PRIVATMEGLEREN
JÆREN

MEIERIGATA 14A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplankart

Situasjonskart

Informasjon fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Meierigata 14A
4340 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2012
BRA:	117 m^2
BRA-i:	112 m^2
Rapportdato:	19.3.2026 (Gyldig til 19.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	18	0	0	0

Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497
Meierigata 14A
4340 Bryne

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40803

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.3.2026

Rapportdato
19.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ester Tjøtta**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Tone Tjøtta**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Serigstad**
Firma: **Jærtakst AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Telefon: **91848497**
Epost: **sindre@jaertakst.no**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp Stasjon**



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Meierigata 14A, 4340 Bryne**

Kommunenr:	1121	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	126	Festenr:	
Seksjonsnr:	4	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2012**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygning oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i tre/betong som utvendig er kledd med trepaneler/forblendet med murstein.
Betongdekke mellom etasjer.
Flatt tak tekket med papp.
Vinduer og dører i tre med isolerglass.

4. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**117**	**112** Romfordeling: Entré/gang, TV-stue, bod, soverom 1, vaskerom/wc, bad, soverom 2 og stue/kjøkken.	**5** Romfordeling: Bod i garasjeanlegg	**0**	**20**
Totalt m²	**117**	**112**	**5**	**0**	**20**

Kommentar til arealberegning

TBA er oppmålt med utgangspunkt i hellebelagt område utenfor leiligheten, størrelse på området avsatt til leilighet er ukjent og arealet må anses som omtrentlig.

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Hellebelagt platting utenfor stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Platting med betongheller utenfor stue i normal stand.	

5.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører i tre med isolerglass fra byggeåret.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Vinduer og dører i tre med isolerglass fra byggeåret er i generelt normal stand. Det er noe slitasje på enkelte foringer etter vinduer har stått i luftestilling. Vinduer/dører er generelt noe malingslitte utvendig og anbefales overflatebehandlet på kort sikt.	

5.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det er betongdekke mellom etasjer. Måling av skjevheter er foretatt ved stikkprøver, det ble ikke registrert skjevheter utover normal på målte steder.	

5.4 Kjøkken



Eksempelbilde

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med lyse slette fronter og laminert benkeplate er fra byggeåret og i normal stand ut ifra alder. Noe slitasje på utsatte steder må påregnes, eksempelbilde vedlagt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Kjøkkenventilator er enkelt testet med papir på maks styrke og det registreres sug.	

5.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

5.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Avløpsrør i leiligheten av plast.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelig for inspeksjon/vurdering og vurdering er begrenset til alder.

5.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Det er rør-i-rørsystem fra byggeåret med fordelerskap.

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelig for inspeksjon/vurdering og vurdering begrenser seg til alder.

5.8 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk

Elektrisk anlegg fra byggeåret med samsvarserklæring fra nyinstallasjon.

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

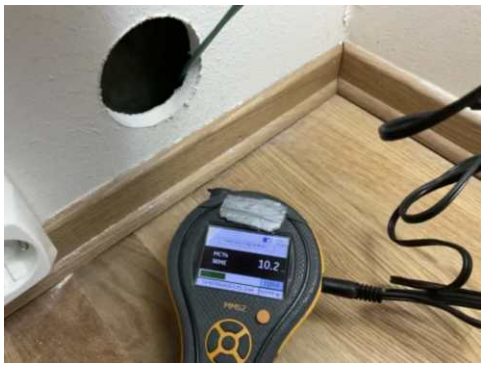
5.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Bereder på ca. 200 liter plassert i vaskerom og merket med 2012.	

5.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ingen dokumentasjon på service er fremlagt	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret.	

5.11 Våtrom: Vaskerom/wc



Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv og vegger. Malte overflater på tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Overflater og fallforhold er i generelt normal stand.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Det er plastsluk med smøremembran som tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servant, toalett, opplegg vaskemaskin, fordelerskap, bereder, ventilasjonsanlegg.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Innredning og utstyr er i normal stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Funksjon er vurdert ut fra visuell kontroll, med papirark og normal bruk, uten nærmere måling av luftmengder eller demontering av installasjonen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

5.12 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger. Malte overflater på tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Overflater og fallforhold er i generelt normal stand. Noe vannansamlinger ved dusjing er normalt og påregnelig, det anbefales på generelt grunnlag å spyle i dusj på visning for å selv vurdere avrenning.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Det er plastsluk med smøremembran som tettesjikt. Membran er synlig ført ned bak klemring, men er ikke synlig under klemring i sluk og utførelse lar seg ikke påvise tilstrekkelig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap, veggskap, dusj og toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning og utstyr er i generelt normal stand. Det er en drensåpning i innkassing av sisterne, det er ukjent om denne er fra sisterne eller fordelerskapet, ytterligere undersøkelser anbefales om disse kommer ut i samme drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Funksjon er vurdert ut fra visuell kontroll, med papirark og normal bruk, uten nærmere måling av luftmengder eller demontering av installasjonen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

5.13 Innvendige overflater og dører



Riss/sprekk over vindu i soverom, stammer fra normale bevegelser i konstruksjonen.

Beskrivelse

Parkett på gulv. Malte overflater på vegger og tak.

Oppsummering TG-1

Innvendige overflater og dører fremstår generelt i normal stand i forhold til boligens alder og bruk.
Det er registrert noe mindre merker og slitasje, noe som anses som helt normalt i en brukt bolig.
Slike bruksspor oppstår over tid ved vanlig daglig bruk og har ingen konstruksjonsmessig betydning.
Overflater og dører vurderes som funksjonelle og uten forhold som avviker fra det som kan forventes for en bolig av tilsvarende alder og standard.

5.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310260053

Selger 1 navn
Tone Tjøtta

Gateadresse
Meierigata 14A

Poststed	Postnr
BRYNE	4340

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ester Tjøtta

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260053

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260053

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har blitt målt i regi av styret i sameiet.

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: 0

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260053

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310260053

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Tjøtta	401e75529d8011df5836d3d6e387a9720b995247	31.03.2026 12:20:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310260053

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

Energiattest



Adresse	
Meierigata 14A, 4340 BRYNE	
Dato for energimerking **19.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272520**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300074581**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **126**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0106**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
101,66 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
96,19 kWh/m²	**10 773 kWh**



Meierigata 14A, 4340 BRYNE

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Meierigata 14A, 4340 BRYNE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

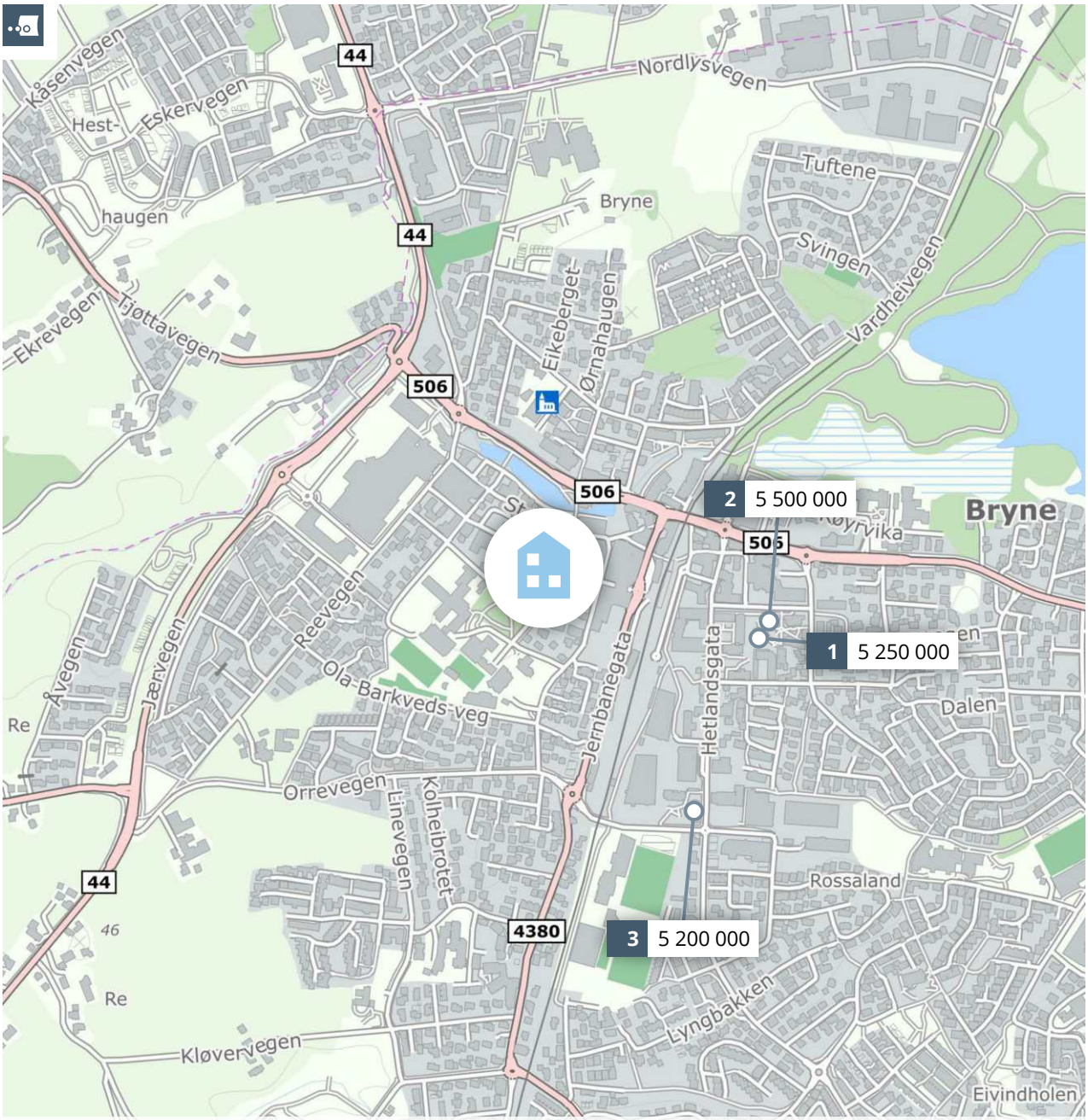
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

