et enstemmig sameiemøte beslutter noe annet.

§ 14 - Diverse bestemmelser

Sameiet aksepterer at et eventuelt byggetrinn 3 med betegnelsen gnr. 1 bnr. 836 i Time kommune gis rett til vederlagsfri adkomstrett for bil via sameiets felles garasjeanlegg og inn til garasjeanlegg for byggetrinn 3.

Sameiet aksepterer videre at deler av garasjeanlegget for byggetrinn 3 anlegges i underjordisk anlegg under terrasser på bakkeplan som er tilhørende sameiets fellesareal eller tilleggsdel for sameiets seksjoner.

VEDLEGG 1 Regler for Gjesteparkeringsplasser i Sameiet Meto

Eierne av boligseksjonene i eierseksjonssameiet Meto, gnr. 1, bnr., 126 snr. 1-52 eier 10 parkeringsseksjoner som skal benyttes som gjesteparkeringsplasser for boligseksjonseierne.

- **Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes for besøkende til boligseksjonseierne i Sameiet Meto.**
- **Boligseksjonseiers husstand har ikke anledning til å parkere egne kjøretøy på gjesteparkeringsplassene.**

Boligseksjonseierne kan under sameiemøtet for Sameiet Meto fastsette nærmere regler for forvaltning og bruk av gjesteparkeringsplassene. Under denne saken er det kun boligseksjonseierne som har stemmerett - dvs. ikke næringsseksjonene.

Gjesteparkeringsplassene fordeler seg med 4 plasser i U2 og 6 plasser i U1. Alle plassene i U1 vil bli merket med "Gjesteparkering for Sameiet Meto." I tillegg settes det opp skilt som varsler at feilparkerte biler vil bli borttauert for bileiers regning." Alle i styret i Sameiet har fullmakt til å bestille borttauing.

Boligseksjonseierne vil også få utdelt en parkeringslapp som skal legges i vinduet på parkert bil når de parkeres i U1.

Gjesteparkeringsplassene i U2 anbefales brukt ved lengre besøk. Her vil det ikke være krav om lapp i vinduet ettersom disse må låses inn av beboere.

Gjesteparkeringsplassene i U2 males med Gjesteparkering. Plassene kan bli flyttet midlertidig dersom beboere som ikke har HC-plass får behov for dette. Eventuell flytting skal alltid behandles av styret i Sameiet Meto. Dersom det i unntakstilfeller er behov for å ha egen bil / tilhenger stående på en av disse plassene skal godkjenning innhentes på forhånd av styret og det skal angis tidsperspektiv på behovet. Overtredelse vil resultere i straffegebyr på kr. 500,- pr. døgn.

Husordensregler for Sameiet Meto

Generelt

Formålet er å skape et trivelig nabo- og bo-miljø for alle.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 19. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

Orden

Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Videre plikter seksjonseieren å holde orden på samt sørge for stell av utearealer som hører til seksjonseierens bruksenhet.

Banking, risting og lufting av tepper, etc. fra verandaer og vinduer er ikke tillatt. Ved lufting av sengetøy bes alle ta hensyn. Grilling på veranda er tillatt med elektrisk grill og gassgrill og må skje slik at det ikke er til sjanse for de øvrige sameierne.

Søppel, herunder sigarettneiper og snus skal ikke kastes ut fra terrasser og vinduer. Det skal heller ikke kastes på svalgang eller i trappeoppgang og heis.

Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra sameiets styre.

Alle seksjonseiere plikter å sikre at sluker på terrasser ikke går tett slik at vi unngår lekkasjer

Ro

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero, og det må ikke bores eller bankes i vegger, gulv eller tak. Det henstilles til sunn fornuft ved bruk av musikk og selskapelig samvær i dette tidsrommet.

Dyrehold

Husdyr tillates så lenge de ikke er til sjanse for andre. Det er ikke lov å slippe hunder løs på fellesarealene. All avføring utendørs må fjernes umiddelbart innenfor eget område så vel som i fellesarealene. Hundehår bes fjernet fra gangene snarest ettersom dette kan forårsake allergiplager hos enkelte beboere.

Parkering

Utendørs parkering kan bare skje på anviste biloppstillingsplasser.

Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttet av sameiermøtet med alminnelig flertall.

Sameiet Meto

Protokoll for ordinært årsmøte 26.02.2025

Sted: Jæren Sparebank. Bryne og videomøte
18 av 54 mulige stemmegivere var representert.
18 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

- A) Valg av møteleder
- B) Opptelling og godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

Alternativ 1 - Vedtatt med 18 stemmer

- A) Styreleder Trude Gustavsen velges til møteleder.
- B) Opptelling og godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Føring av protokoll: Trude Gustavsen. Som protokollvitne foreslås Oddmund Gravdal
- D) Møteinnkalling og sakliste godkjennes. Denne anses som gyldig i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 18

Sak 3: Styrets årsrapport

Styret har hatt 7 møter i 2024. Saker som styret har arbeidet med utover vanlig drift:

- Utbedret alle avvik i forbindelse med Sprinklerrapport
- Byttet til ledlys i U1
- Byttet frekvensomformer i heis i Meierigata 14B
- Kommentert på 2024-11 - PLAN 0507.00 OMRÅDEPLAN FOR S12 OG S15, BRYNE SENTRUM
- Montert elektriske døråpnere i U2 inn til A-inngangen
- Plassert ut matter vinterstid når det er glatt i svalgangene
- Fått ferdigattest på innglassede balkonger levert fra Bøcon

- Fått godkjenning til innglassing på resterende balkonger / terrasser med løsning fra Bøcon. Godkjennelsen varer i 5 år.
- Montert ny kraftig vifte for reduksjon av radon-nivå i leilighet med høyeste måling
- Montert ny utgang for ventilasjon i bodene i U2 for å redusere radon-nivå.
- Nabonett tatt i bruk som informasjonskilde til alle seksjonseiere

Styrets forslag - Vedtatt med 18 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 18

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 1.850.418 (mot budsjett 1.833.569)

Utgifter: 1.957.237 (mot budsjett 1.795.798)

Driftsresultat: -106.820 mot budsjett 37.771

Finansinntekter: 184.587

Årsresultat: 77.567 (mot budsjett 37.771)

Styrets forslag - Vedtatt med 18 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 18

Sak 4: Godtgjørelse til styret - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Forslag til styrehonorar for 2024: kr 94.750 som i fjor.

Mot - Enstemmig

Beslutning; Reguleres i hhht. KPI for 2024 som var 2,3%. Nytt styrehonorar kr. 96.230.

Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 94.750

Sak 5: Forslag om fuglesikring av sameiet

Vi har en stor kråkebestand i nærområdet. I tillegg er det stadig flere måker her. Hver vår legges det egg på takene, og dette medfører mye støy og ikke minst «måkeskit». Vi har i likhet med mange av sameiene rundt oss forsøkt å sette opp «fuglevimpler». Disse fungerer ikke særlig godt på vindfulle Jæren, de må ofte byttes, og måkene bryr seg heller ikke så mye. Vi har derfor valgt å innhente pris og referanser på en løsning fra Anticimex. Vi har fått inn et forslag på montering av strømskinner på kanten av taket. Dette vil også være den løsningen som vises minst.

Pris for montering av strømførende skinne og pigging av utestående objekter, samt attraktive redeplasser. vil være kr. 186 883,- + mva.

Pris for service avtale med 2 besøk i året vil være kr 9 600,- + mva.

Ved behov, kommer pris for leie av lift utenom pris.

Alternativ 1 - Vedtatt med 11 stemmer

Forslag til vedtak: Det besluttes å anskaffe løsning presentert av Anticimex.

Mot: 7 stemmer

Totalt antall stemmer: 18

Sak 6: Personvalg

Medlemmene i valgkomiteen er:

Egil Harald Grude, leiar

Ingolv Gjedrem

Milrid Sandve

MØTE I VALKOMITEEN TORSDAG 30. JANUAR 2025 Klokka 15 - 16

Utgående Oddmund Gravdal, Per Audun Larsen og Marie Rotseth er spurte, men ynskjer ikkje attval.

