



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Vestervegen 12 Leil H0101, 4340 BRYNE

**Romslig leilighet
God planløsning i attraktivt
område 2(3) soverom og 2 stuer**

Leilighet A-H0101

Etasje: 1. etasje
BRA: 104,0 m²
Terrasse: 10,6 m²
Soverom: 2-3



Plantegning



En alliansebank i eika.



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.



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



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



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.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



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.

Telefon 915 03290 | jaerensparebank.no

jaeren
sparebank

Velkommen til Vestervegen 12, H0101!

Flott leilighet med god planløsning - ikke innflyttet (lav dok. avgift)





Partner / 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

Flott endeleilighet med gjennomgående god standard og kvaliteter

Velkommen til Vestervegen 12, H0101!

Leiligheten har aldri vært bebodd og har lave omkostninger. Flott endeleilighet med gjennomgående god standard og kvaliteter både utvendig og inne, i tillegg til en svært attraktiv beliggenhet med gangavstand til sentrum.

Leiligheten har en god planløsning og er godt utnyttet. Forstuen gir en fleksibilitet til leiligheten hvor man kan tilpasse løsningen etter hva man trenger, en stue ekstra eller muligheter for soverom nr. 3.

Innhold

1. etg: Entré/gang, forstue, gang/stue/kjøkken, 2 soverom, bad, wc og vaskerom.

INNHold

1. etg: Entre/gang, forstue, gang/stue/kjøkken, 2 soverom, bad, wc og vaskerom.



Partner/Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 46 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 290 000,-	Antall rom:	4
Omkostn.:	Kr 18 910,-	Gnr./bnr.	Gnr. 3, bnr. 148
Total ink omk.:	Kr 5 308 910,-	Snr.	9
Felleskostn.:	Kr 3 092,-		
Selger:	Reevegen 27-29 AS	Oppdragsnr.:	1403240183
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2022		
P-rom/BRA:	104/104 m ²		
Tomtstr.:	3082.3 m ²		
Soverom:	2		

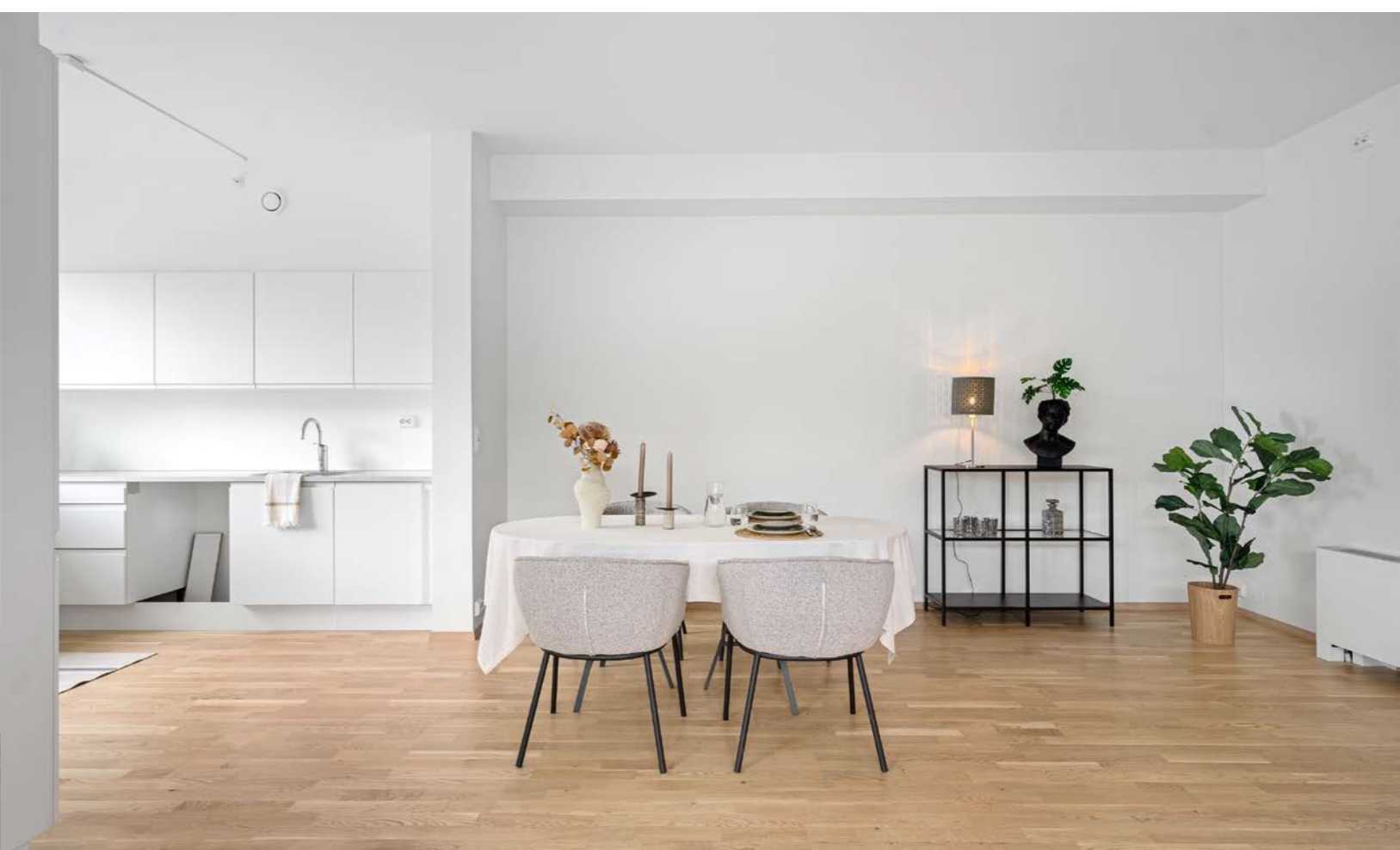


Åpen stue-/kjøkkenløsning

Selve stuen har en god planløsning der man kan ha et romslig spisebord. Man får store vindu som gir mye lys i rommet og skaper et trivelig bo miljø.

Fra stuen er det utgang til en stor terrasse.