MEIERIGATA 14 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 10.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bjørn Rune Salte.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Meierigata 14 A, 4340 BRYNE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 1 BNR 126 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS BRYNE SENTRUM

Verdivurdert til

5 490 000

-	5 490 000	46 923
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	117 m²	5 m²	- m²	20 m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	3 203
Formue	116 947
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kirsten Brynes veg 6 110 m² 2000 2. etg 2 sov	14.10.2025	5 250 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**47 727**
2 Kirsten Brynes veg 4 104 m² 2000 3. etg 2 sov	05.09.2025	5 290 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**52 885**
3 Hetlandsgata 35 98 m² 1999 5. etg 2 sov	25.11.2024	4 290 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**53 061**

Velkommen til Meierigata 14A!

Kort fortalt:
Leiligheten ligger tilbaketrukket, men likevel med umiddelbar nærhet til Bryne sentrum
Her vil du ha gåavstand til alt nærområdet har å tilby!
Leiligheten er lys og innbydende og ligger på bakkeplan
Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen løsning og rommet kan enkelt tilpasses ulike behov
Fra stuen er det utgang til leilighetens trivelige uteplass
Stilrent og funksjonelt kjøkken med god oppbevaringsplass og romslige arbeidsflater
Leiligheten har en ekstra stue, et oppholdsrom som kommer godt med
Leiligheten har ett helfliset bad samt et vaskerom
Leiligheten har to innbydende soverom
Parkering lukket garasjeanlegg

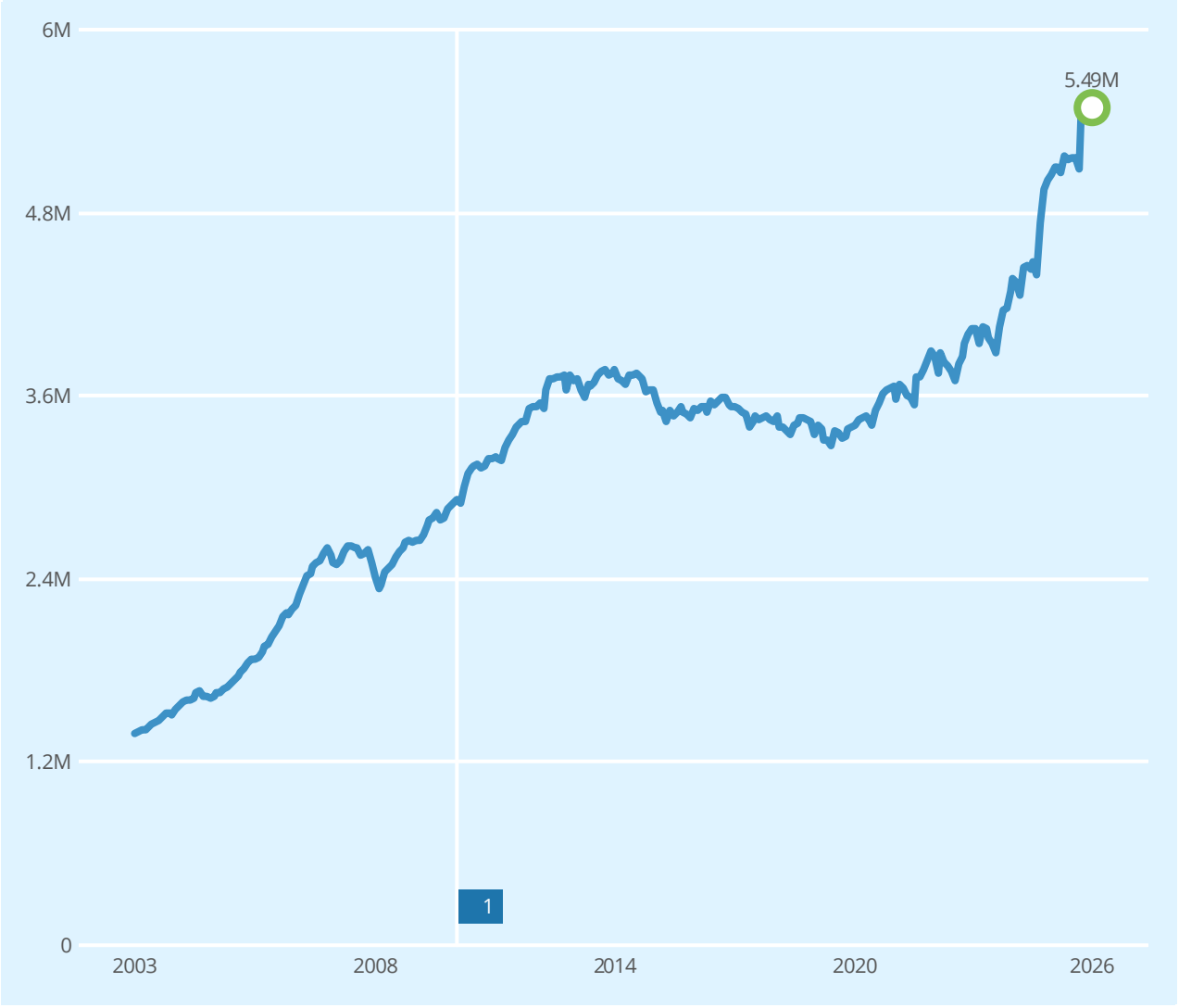
Innhold:
1. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, TV-stue, bad, vaskerom/wc, 2 soverom og bod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.06.2012		19.06.2012	-	4 090 000	-	4 090 000	2

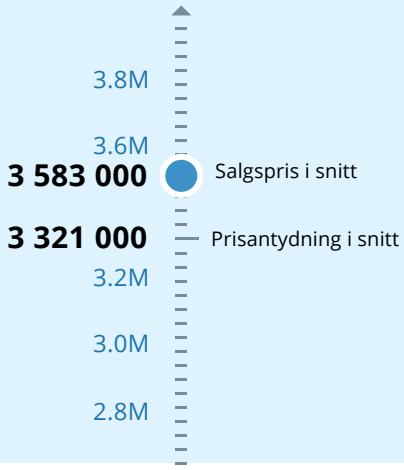
2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i BRYNE SENTRUM grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i BRYNE SENTRUM grunnkrets siste 3 mnd

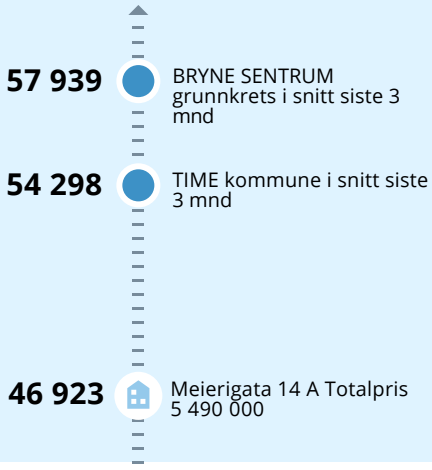
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 8.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Time kommune
Plan og forvaltning