Desse har sagt seg viljuge til verv i styret:

Børge Bekkeheien, Parkveien
Astrid Holen, Meierigata
Alexander Strøm, Meierigata
Fleire andre er spurte, men har takka nei.
Rekruttering av nye styremedlemmer er vanskeleg.

Einstemmig innstilling frå valkomiteen
Styremedlem for to år 2025 – 2027 Børge Bekkeheien, Parkveien
Styremedlem for to år 2025 – 2027, Alexander Strøm, Meierigata
Varamedlem til styret for eit år 2025 – 2026, Astrid Holen, Meierigata

Valg av valgkomite;
Egil og Milrid har sagt seg villige til å fortsette. Vi trenger en til

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Børge Bekkeheien 1. valg
Alexander Strøm 2. valg

Totalt antall stemmer: 36

Varamedlem (1 år)

Astrid Holen Valgt

Totalt antall stemmer: 18

Valgkomitè (3 posisjoner)

Egil Harald Grude 1. valg
Milrid Sandve 2. valg
Rolf Louis Salte 3. valg

Totalt antall stemmer: 54

Ordinært årsmøte 26.02.2025 protokoll.pdf

Navn

Gustavsen, Trude

Dato

2025-04-09

Navn

Gravdal, Oddmund

Dato

2025-04-09

Identifikasjon

 Gustavsen, Trude

Identifikasjon

 Gravdal, Oddmund

Årsregnskap 2024

Sameiet Meto

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Org.nr.: 998 571 359

Resultatregnskap Sameiet Meto

Inntekter og kostnader	Note	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Annen driftsinntekt	1	1 928 551	1 850 418	1 833 569	1 772 753
Sum driftsinntekter		1 928 551	1 850 418	1 833 569	1 772 753
Lønnskostnad	2	104 564	104 564	98 126	98 126
Annen driftskostnad	3, 4	1 973 139	1 852 674	1 697 672	1 324 768
Sum driftskostnader		2 077 703	1 957 237	1 795 798	1 422 894
Driftsresultat		-149 152	-106 820	37 771	349 859
Finansinntekter og finanskostnader					
Annen renteinntekt		0	178 985	0	141 800
Annen finansinntekt		0	5 602	0	10 056
Resultat av finansposter		0	184 587	0	151 856
Resultat før skattekostnad		-149 152	77 767	37 771	501 714
Årsresultat		-149 152	77 767	37 771	501 714
Overføringer					
Avsatt til annen egenkapital		0	77 767	0	501 714
Sum overføringer		0	77 767	0	501 714

Balanse Sameiet Meto

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	160 000	160 000
Sum varige driftsmidler		160 000	160 000
Sum anleggsmidler		160 000	160 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		40 065	18 904
Andre kortsiktige fordringer		87 369	79 224
Sum fordringer		127 434	98 128
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 158 432	3 983 414
Sum omløpsmidler		4 285 866	4 081 542
Sum eiendeler		4 445 866	4 241 542

Balanse Sameiet Meto

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 089 752	4 011 985
Sum opptjent egenkapital		4 089 752	4 011 985
Sum egenkapital		4 089 752	4 011 985
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		309 948	216 888
Annen kortsiktig gjeld		46 166	12 669
Sum kortsiktig gjeld		356 113	229 557
Sum gjeld		356 113	229 557
Sum egenkapital og gjeld		4 445 866	4 241 542

Bryne, 17.02.2025
Styret i Sameiet Meto

Trude Gustavsen
styreleder

Oddmund Gravdal
styremedlem

Marie Rotseth
styremedlem

Mai Hilde Høyland
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

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

Note 1 Spesifikasjon av felleskostnader

	2024	2023
Felleskostnader	1 561 305	1 502 240
Felleskostnader (TV/Internett)	268 530	249 046
El-bil lading	19 202	18 111
Annen driftsinntekter	1 381	3 356
Sum driftskostnader	1 850 418	1 772 753

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2024	2023
Lønninger	69 600	86 000
Arbeidsgiveravgift	9 814	12 126
Andre ytelser	25 150	0
Sum	104 564	98 126

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Lønn knytter seg til styrehonorar.