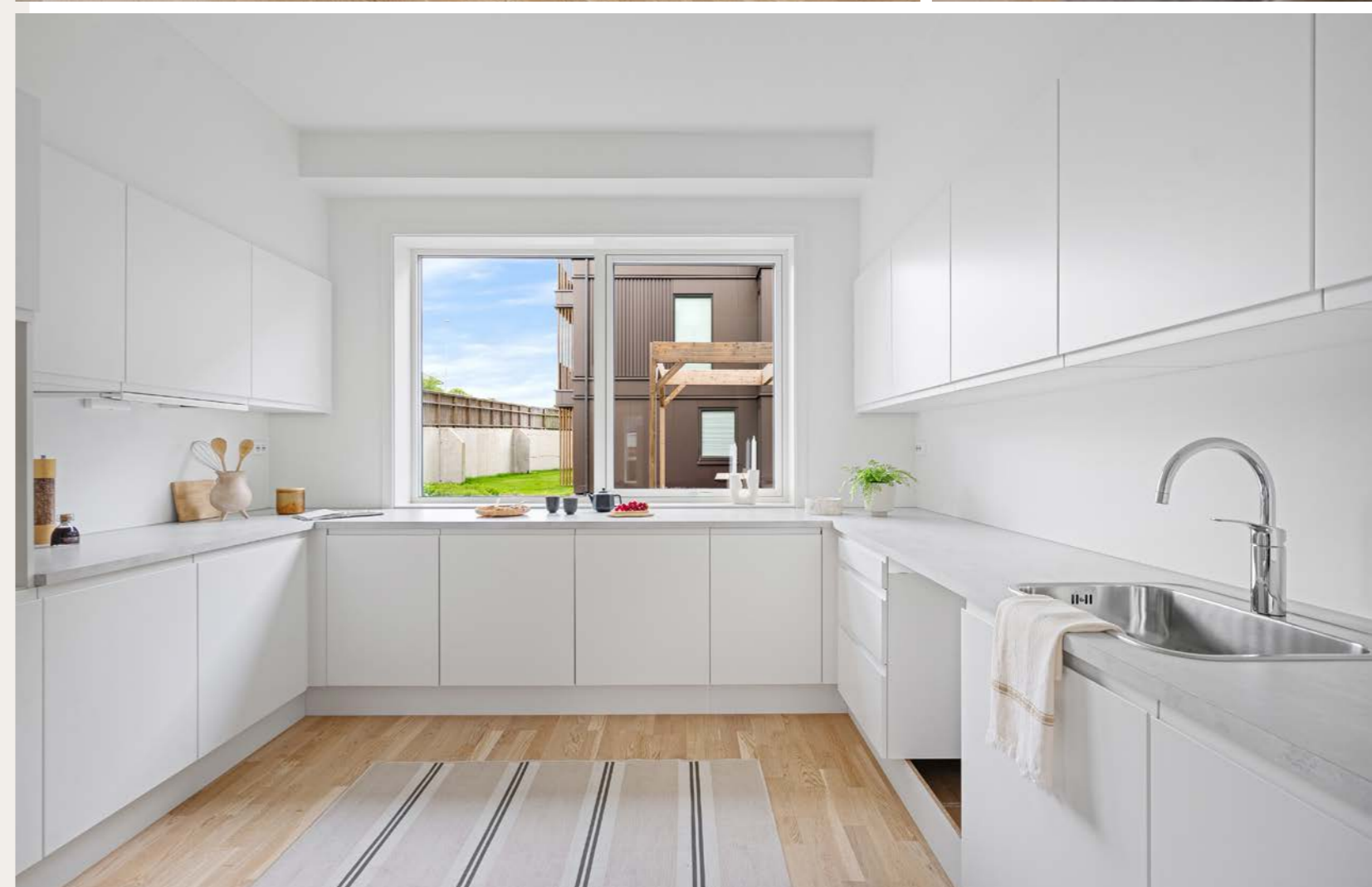




Praktisk U-formet kjøkken

Klargjort til integrerte hvitevarer.

Spisebord/spisestue i forbindelse med kjøkken.



TV-stue/forstue

TV-stue/forstue også godtkjent som soverom.
Kan enkelt monteres vegg og dør inn til rommet.



To soverom

Hovedsoverom med plass til stor seng - oppbevaring av klær i skyvedørsgarderobe.



Flislagte bad

Flislagt bad i en moderne utførelse og separat stort vaskerom. Badet har servant i lys innredning med tilhørende speil og belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne.





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 104kvm

P-rom 104kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 104 kvm

Primærrom

1. etasje: 104 kvm Entré/gang, hall/gang/stue/kjøkken, 2 soverom, bad, wc og vaskerom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasse utgjør 10.90 m2 BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3082.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtens grunnareal: 3082 kvm. Pent opparbeidet fellestomt med fin beplantning.

Beliggenhet

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

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

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

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

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

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

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

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppdiven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

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

Byggemåte

Betong, stål og tre. Fasadene er aluminiums kompositt med innslag av trekledning og glass.

Innhold

1. etg: Entre/gang, forstue, gang/stue/kjøkken, 2 soverom, bad, wc og vaskerom.

Standard

Velkommen til Vesterhagen, hvor vi kan presentere denne flotte nye leiligheten med gjennomgående god standard og kvaliteter både utvendig og inne, i tillegg til en svært attraktiv beliggenhet med gangavstand til sentrum.

Leilighetens kvaliteter:

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Vannbåren varme (viftekonvektor)
- Eikeparkett.
- Flislagte bad.
- HTH kjøkken klargjort for integrerte hvitevarer.
- Parkering i lukket anlegg. Heis.

Leiligheten har en god planløsning og er godt utnyttet.

Flislagt bad i en moderne utførelse og separat vaskerom. Badet har servant i lys innredning med tilhørende speil og belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Videre kommer man til en åpen stue-/kjøkkenløsning der man har et praktisk og velfungerende kjøkken delvis avskjermet fra stuen.

Selve stuen har en god planløsning der man kan ha et romslig spisebord. Man får store vindu som gir mye lys i rommet og skaper et trivelig bo miljø. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse.

Ønsker man å bo i sentrale, men likevel skjermet område, i et særegent leilighetsbygg med gode løsninger så er denne leiligheten noe for dere.