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

Bark arkitekter AS
Lars Hertervigsgt.3

4005 STAVANGER

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

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

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

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

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

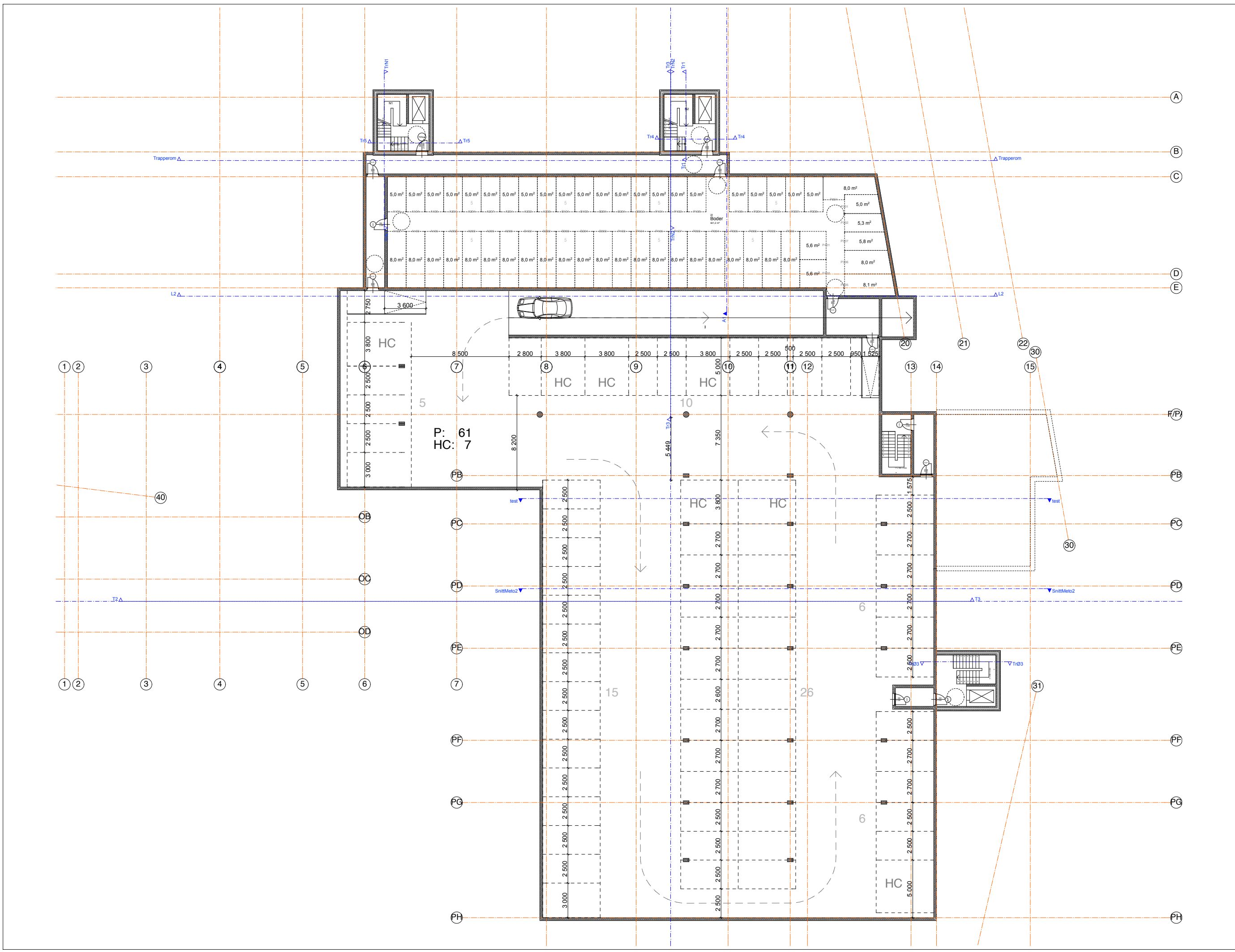
For rådmannen i Time

Yvonne van Bentum
plan- og forvaltningssjef

Ragnvald Frøyland.
saksbehandlar

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

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



ALLE MÅL KOTROLLERES PÅ STEDET !

Filnavn Meto_trinn 1.pln

BYGGHERRE:

Meierigata A/S
Herikstadv. 8
4340 Bryne

PROSJEKT:

METO

FASE:

Prosjektering

ARKITEKT:	TEGNET:	KONTROLL
PROSJEKT NR: P10025	MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 23.09.10

bark.

bark arkitekter as

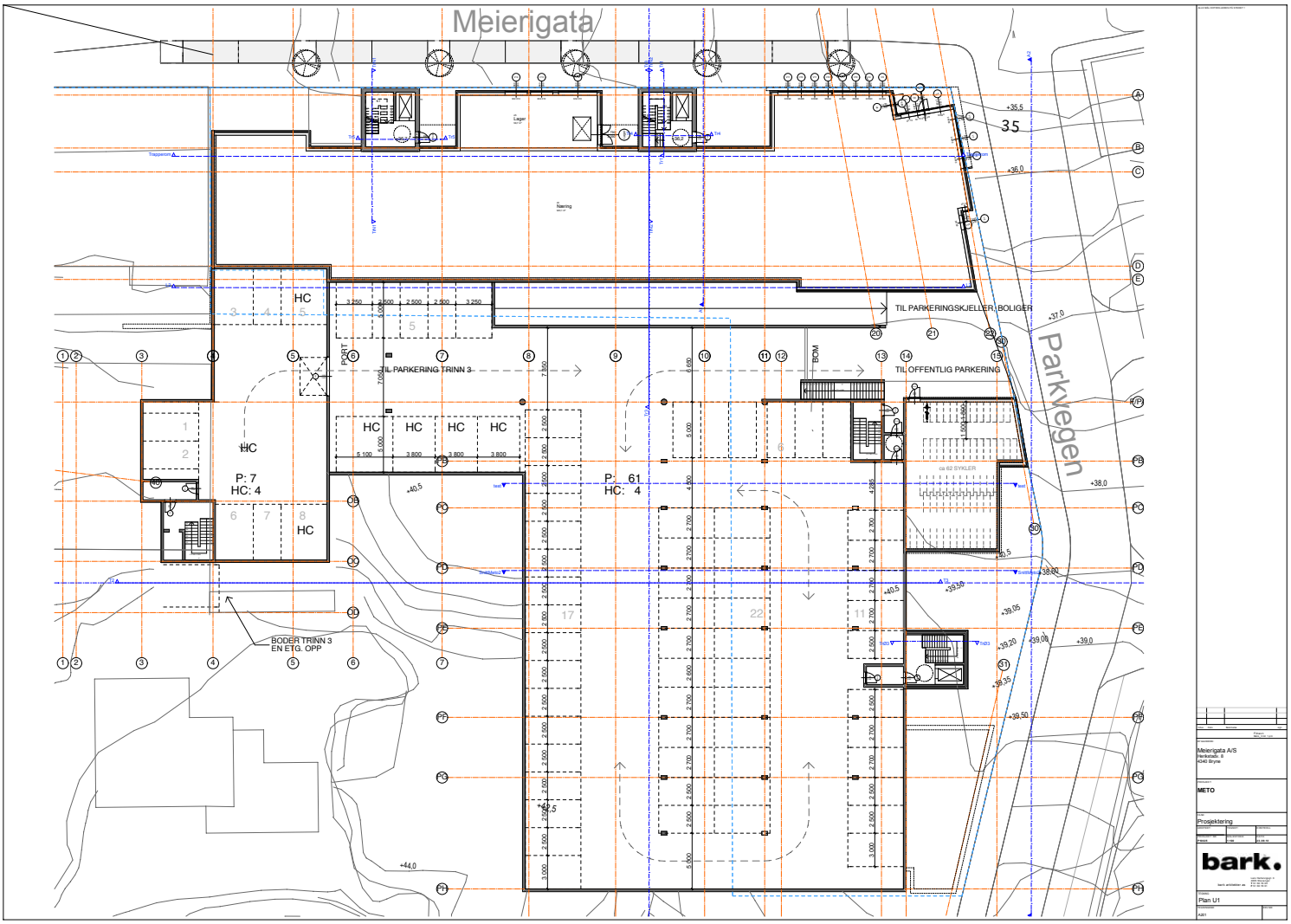
Lars Hertervigsgt. 3
4005 Stavanger
T 51 56 78 30
F 51 56 78 31