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

Note 3 Drift og vedlikehold

	2024	2023
Drift/vedlikehold bygninger	315 140	16 015
Drift/vedlikehold elektro	0	61 069
Drift/vedlikehold heiser	283 849	132 664
Drift/vedlikehold brannsikring	38 175	62 414
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	39 099	22 027
Sum driftskostnader	676 263	294 189

Note 4 Andre driftskostnader

	2024	2023
Renhold	105 997	104 516
Vaktmestertjenester	418 878	334 447
TV/bredbånd	270 058	219 135
Forsikringer	136 255	122 351
Elektrisitet	107 494	120 049
Sum driftskostnader	1 038 682	900 498

Det er de største postene under annen driftskostnad som er spesifisert i note 4 og 3, i tillegg kommer andre kostnader på tilsammen kr 137 730

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	466 573	466 573
Anskaffelseskost 31.12.24	466 573	466 573
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	306 573	306 573
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24	306 573	306 573
Bokført verdi 31.12.24	160 000	160 000

Verdi på anleggsmidler på kr 160 000,- er tomt garasjeanlegg som ikke avskrives.

Regler for Gjesteparkeringsplasser i Sameiet Meto

Eierne av boligseksjonene i eierseksjonssameiet Meto, gnr. 1, bnr., 126 snr. 1-52 eier 10 parkeringsseksjoner som skal benyttes som gjesteparkeringsplasser for boligseksjonseierne.

- **Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes for besøkende til boligseksjonseierne i Sameiet Meto.**
- **Boligseksjonseiers husstand har ikke anledning til å parkere egne kjøretøy på gjesteparkeringsplassene.**

Boligseksjonseierne kan under sameiemøtet for Sameiet Meto fastsette nærmere regler for forvaltning og bruk av gjesteparkeringsplassene. Under denne saken er det kun boligseksjonseierne som har stemmerett - dvs. ikke næringsseksjonene.

Gjesteparkeringsplassene fordeler seg med 4 plasser i U2 og 6 plasser i U1. Alle plassene i U1 vil bli merket med "Gjesteparkering for Sameiet Meto." I tillegg settes det opp skilt som varsler at feilparkerte biler vil bli borttauert for bileiers regning." Alle i styret i Sameiet har fullmakt til å bestille borttauing.

Boligseksjonseierne vil også få utdelt en parkeringslapp som skal legges i vinduet på parkert bil når de parkeres i U1.

Gjesteparkeringsplassene i U2 anbefales brukt ved lengre besøk. Her vil det ikke være krav om lapp i vinduet ettersom disse må låses inn av beboere.

Gjesteparkeringsplassene i U2 males med Gjesteparkering. Plassene kan bli flyttet midlertidig dersom beboere som ikke har HC-plass får behov for dette. Eventuell flytting skal alltid behandles av styret i Sameiet Meto. Dersom det i unntakstilfeller er behov for å ha egen bil / tilhenger stående på en av disse plassene skal godkjenning innhentes på forhånd av styret og det skal angis tidsperspektiv på behovet. Overtredelse vil resultere i straffegebyr på kr. 500,- pr. døgn.

Nabolagsprofil

Meierigata 14A - Nabolaget Bryne sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bryne stasjon Linje 50, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 62, N94	3 min 0.2 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	6 min 0.4 km
Stavanger Sola	27 min

Skoler

Bryne skule (1-7 kl.) 475 elever, 25 klasser	3 min 0.2 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 558 elever, 28 klasser	19 min 1.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 320 elever, 25 klasser	3 min 0.2 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 393 elever, 26 klasser	16 min 1.1 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	11 min 0.8 km
Tryggheim videregående skole 435 elever, 22 klasser	13 min 9.2 km

Ladepunkt for el-bil

Bryne - Rådhuset	7 min
Recharge Shell Bryne	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

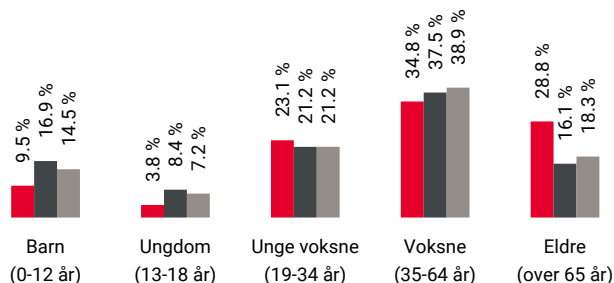
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	7 min 0.5 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	11 min 0.8 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Bryne Torg	2 min
Coop Obs Bryne Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km