Meglerforetaket anbefaler at det alltid utarbeides tilstandsrapport før markedsføring av bolig. Da eiendommen er nyoppført og ikke tatt i bruk har selger ikke ønsket at det utarbeides tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Egen biloppstillingsplass til en bil med tilhørende sportsbod i felles lukket garasjeanlegg i underetasjen følger seksjonen. Det er installert infrastruktur for el bil lading. Konf. megler.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0004319943

Diverse

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

Iht. eiersl. § 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.

Plantegningene vedlagt i denne salgsoppgaven er ment som illustrasjon og kan avvike fra de faktiske forhold.

Meglerforetaket anbefaler at det alltid utarbeides tilstandsrapport før markedsføring av bolig. Da eiendommen er nyoppført og ikke tatt i bruk har selger ikke ønsket at det utarbeides tilstandsrapport. Arealoppmåling av taktsmann er gjennomført.

Energi

Oppvarming

Oppvarming av leiligheter skjer gjennom varmpumpe luft-til-vann med viftekonvektor og vannbåren varme i gulv på bad/vaskerom.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 5 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen og er ikke inkludert i felleskostnadene. Boligen er nyoppført og derfor ikke fastsatt og ikke fakturert. Kommunale avgifter vil faktureres hvert halvår. Det er vannmåler og vil derfor variere etter bruk.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk

Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader, påløper kostnader til strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert). Avregning av vannforbruk (a-konto). Hver seksjon dekker sitt forbruk av vann.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

104/3008

Felleskostnader inkluderer

Kr 3 092,- pr. mnd. Fellesutgiftene inkluderer blant annet: Forsikring av bygningen, forretningsførsel, a-konto varmtvann, drift og vedlikehold av fellesarealer/garasje m.m. Felleskostnadene kan justeres i forhold til sameiets faktiske utgifter. Felleskostnader: kr 2.392,-
Drift garasjeanlegg: kr 100,-
A-konto varme: kr 300,-

A-konto varmtvann: kr 300,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3092

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Vesterhagen;

Organisasjonsnummer

929331850

Om sameiet

- 32 leiligheter + 3 næringseksjoner (parkeringsplasser) - Delinnflytting.
- Parkering i garasjekjeller
- Avregning fjernvarme og varmt vann
- Tv/internett - Altibox
- El bil ladning
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 148, seksjonsnummer 9 i Time kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1121/3/148/9:

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

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

08.10.1966 - Dokumentnr: 5867 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:148
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:148
Gjelder denne registerenheten med flere

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

26.10.2020 - Dokumentnr: 3231536 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Org.nr: 834 001 942
Overført fra: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:148
Gjelder denne registerenheten med flere

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

21.12.2021 - Dokumentnr: 1602216 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:8
Bruk av felles renovasjonsanlegg
Overført fra: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:148
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2022 - Dokumentnr: 446177 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 104/3008

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.06.2022. Kopi av midlertidig brukstillatelse følger som vedlegg til salgsoppgave.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, Reguleringsplan nr. 296 datert 22.03.2017 sist revidert 06.12.2018 for K3B Reefeltet, Øst, Bryne med tilhørende reguleringsbestemmelser godkjent 22.03.2017 sist revidert 06.12.2018.

Kopi av reguleringsplan med tilhørende

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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/hjemmeldokument 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

5 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger
17 670 (Dokumentavgift (2,5% av 707.000,-))
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

18 910 (Omkostninger totalt)
29 310 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

32 110 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 308 910 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 319 310 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 322 110 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 18 910

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 37 500,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salg, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

12.11.2024

Vestervegen 12

Nabolaget Ree vest - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Mølledammen Linje 52, 54, 57, 58, 62, N94	6 min	0.5 km
Bryne stasjon Linje L5	10 min	0.8 km
Stavanger Sola	26 min	

Skoler

Bryne skule (1-7 kl.) 486 elever, 25 klasser	8 min	0.7 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 569 elever, 26 klasser	20 min	1.6 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 360 elever, 29 klasser	6 min	0.5 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 21 klasser	13 min	1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min	1.1 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	12 min	9.5 km

Ladepunkt for el-bil

M44 kjøpesenter, Bryne	3 min
Recharge Shell Bryne	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

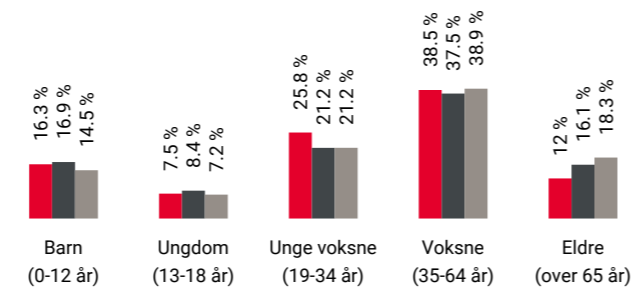
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	7 min	0.6 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 19 barn	11 min	0.9 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	12 min	0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Bryne	2 min
Coop Obs Bryne	5 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



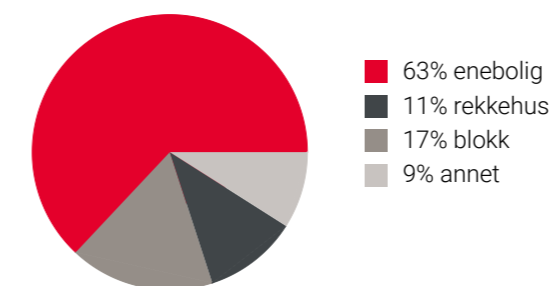
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 78/100

Sport

Treningsfelt - Kunstgras med lys Fotball	3 min	0.2 km
Bryne skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	3 min	0.3 km
Robust Trening Bryne	9 min	
SATS Bryne	10 min	