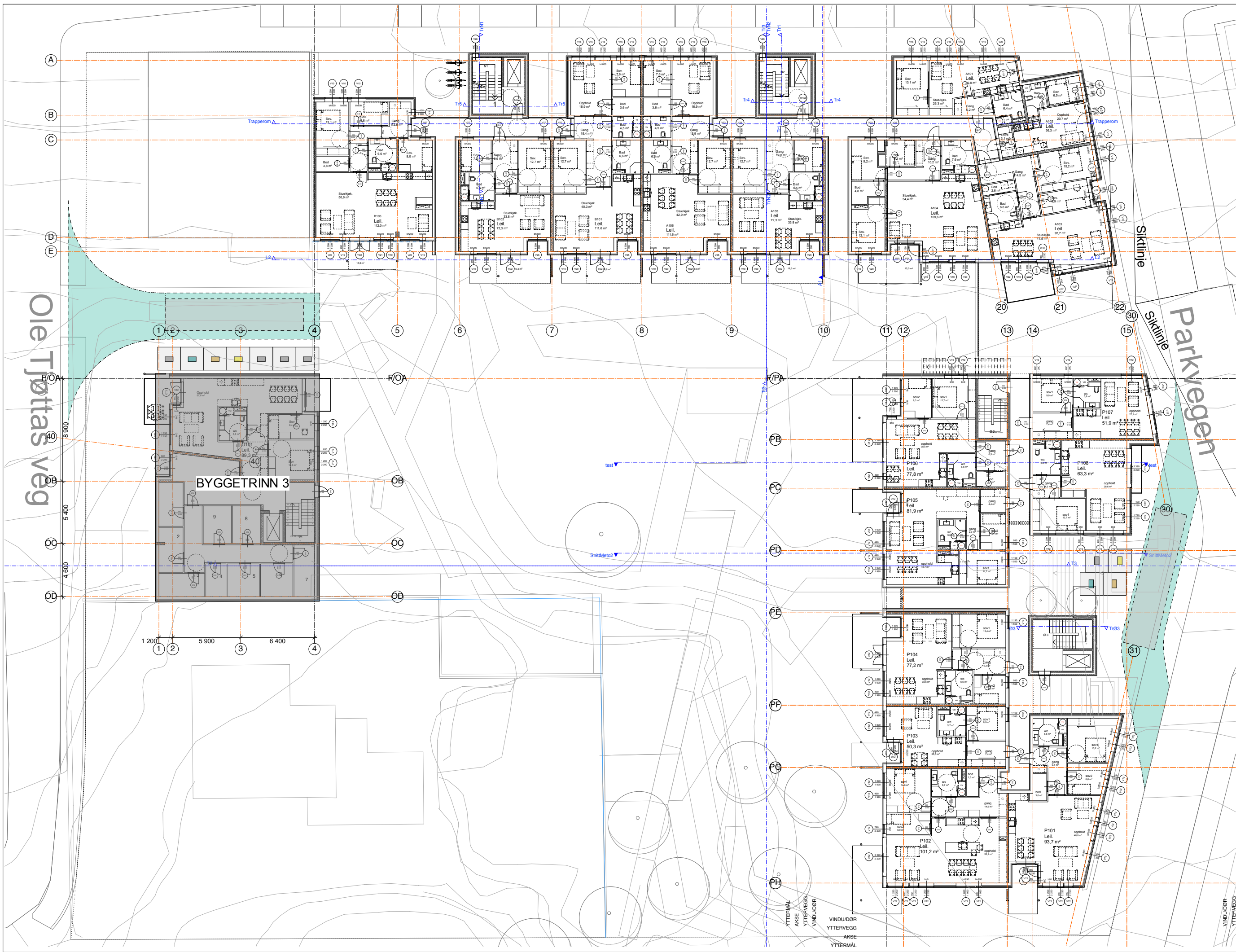
TEGNING:

Plan U2

TEGNINGSNR: A200

REV.NR:


Meierigata
Parkvegen
HC
P: 7
HC: 4
P: 61
HC: 4
PORT
TIL PARKERING TRINN 3
TIL PARKERINGSKJELLER BOLIGER
TIL OFFENTLIG PARKERING
BOM
BODER TRINN 3
EN ETG. OPP
ca 62 SYKLER
35
Meierigata A/S
Verkstadv. 8
4340 Bryne
METO
Prosjektering
bark.
Plan U1
A201



Filnavn
Meto_trinn 1.pln

BYGGHERRE:
Meierigata A/S
Herikstadv. 8
4340 Bryne

PROSJEKT:
METO

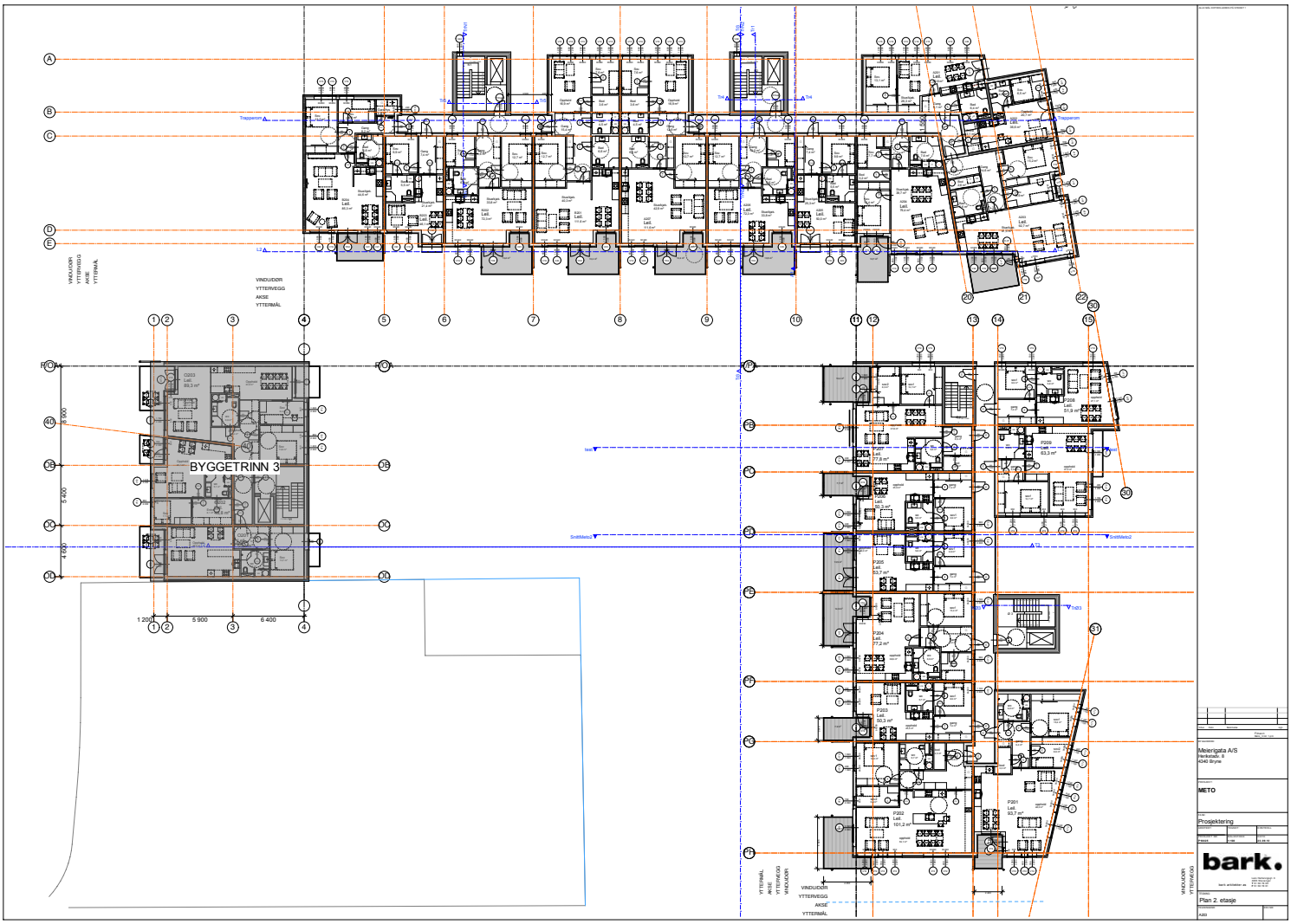
FASE:
Prosjektering

ARKITEKT:	TEGNET:	KONTROLL
PROSJEKT NR: P10025	MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 23.09.10

bark.
bark arkitekter as
Lars Hertervigsgt. 3
4005 Stavanger
T 51 56 78 30
F 51 56 78 31