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. Tog



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100



Gateparkering

Lett 77/100

Sport

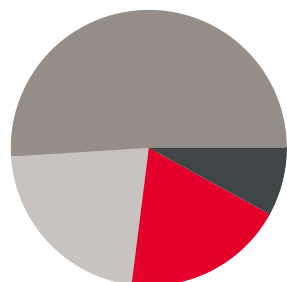
⚽ Bryne skule 4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.2 km

⚽ Brynehallen 4 min 🚶
Aktivitetshall 0.3 km

🏊 Robust Trening Bryne 3 min 🚶

🏊 EVO Bryne 10 min 🚶

Boligmasse



■ 19% enebolig
■ 8% rekkehus
■ 51% blokk
■ 22% annet

«Billig, bra og nær tog»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Blå på Bryne

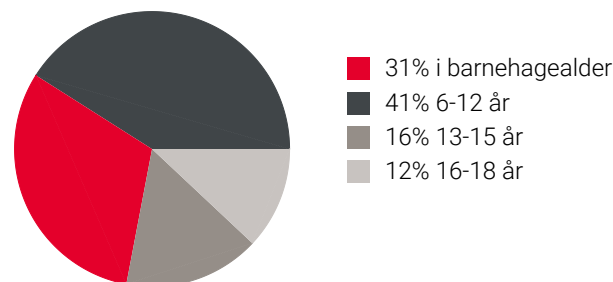
2 min 🚶



Boots apotek Bryne