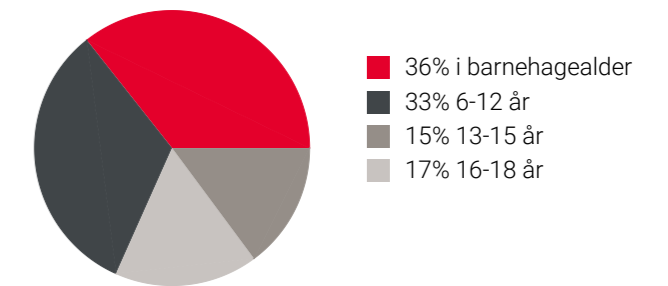
Boligmasse



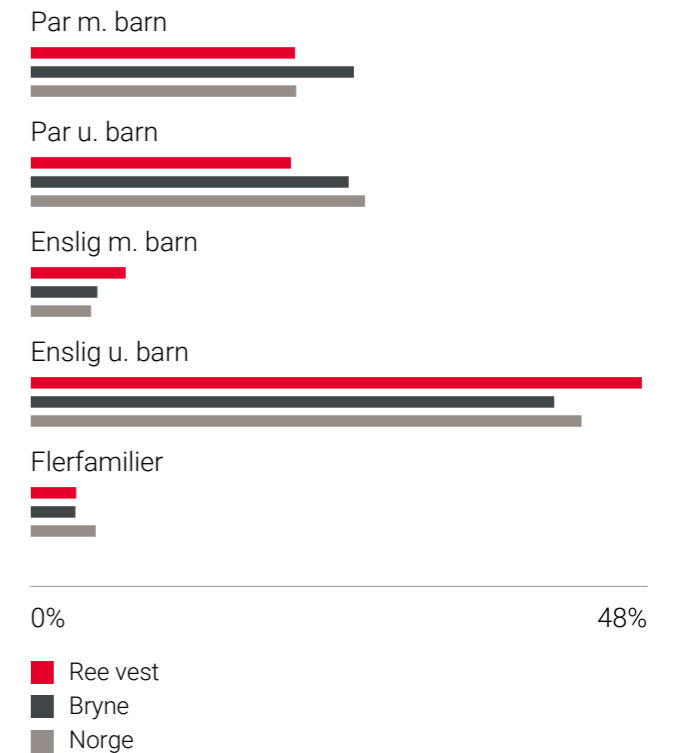
Varer/Tjenester

M44	3 min
Boots apotek Bryne	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

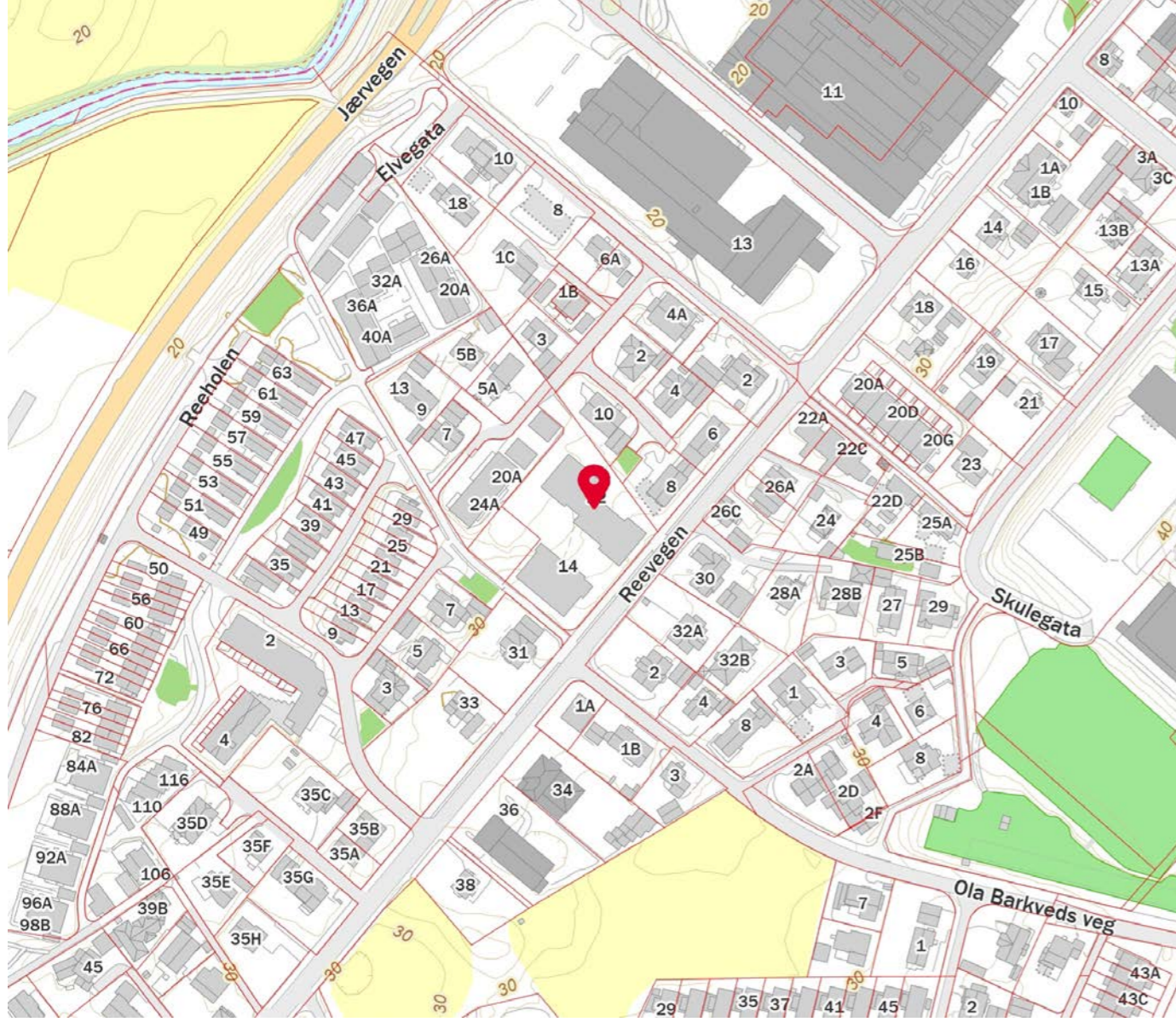


Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613625583
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 859223672 Navn TIME KOMMUNE Adresse Postboks 38, 4349 BRYNE

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1121 Gnr 3 Bnr 148

Nye seksjoner

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

Søknad om seksjonering

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

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

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
26/1-22	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

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

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

7. Egnerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
26/1-22	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