TEGNING:
Plan 1. etasje

TEGNINGSNR: A202
REV.NR:



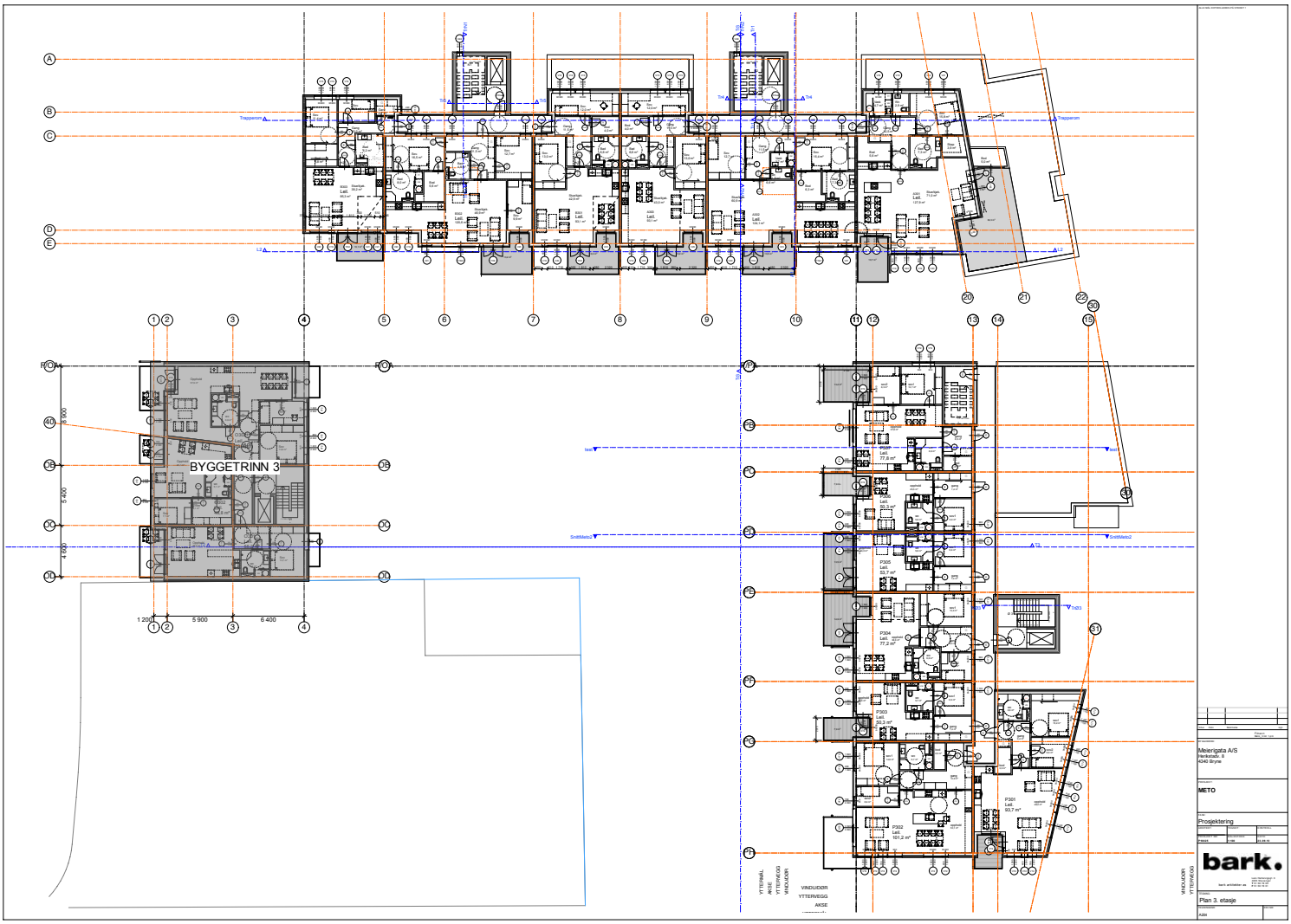
Meierigata A/S
Meierivegen 8
4340 Bryne

METO

Prosjektering

bark.

Plan 2. etasje



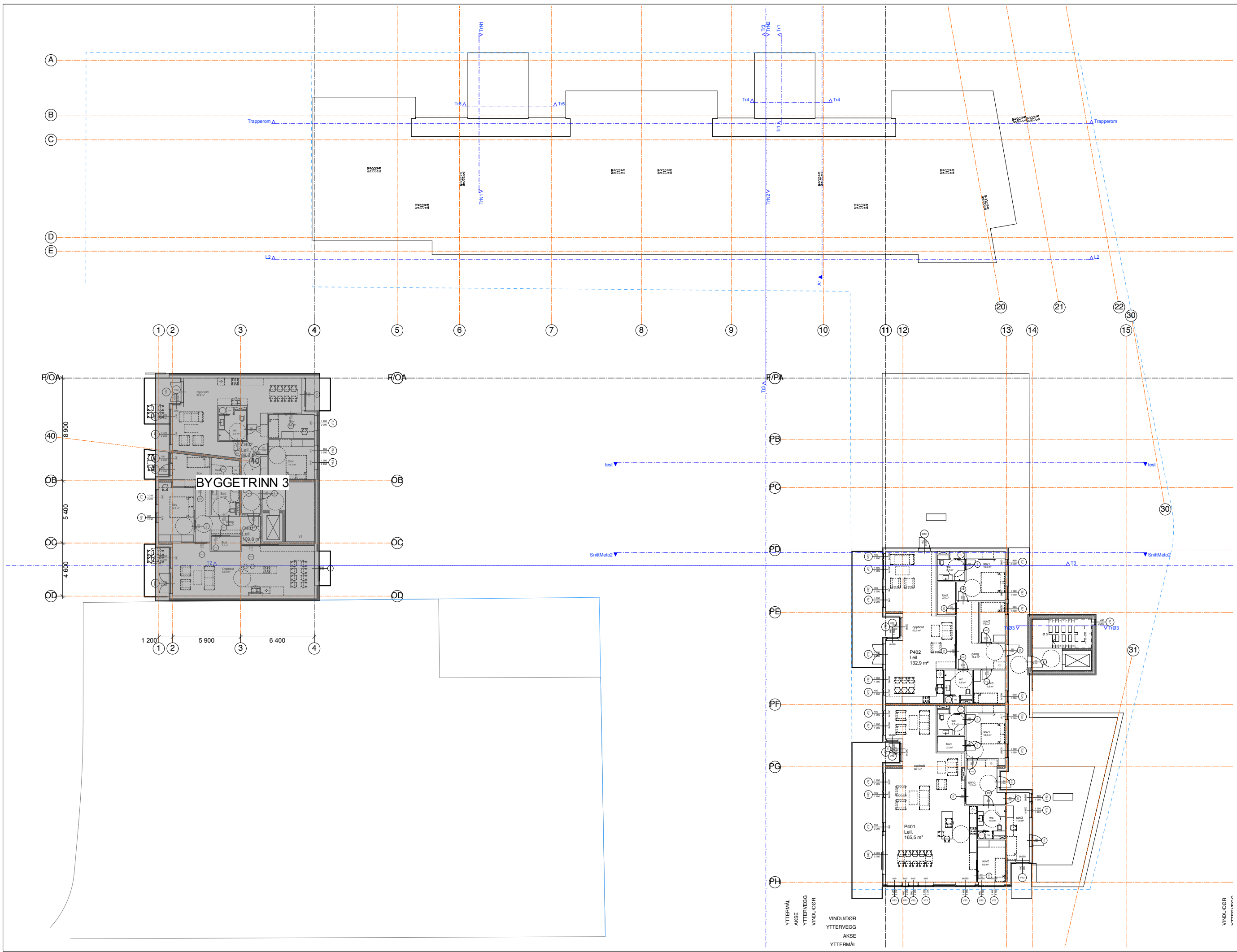
Meierigata A/S
Verkstadv. 8
4340 Bryne

METO

Prosjektering

bark.