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



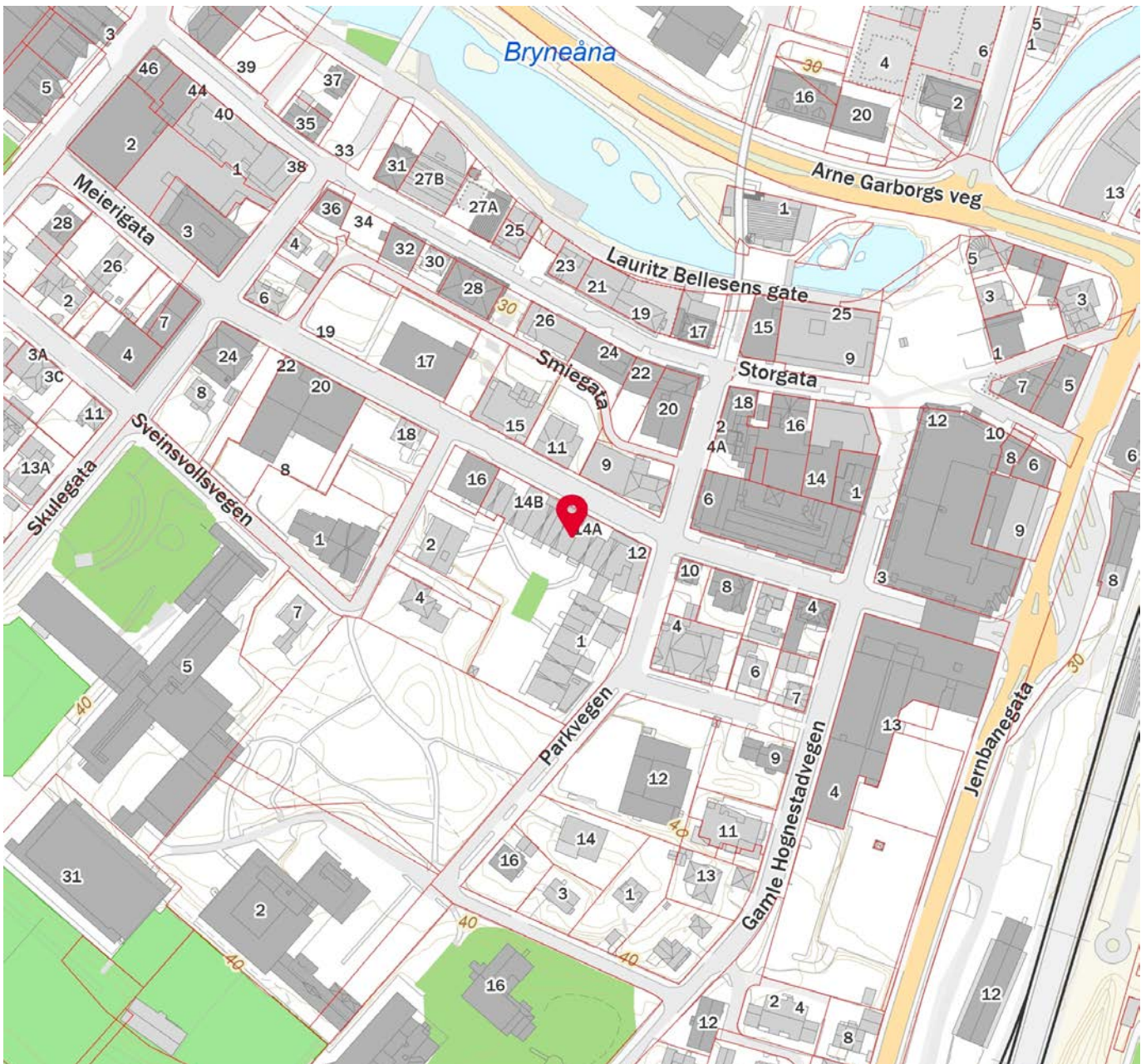
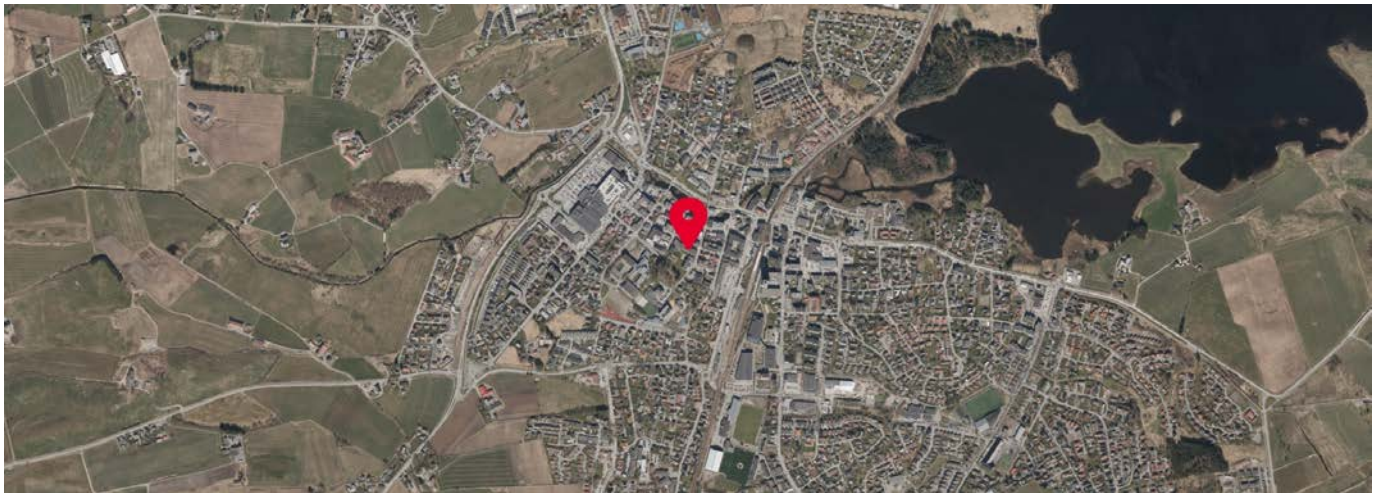
0%

61%

■ Bryne sentrum
■ Bryne
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel 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.

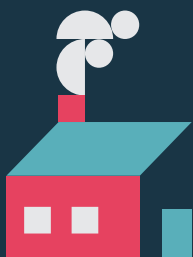
For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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: Meierigata 14A
4340 BRYNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Rage

Oppdragsnummer:

Telefon: 934 94 115
E-post: andreas.rage@aktiv.no

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