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

11. Kommunens saksbehandling

a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 1121	Kommunens navn TIME	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 148	Festenr.
Dato 28/3 2022	Underskrift <i>N. Suljovic</i>	Stempel 		

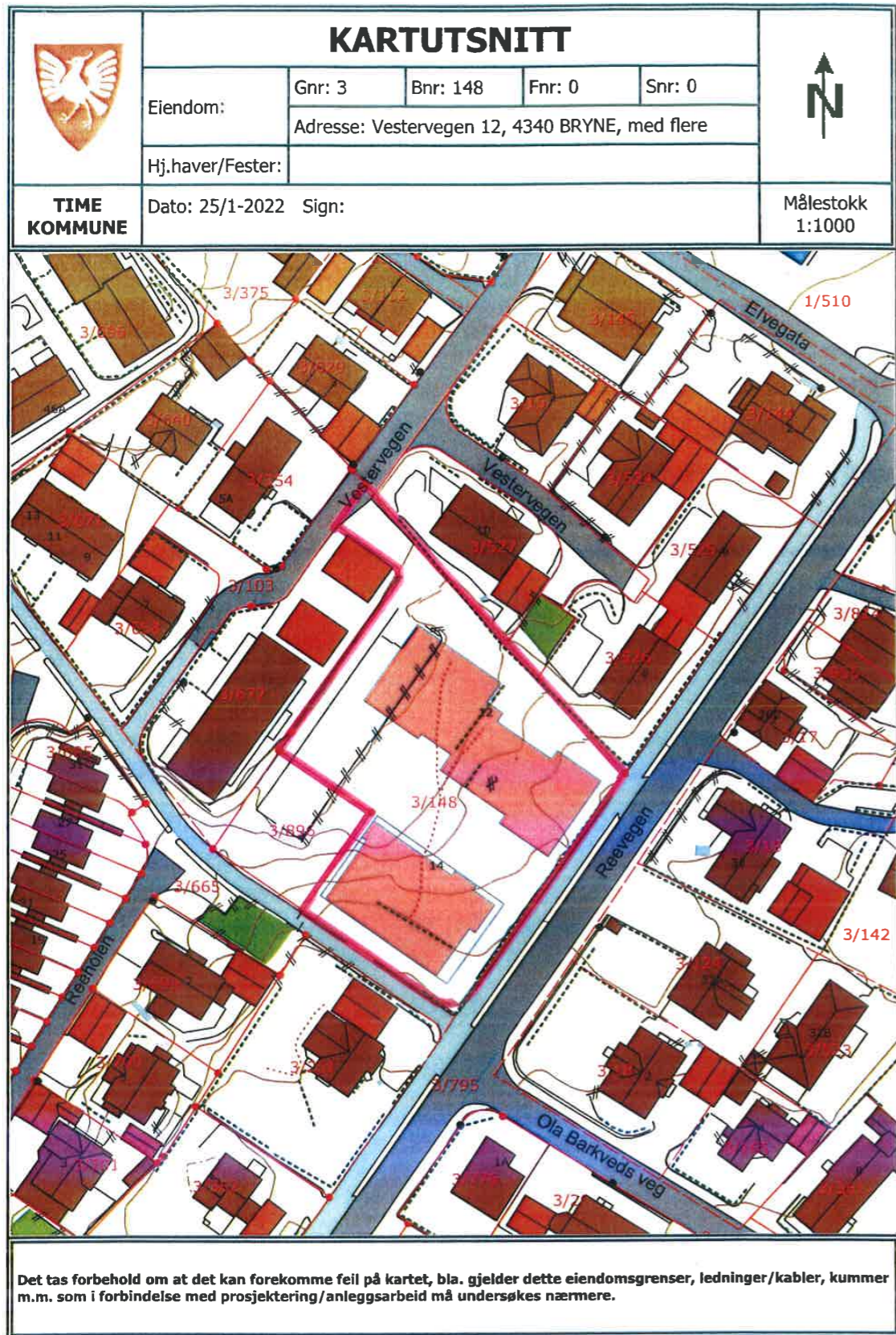
Dato 26/1-22 Innsenderens underskrift *S. Lill*

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133			157
62				86				110				134			158
63				87				111				135			159
64				88				112				136			160
65				89				113				137			161
66				90				114				138			162
67				91				115				139			163
68				92				116				140			164
69				93				117				141			165
70				94				118				142			166
71				95				119				143			167
72				96				120				144			168
73				97				121				145			169
74				98				122				146			170
75				99				123				147			171
76				100				124				148			172
77				101				125				149			173
78				102				126				150			174
79				103				127				151			175
80				104				128				152			176
81				105				129				153			177
82				106				130				154			178
83				107				131				155			179
84				108				132				156			180
Sum tellere:				Nevner =											

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



1/2

3/148
Time

Prosjekt: Vestervegen, Bryne, 4340
 Utsnitt: U2 etasje
 Målestokk: A3 = 1:200
 Dato: 23.09.21

2/2



3/148
Time

4/7



3/148
Time

Projekt:
Vestfyllingen
Prosjekt: 532

Bygging:
3. etasje
Temperaturs: 03

Målestokk:
A3 = 1:200

Dato:
23.09.21

Revusjon:



3/7

Prosjekt:
Vestfyllingen
Prosjekt: 532

Bygging:
3. etasje
Temperaturs: 03

Målestokk:
A3 = 1:200

Dato:
23.09.21

Revusjon:



3/148
Time

6/7



3 01

3/148
Time

Projekt:
Vordrucken
Projekt-Nr.: 552

Tagung:
3. Etage
Tagung-Nr.: 63

Maßstab:
A3 = 1:200

Datum:
23.09.21

Revisions:



5/5



2 01

3/148
Time

Projekt:
Vordrucken
Projekt-Nr.: 552

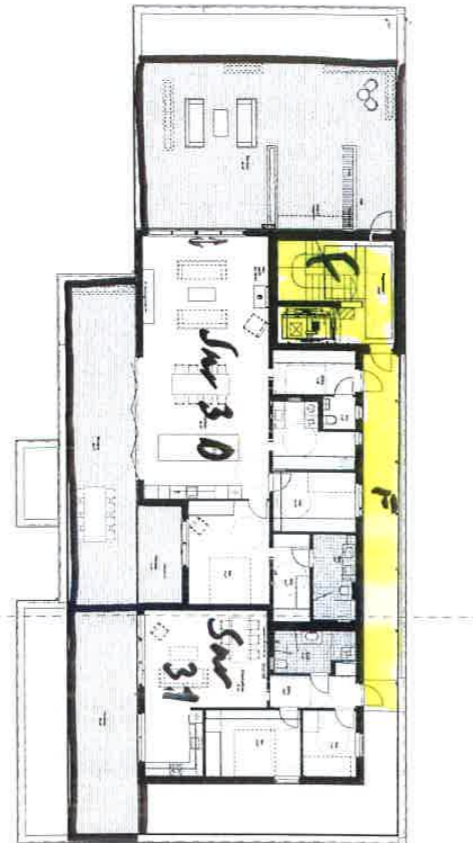
Tagung:
2. Etage
Tagung-Nr.: 64

Maßstab:
A3 = 1:200

Datum:
23.09.21

Revisions:





3/198
Tune

7/7

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET
VESTERHAGEN**

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

Innhold

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

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

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Vesterhagen.

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- bod
- private uteplasser
- parkeringsplasser

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

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

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

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

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

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

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

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

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

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

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

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

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

4-3 Ordensregler

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

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

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

5-2 Rettslig disposisjonsrett over parkeringsplasser

(1) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre seksjonseiere i sameiet uavhengig av om parkeringsplass er tilleggsareal eller egen næringsseksjon.

(4) Parkeringsplassene som er næringsseksjoner kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet.

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

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

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

5-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med unntak av de 3 parkeringsplassene som er registrert som næringsseksjoner. Disse 3 belastes ikke i henhold til brøk. Kostnader til parkeringsplasser fordeles med lik andel parkeringsplass uavhengig av om de er registrert som tilleggsareal til seksjon, eller egen seksjon. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per boligseksjon.

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

7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg

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

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

8-2 Fravikelse

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

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

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

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

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

9-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

9-3 Representasjon og fullmakt

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

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

10-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

11 Elektronisk kommunikasjon

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

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

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

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

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

12-2 Mindretallsvern

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

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Vesterhagen.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2022, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig

Onsdag 26.04.2023, kl. 19:00

Jæren hotell

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2022

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Utvendig solskjerming

6 Vedtektsendring

7. Ordensregler

8 Valg

8.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

8.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

8.3 Valg av valgkomité

Styret
Sameiet Vesterhagen

2. Årsregnskapet for 2022

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2022. De disponible midler overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 48 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utvendig solskjerming

Innmeldt sak av Arvid Iversen:

I leilighet A303 ønsker vi å installere utvendig solskjerming på 2 stk vinduer i stuen. (Elektrisk styrt lamellkasse)

Grunnen er "sterk solvarme" som vi ikke får regulert på annet vis.

Forslag til vedtak: Installere utvendig el-regulerbar lamellbasert solskjerming.

Styrets innstilling: Styret er positive til utvendig solskjerming. Styrets forslag pr idag er utvendig solskjerming i ala merket **Luxaflex Beaufort Zip** for å være sikker på tilstrekkelig styrke mot vind.

Selve duken er **mørk/sort**, og skinner og kassett blir spesialbestilt i samme farge som dagens vindusomramming. Alt blir plassert inni denne omrammingen.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet gir sin tilslutning til at det kan monteres utvendig solskjerming. Styret gis fullmakt til å bestemme type og farge.

Montasje skal utføres av autorisert firma med forsikring på en sikkerhetsmessig forsvarlig måte. Elektrisk tilkobling skal utføres av autorisert installatør.

Årsmøtet gir styret fullmakt til å behandle fremtidige søknader.

Om dette er søknadspiktig hos kommunen (fasadeendring), sørger Styret for godkjenning.

Dersom saken får medhold, vil styret komme tilbake til type samt retningslinjer for blant annet vedlikeholdsansvar. Retningslinjene har tilbakevirkende kraft.

6. Vedtektsendring

Under forutsetning av at sak 5, utvendig solskjerming blir vedtatt, behandles sak 6, vedtektsendring.

Under 4-1 Rett til bruk, legges det til et underpunkt, (5): For søknad og retningslinjer for solskjerming kontakt styret.

Under 6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt, legges det til en setning under (1): Seksjonseier har ansvar for vedlikehold av solskjerming. Ved arbeid på fasadene i regi av sameiet bærer seksjonseier kostnaden for demontering og remontering.

Forslag til vedtak: Følgende endringer i vedtektene foreslås:

Under 4-1 Rett til bruk, legges det til et underpunkt, (5): For søknad og retningslinjer for solskjerming kontakt styret.

Under 6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt, legges det til en setning under (1): Seksjonseier har ansvar og plikt for vedlikehold av solskjerming. Ved arbeid på fasadene i regi av sameiet bærer seksjonseier kostnaden for demontering og remontering.

7. Ordensregler

Styret har utarbeidet ordensregler for sameiet. Ordensreglene er vedlagt.

Forslag til vedtak: Vedlagte ordensregler vedtas som sameiets ordensregler.

8. Valg

8.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Reidun Alvsåker er på valg.

Forslag til vedtak: Reidun Alvsåker velges som styremedlem for 2 år.

8.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Arnfinn Vigrestad og Jarl Martinsen er på valg.

Forslag til vedtak: Arnfinn Vigrestad og Jarl Martinsen velges som varamedlemmer for 1 år.

8.3 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Kjellaug Heskja og Arvid Iversen velges som valgkomité.