Plan 3. etasje



Filnavn
Meto_trinn 1.pln

BYGGHERRE:
Meierigata A/S
Herikstadv. 8
4340 Bryne

PROSJEKT:
METO

FASE:
Prosjektering

ARKITEKT:	TEGNET:	KONTROLL
PROSJEKT NR: P10025	MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 23.09.10

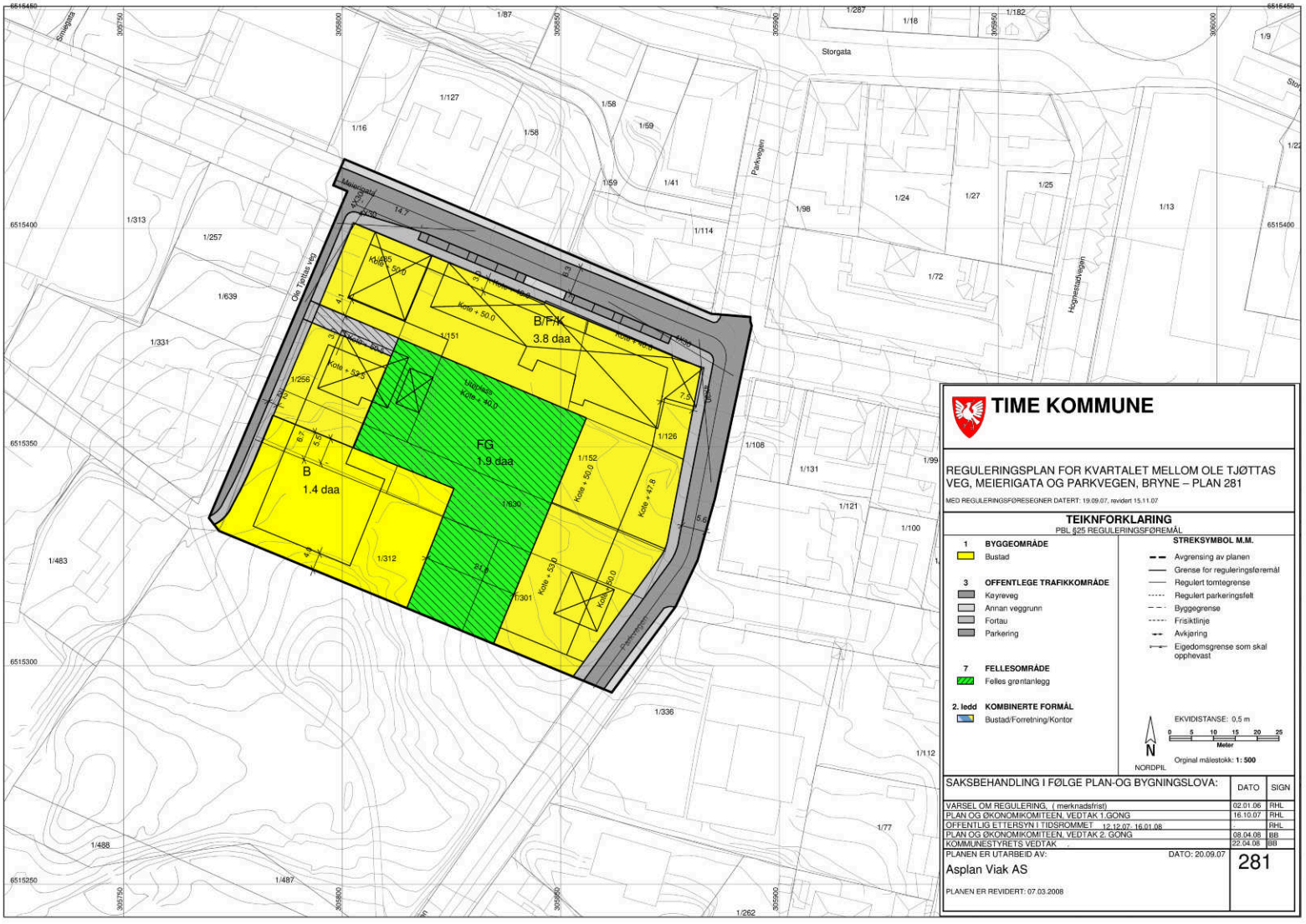
bark.

bark arkitekter as
Lars Hertervigsgt. 3
4005 Stavanger
T 51 56 78 30
F 51 56 78 31

TEGNING:
Plan 4. etasje

TEGNINGSNR:
A205

REV.NR:



TIME KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET MELLOM OLE TJØTTAS VEG, MEIERIGATA OG PARKVEGEN, BRYNE – PLAN 281

MED REGULERINGSFØRESEGNER DATERT: 19.09.07, revidert 15.11.07

TEIKNFORKLARING

PBL §25 REGULERINGSFØREMÅL

1 BYGGEOMRÅDE
- Bustad

3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE
- Køyreveg
- Annan veggrunn
- Fortau
- Parkering

7 FELLESOMRÅDE
- Felles grøntanlegg

2. ledd KOMBINERTE FORMÅL
- Bustad/Forretning/Kontor

STREKSYMBOL M.M.
- Avgrensing av planen
- Grense for reguleringsføremål
- Regulert tomtegrense
- Regulert parkeringsfelt
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Avkjøring
- Eigedomsgrense som skal opphevast

EKVIDISTANSE: 0,5 m

0 5 10 15 20 25 Meter

N NORDPIL

Orginal målestokk: **1: 500**

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN-OG BYGNINGSLOVA:	DATO	SIGN
VARSEL OM REGULERING, (merknadsfrist)	02.01.06	RHL
PLAN OG ØKONOMIKOMITEEN, VEDTAK 1.GONG	16.10.07	RHL
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET 12.12.07- 16.01.08	-	RHL
PLAN OG ØKONOMIKOMITEEN, VEDTAK 2. GONG	08.04.08	BB
KOMMUNESTYRETS VEDTAK -	22.04.08	BB

PLANEN ER UTARBEID AV: DATO: 20.09.07

Asplan Viak AS

PLANEN ER REVIDERT: 07.03.2008

281

Time	Bestemmelser til: **REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET MELLOM OLE TJØTTAS VEG, MEIERIGATA OG PARKVEGEN** Planen er basert på et privat reguleringsforslag utarbeidet av Asplan Viak AS	Plan nr.
	Vedtatt av Time kommunestyre den 22.4.12 i sak 014/08	Arkivnr: 05/1969

§ 1 FORMÅL

Hensikten med reguleringsplanen er å sikre bymessig utbygging av et kvartal i Meierigata. Planen skal legge til rette for en utbygging med forretning, kontor, bolig, parkering og tilhørende funksjoner.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Krav til søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven

Ved søknad om tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven skal det redegjøres for fasader, material- og fargebruk og vise sammenhengen med atkomst og parkering, terrengbehandling, murer og gjerder over 0,7 m, forstøtningsmurer, beplantning, belysning, renovasjon o.a. Ved trinnvis utarbeidelse skal det synliggjøres/illustreres at senere byggetrinn kan tilpasses.

Utomhusareal

Felles utomhusareal skal opparbeides etter detaljplaner i mål 1:200 som viser terreng,
beplantning, belegg, areal og utstyr, gangstier, lys, skilt og lignende. Det skal etableres
sandlekeplass og det kan tillates mindre bygg/innretninger som fremmer områdets funksjon som felles utomhusareal. Utomhusplanen skal også redegjøre for hvordan området tilkobles og innordner seg tilstøtende friområde (Geitahodne).

Parkering

Det skal være minimum 1 parkeringsplass pr 100 m² T-BRA og ikke mindre enn 1 parkeringsplass per boenhet. I den grad mulig skal parkering løses i kjeller.

Minst 5% av parkeringsplassene utformes og reserveres for bevegelseshemmede.

Støy

Ved behov skal det gjøres tiltak som sikrer at gjeldende støyforskrifter ivaretas.

Radon

Ved oppføring av ny bebyggelse skal det monteres godkjent radonsperre under gulv, eventuelt skal det dokumenteres at det ikke er behov for radonsperre.

Universell utforming
I den grad mulig skal det legges til rette for universelle løsninger. 50 % av alle nye boliger skal ha livsløpsstandard, og 20 % av de resterende boliger skal tilfredsstille kravene til besøksstandard. I leilighetsbygg med heis skal det være 100 % besøksstandard, og heisstolen skal være minimum 1,30 meter x 2,10 meter. Prinsipper om universell utforming legges til grunn i hele planområdet, og felles og private uteoppholdsarealer skal så langt som mulig tilrettelegges for universell tilgjengelighet.

Tekniske anlegg
Nettstasjoner o.a. tekniske anlegg kan plasseres i hele området, men skal tilpasses bebyggelsen.