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2023.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Selskapets navn:

Dato: 2023

.....
(seksjonseiers underskrift)

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

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

1785 Sameiet Vesterhagen

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		280 669	0	816 400
Leieinntekt garasje		14 600	0	43 200
Sum Inntekter		295 269	0	859 600
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.		0	0	54 800
Forretningsførerhonorar		17 328	0	59 900
Tilleggstjenester forretningsfører		0	0	6 000
Revisjonshonorar		0	0	7 000
Vaktmestertjenester		0	0	40 000
Drift og vedlikehold	1	91 342	0	360 600
Forsikringer		32 143	0	142 000
Kommunale avgifter		15 640	0	50 000
Energi/strøm		7 585	0	50 000
Administrasjonskostnader		3 163	0	7 000
Sum kostnader		167 201	0	777 300
Driftsresultat		128 068	0	82 300
Finansielle poster				
Renteinntekter		1 011	0	0
Netto finanskostnader		-1 011	0	0
Resultat	2	129 079	0	82 300

1785 Sameiet Vesterhagen

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Finansielle anleggsmidler			
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 725	0
Forskuddsbetalte kostnader		35 470	0
Forskuddsbetalt strøm		115 433	0
Andre fordringer		2 380	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		206 847	0
Sum omløpsmidler		367 855	0
SUM EIENDELER		367 855	0

Balanse 2022

1785 Sameiet Vesterhagen

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		129 079	0
Sum egenkapital	3	129 079	0
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 380	0
Innbetalt strøm		31 800	0
Leverandørgjeld		109 613	0
Annen kortsiktig gjeld		94 983	0
Sum kortsiktig gjeld		238 776	0
Sum gjeld		238 776	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		367 855	0

Stavanger 31.12.22
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Preben Aamodt
Styreleder

Reidun Irene Mattingdal Alvs³ ker
Styremedlem

Arnfinn Braut
Styremedlem

Balanse 2022

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foregående års regnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler på årsregnskap.

Note 1 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6360 Renhold	59 025	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	6 328	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 811	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 674	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	18 308	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 196	0
Sum	91 342	0

Note 2 - Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	129 079	0
Endring disponible midler	129 079	0
Omløpsmidler	367 855	0
Kortsiktig gjeld	238 776	0
Disponible midler	129 079	0

Note 3 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.22	Årets resultat	Regnskap 31.12.21
Sameiekapital, seksjonseiere	129 079	129 079	0
Sum Egenkapital	129 079	129 079	0

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vesterhagen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vesterhagen

Styreleder	Preben Aamodt (sign.)	10.04.2023
Styremedlem	Reidun Irene Mattingsdal Alvsåker (sign.)	25.03.2023
Styremedlem	Arnfinn Braut (sign.)	25.03.2023



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Vesterhagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vesterhagen som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Stavanger, 11. april 2023
KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-04-11 20:28:42 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Informasjon fra styret

Om Sameiet Vesterhagen

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Preben Aamodt
Styremedlem, Arnfinn Braut
Styremedlem, Reidun Irene Mattingsdal Alvsåker
Varamedlem, Arnfinn Vigrestad
Varamedlem, Jarl Martinsen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 7 styremøter hvor ca 60 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

I tillegg til utsendelse av diverse informasjon til beboerne har Styret avholdt et informasjonsmøte for alle beboere høsten 2022. 16 april 2023 ble første dugnad avholdt.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Sikre overtakelse fra utbygger og følge opp utestående saker.
- Inngåelse av nødvendige serviceavtaler og avtale med brannvesenet.
- Sikre at vi har en sunn økonomi: Pr idag har vi tilfredstillende økonomi, men det er noen usikkerhetsmomenter vi må følge nøye opp i 2023. Dette gjelder i all hovedsak strømprisen, men også vedlikeholdskostnader. Det er først i 2023 vi virkelig begynner med service på bygninger og utstyr. I løpet av dette året får vi en bedre oversikt hva disse kostnadene blir.
- Vi har inngått avtale for vasking av fellesområder. Vi jobber også med en avtale om vindusvask. Her begynner vi med en prøvevask. Eventuelt behov for vaktmestertjenester vil bli vurdert.
- Inkjøp av felles utstyr til vedlikehold og sikring av bygningsmasse/uteområde. Sameie har en felles bod hvor mye av utstyret er plassert.
- Lading av biler. Ladesystemer fra Easee er installert for de som har behov. Da strømforbruket til lading er via Sameies fellestrøm, har vi inngått en avtale med Plugpay som får strømregningen fra lyse. De trekker fra og fakturerer de som bruker billader (rett forbruk og pris). Når det er gjort, faktureres resterende beløp Sameiet.

HMS-arbeid: I sameiet ønsker vi å skape et godt og trygt miljø for alle. Sammen skal vi ta vare på både bygninger og uteareal. Innen HMS har styret jobbet spesielt med fare for brann og hvordan en håndtere en slik hendelse. Det er inngått avtale med brannvesenet i forbindelse med automatisk utrykning. Styret vil fortsette dette arbeidet (mer informasjon i avsnitt om "Styrets planer fremover")

Styrets planer fremover

Det er fortsatt endel som skal på plass før vi er et velfungerende sameie. Vi vil fortsette å jobbe for å skape et trygt og godt arbeidsmiljø. Vi vil fokusere på de viktigste risikoene vi ser, spesielt innen fare for brann samt vedlikehold av bygningsmassen. Fokus på et godt miljø er også viktig.

- Vi vil arrangere en dag hvor vi tester brannalarmer og får trening i hvordan falske og ekte branntilløp skal håndteres.
- Vi vil fullføre inngåelser av alle nødvendige serviceavtaler for å sikre et godt vedlikehold og at alt fungerer som det skal.
- Vi vil fortsette med innkjøp av nødvendig utstyr for å kunne vedlikeholde eiendommen. Et eksempel her er elektrisk plenklipper.
- Vi vil fortsette å arrangere minst to dugnader i året.
- Vi vil følge opp feil og mangler som er registrert eller som blir rapportert
- 2023 blir første "hele" driftsår og det vil gi enda bedre informasjon om hvordan vi ligger an økonomisk. Vi vil sikre at vi bygger et godt økonomisk fundament for å sikre oss mot uforutsatte utgifter og framtidig vedlikehold.

Forsikringsavtale

Sameiet Vesterhagen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0004319943.

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.04.2023

ORDENSREGLER FOR SAMEIET VESTERHAGEN BLOKK A OG BLOKK B

- Gnr 3 bnr 148

Ordensregler er underordnet VEDTEKTER FOR SAMEIET VESTERHAGEN godkjent i stiftelsesmøtet 19.04.22.

Forslag til ordensreglene ble behandlet i styret 21.09.22.