Steingjerde
Steingjerde som ligger mellom byggeområde og friområde skal i størst mulig grad ivaretas. Bunnsteinen i steingjerde mellom kombinerte formål og Geitahodne skal sikres.

§ 3 BYGGEOMRÅDE – BOLIGER
I område B kan det oppføres bebyggelse i tråd med bestemmelsene for byggeområde kombinert formål. For dette området skal det utarbeides bebyggelsesplan.

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor viste byggegrenser, og skal tilpasses resten av bebyggelsen innenfor kvartalet.

Ved eventuell oppføring av nye boenheter skal det lages en situasjonsplan for boligområdet som skal godkjennes av kommunen.

§ 4 BYGGEOMRÅDE – KOMBINERT FORMÅL B/F/K
Byggegrenser
Ny bebyggelse kan oppføres innenfor de viste byggegrenser. Der det ikke er vist byggegrense er formålsgrense byggegrense.

Uteareal
Hver boenhet skal ha minimum 20 m² uteareal, og 10 m² av dette kan være på privat balkong. Balkonger skal ikke stikke lenger ut enn 0,6 meter over offentlig trafikkareal. Fri høyde over fortau skal ikke være mindre enn 2,5 meter. Over fellesområde kan det tillates balkonger i en høyde minimum 2,6 meter over bakkenivå, inntil 2,5 meter ut fra bygningskropp og over byggegrenser. Ved innglassering av balkonger skal dette utføres på alle balkonger som på en naturlig måte henger sammen. Innglassert balkong skal ikke regnes med i utearealet. Privat uteareal skal ikke ha høyere ekvivalent støynivå enn 55 dBA.

Alle boliger skal ha tilgang på solrike uteplasser. Det tillates å etablere 8 leiligheter vendt mot Meierigata, med tilgang på solrike uteplasser i fellesområde

Lekeareal og felles uteområde skal ikke ha ekvivalent støynivå over 55 dBA. Leke- og uteoppholdsareal skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt og skal ha sol ved jevndøgn kl. 15.00 på 50 % av arealet.

Høyder og utnyttelse
Største tillatte byggehøyde er vist på plankartet. Åpne tekniske anlegg over tak er ikke tillatt. Slike skal være en del av bygningskroppen og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder. Eventuelle heis- og trapperom skal være en integrert del av bygningen, men kan overskride maksimum byggehøyde med 2,5 meter. Antenner og liknende kan tillates, slike skal være tilbaketrukket minimum 2 meter fra fasaden.

Området tillates bygd ut med BRA = 8300 m^2. Parkeringsareal i kjeller inngår ikke i beregnet utnyttelse.

Maksimale byggehøyder er fastsatt på plankartet.

For hjørnet Meierigata/Parkvegen: Dersom to eller tre etasjer næringsvirksomhet kan gesims for inntrekt etasje økes med 1 meter forutsatt at den trekkes tilbake 1 meter i forhold til byggegrensen vist på plankartet. Rekkverk kan tillates, forutsatt at det trekkes tilbake fra fasade like langt som rekkverkets høyde.

Plassering av offentlige- og felleselementer
Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger og lignende kan plasseres på privat grunn.

Avfallshåndtering
Avfallshåndtering skal skje ved nedgravde containere minimum 2 steder innenfor område regulert til B/F/K.

Bebyggelsen
Området som grenser til Meierigata skal i den grad mulig fremstå som en sammenhengende fasade. Det skal være aktive fasader i 1.etasje ut mot Meierigata, dvs. at 70 % av fasaden skal være vindu eller inngang. Fasadelengder lenger enn 18 meter skal brytes opp i fasadeuttrykket. Det er ikke tillatt med lukkede sokkeletasjer over 1 meter mot offentlig gate/fortau.

Langs Parkvegen skal fasaden ”brytes opp”.

Søknaden skal i sammenhengende fasadeoppriss vise tilstøtende bebyggelse. Det skal legges vekt på estetisk gode løsninger og tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Boliger skal ikke ha et høyere innendørs støynivå enn 30 dBA.

Oppføring av bebyggelse
Ved oppføring av trinnvis bebyggelse skal det i hvert enkelt byggetrinn sikres en avslutning som gjør at bygningsmassen og utomhusarealene er tilpasset omgivelsene, og at avslutningen ikke er skjemmende.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Eventuell opparbeidelse skal gjøres etter opparbeidelsesplaner som skal godkjennes av ansvarlig myndighet.

Ramper og liknende skal ikke plasseres på offentlig areal.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

Frisiktsone

Frisiktsoner er vist på plankart. Det skal ikke plantes trær, busker eller gjerder med høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum og nærmere offentlig vei enn 0,7 m. Kommunen kan kreve beplantning skåret ned ved utkjørsel i tråd med retningslinjer om frisikt.

Endelig plassering av atkomst til planområdet markert med atkomstpil skal avklares i rammesøknad. Frisikt for disse avkjørslene skal settes iht. til krav om frisikt iht. gjeldende regelverk.

§ 7 FELLESOMRÅDER

Fellesområde gangareal

Felles gangareal er felles for byggeområdet B/F/K. Det tillates å etablere benker, beplantning etc. i området.

Området skal være kjørbart for atkomst til parkeringskjeller.

Felles grøntanlegg

Felles grøntanlegg FG er felles for eiendommene innenfor byggeområdet B/F/K. Det kreves minimum 20 m² utomhusareal pr boenhet, og 10% av dette
kan være på privat balkong. Felles utomhusareal skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen i mål 1:200 som viser terreng, beplanting, belegg, areal og utstyr, gangstier, etc. Det skal være en åpning fra Parkvegen inn til fellesområdet FG.

Det skal anlegges sandlekeplass, og det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes visuelle eller funksjonelle kvaliteter.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

Felles grøntareal, parkeringsanlegg, offentlig gang/sykkelveg, parkeringsplasser langs vei, avkjørsler og nedgravde containere skal være ferdig opparbeidet før B/F/K kan tas i bruk. Avbøtende støytiltak skal være ferdig før innflytting i boligene.

Ved trinnvis utbygging skal parkeringskravet for det enkelte byggetrinn skal være godkjent før det gis brukstillatelse.

Utomhusareal

Ved trinnvis utbygging skal det være utarbeidet og godkjent en detaljplan for utomhusareal før det gis brukstillatelse.

Offentlig gang/sykkelveg

Det tillates trinnvis utbygging av området. Før innflyttingstillatelse kan gis, skal tilhørende infrastruktur som offentlig gang- og sykkelveg være ferdig opparbeidet og etablert.