1. Formål og omfang

Sameiet Vesterhagen er et boområde med 21 pluss 11 boenheter i blokk A og blokk B. Ordensreglene i sameiet er til for å gi trivsel og godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Andelseierne er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

Ordensreglene er underordnet VEDTEKTER FOR SAMAEIET VESTERHAGEN godkjent 19.04.22.

2. Fellesområder

Sameiet tilstreber å ha innbydende fellesarealer. Den enkelte seksjonseier plikter å holde orden på fellesarealer så vel utendørs som innendørs.

Røyking på svalganger, garasje samt innvendige fellesarealer er ikke tillatt. Sjøppel, herunder sigarettneiper og snus skal ikke kastes ut fra balkonger / terrasser og vinduer. Det skal heller ikke kastes på svalgang, i trappeoppgang, heis eller felles uteområder.

Nedgravde avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall som er utenfor normal vanlig avfall, skal leveres til interkommunalt anlegg.

Fellessarealer brukes ikke som oppbevaringsplass av gjenstander som tilhører beboerne.

Mat til dyr og fugler skal ikke legges ut på sameiets område.

Sykler skal plasseres i sykkelparkeringen.

Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje, er ikke tillatt.

Styret vil kalle inn til dugnad og oppfordrer beboere til å delta. Dette fremmer også sosialt fellesskap.

3. Parkering

Andelseierne er tildelt parkeringsplass i parkeringskjeller. De øvrige parkeringsplassene er for besøkende og skal ikke benyttes av beboere for

parkering av bil nr 2, firmabil, tilhengere, campingvogner og uregistrerte kjøretøy. Overtredelse av dette kan medføre borttauing på eiers regning.

4. Lading av el-bil

Lading av el-bil skal kun foregå i godkjente el-bil-ladere. Å lade fra kontakt i bod er ikke tillatt da dette er ulovlig og brannfarlig.

5. Lading av elektriske artikler i boden

Dersom beboer bruker elektriske artikler i boden (kjøleskap fryseboks), meldes dette inn til styret i sameiet. Den enkelte blir belastet et månedlig beløp per enhet.

6. Bruk av boligen

Andelseier er kjent med informasjon / instruks vedr leiligheten ved overtakelse av boligen.

Grilling på balkongene med elektrisk grill og gassgrill er tillatt. Dette må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige sameierne.

Banking, risting og lufting av tepper etc fra balkong og vinduer er ikke tillatt. Ved lufting av sengetøy bes alle ta hensyn.

Blomsterkasser kan henges på innsiden av balkongen. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboen. Ref Ved.4,1.4.

7. Ro

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0600. I dette tidsrommet skal det ikke bores eller bankes i vegger, gulv eller tak. Det henstilles til sunn fornuft ved bruk av musikk og selskapeleg samvær i dette tidsrommet. (Viser til Lov om helligdagsfred).

8. Dyrehold

Dyreeier skal informere styret ved dyrehold. Dyrehold skal ikke være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Ref Ved. 4.3.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

10. Endringer

Endringer i ordensregler utføres av styret.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vesterhagen onsdag 26.04.2023 kl. 19:00 - Jæren hotell.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Preben Aamodt ble valgt til møteleder.

Tone Goa fra Bate boligbyggelag ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:

Arvid Iversen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:

Det var 29 seksjonseiere. Totalt 21 stemmeberettigede. Dessuten møtte Tone Goa fra Bate boligbyggelag.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2022

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2022. De disponible midler overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

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

5. Utvendig solskjerming

Vedtak:

Årsmøtet ga medhold til installering av utvendig solskjerming.

Utvendig solskjerming skal være ala merket Luxaflex Beaufort Zip for å være sikker på tilstrekkelig styrke mot vind.

Selve duken er mørk/sort, og skinner og kassett blir spesialbestilt i samme farge som dagens vindusomramming. Alt blir plassert inni denne omrammingen.

Årsmøtet ga sin tilslutning til at det kan monteres utvendig solskjerming. Styret ble gitt fullmakt til å bestemme type og farge.

Montasje skal utføres av autorisert firma med forsikring på en sikkerhetsmessig forsvarlig måte. Elektrisk tilkobling skal utføres av autorisert installatør.

Årsmøtet ga styret fullmakt til å behandle fremtidige søknader.

Om dette er søknadspliktig hos kommunen (fasadeendring), sørger Styret for godkjenning.

Styret kommer tilbake til type samt retningslinjer for blant annet vedlikeholdsansvar. Retningslinjene har tilbakevirkende kraft.

6. Vedtektsendring

Vedtak:

Følgende endringer i vedtektene ble vedtatt:

Under 4-1 Rett til bruk, legges det til et underpunkt, (5): For søknad og retningslinjer for solskjerming kontakt styret.

Under 6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt, legges det til en setning under (1): Seksjonseier har ansvar for vedlikehold av solskjerming. Ved arbeid på fasadene i regi av sameiet bærer seksjonseier kostnaden for demontering og remontering.

7. Ordensregler

Vedtak:

Ordensregler vedlagt innkalling ble vedtatt som sameiets ordensregler.

8. Valg

8.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Reidunn Alvsåker ble valgt til styremedlem for 2 år.

8.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Arnfinn Vigrestad og Jarl Martinsen ble valgt til varamedlem for 1 år.

8.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Kjellaug Heskja og Arvid Iversen utgjør boligselskapets valgkomité.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Preben Aamodt - valgt for 2 år i 2022
Styremedlem: Arnfinn Braut - valgt for 2 år i 2022
Styremedlem: Reidunn Alvsåker - valgt for 2 år i 2023
Varamedlem: Jarl Martinsen - valgt for 1 år i 2023
Varamedlem: Arnfinn Vigrestad - valgt for 1 år i 2023

Bryne, 26.04.2023

Protokoll for Sameiet Vesterhagen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Preben Aamodt (sign.)	27.04.2023
Sekretær	Tone Goa (sign.)	28.04.2023
Protokollvitne	Arvid Iversen (sign.)	27.04.2023



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 eigeendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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).
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
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vestervegen 12 Leil H0101
4340 BRYNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jæren
Saksbehandler: Andreas Rage

Oppdragsnummer: 1403240183

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 videreformidlet 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: 03.06.2024

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