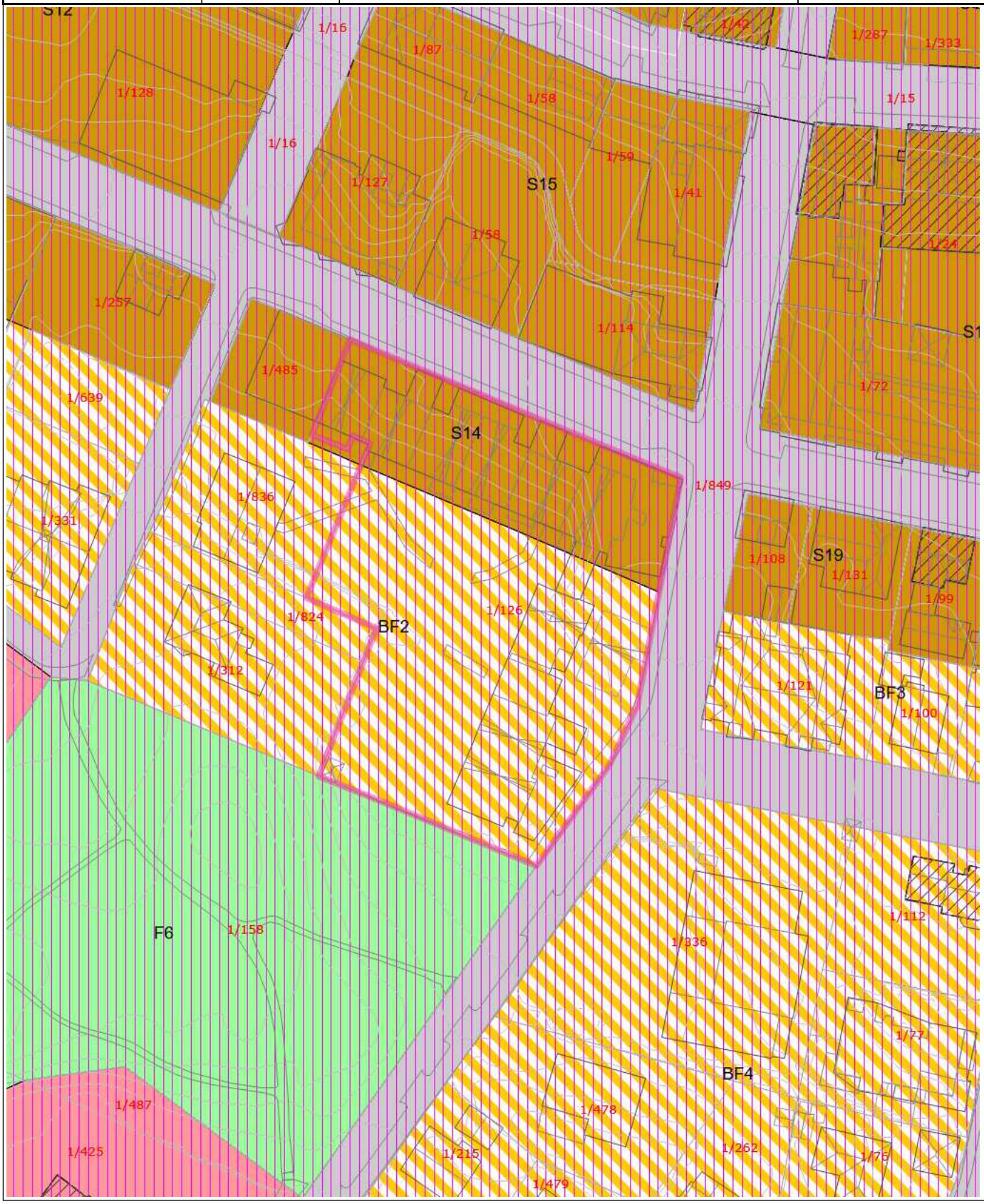
Datert: 19.09.07
Revidert: 26.02.08, 03.02.14

Time kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 126	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Meierigata 12 4340 BRYNE, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

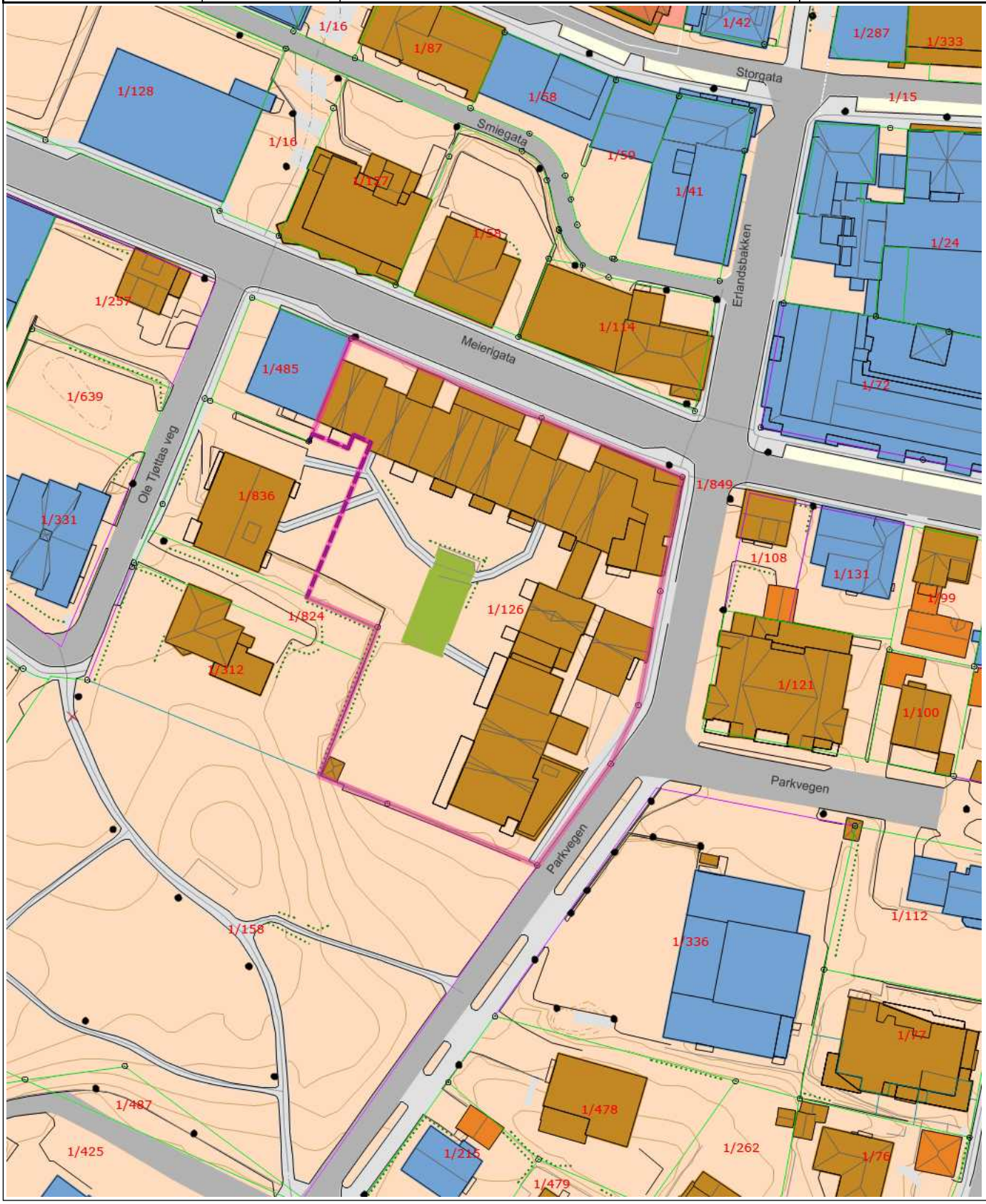
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Byggetiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Park
- KpOmråde

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 126	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Meierigata 12 4340 BRYNE, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (14 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense fiktiv
- Teiggrense omtvistet
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Gangfelt
- Gangveg
- Fortau
- Trapp
- Vegsperring
- Trapp
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Annet

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 1, bnr. 126, snr. 4 i Time
Adresse: Meierigata 14A, 4340 BRYNE
Onr. 310260053

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: kr 3203 pr mnd

Felleskostnader inkluderer: Forsikring, revisjon, vaktmester, drift og vellikehold, forretningsførerhonorar, TV/internett, styrehonorar osv

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Fremtind Polisenr 6896042 Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

VEDTEKTER
for
SAMEIET METO

§ 1 Innledende bestemmelser

§ 1-1 Navn
Sameiets navn er Meto. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.04.2012 (Grunneiendom) og tinglyst reseksjonering 20.04.2015.

§ 1–2 Hva sameiet omfatter
Sameiet er et kombinert sameie som består av 52 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 70 næringsseksjoner parkering på eiendommen gnr. 1 bnr. 126 i Time Kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

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

§ 1–2 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.
(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 2 – Rettslig disposisjonsrett

§ 2–1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie utdenne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
(3) (3)Ved eierskifte skal sameiets styre underrettes skriftlig om nye seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik
tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

§2-2 Regler ved utleie av leiligheter

Dersom seksjonseiere ønsker å leie ut leiligheten gjelder følgende regler:

(1) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved korttidsutleie er utleier forpliktet til å informere om sameiets ordensregler og regler for gjesteparkering.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om leieforhold utover det som inngår i (1) ledd. Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon, herunder telefon og mail.

(3) Leietaker skal signere på at ordensregler og regler for gjesteparkeringsplasser er lest og forstått. Kopi skal sendes til styret.

(4) Det skal samtidig opplyses om hvilket navn som skal stå på oversikt ved dør

(5) Det skal ved utgangen av hvert halvår oversendes en rapport fra seksjonseier på at det er gjennomført en befaring i leiligheten for å avdekke mulige skader på bygningen som kan være sameiets ansvar.

§ 3 – Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

§ 3-1 rett til bruk

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

   Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

§ 3. 2 Ordensregler og dyrehold
Årsmøtet har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 4 – Sameiets parkeringsplasser

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

§ 4–1 Parkeringsplasser i U2
For parkeringsplasser som ligger i U2 gjelder følgende regler: Parkeringsplassen kan ikke leies ut til andre enn beboere i Sameiet. Parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsareal kan ikke selges uten at reseksjonering gjennomføres. Eventuelt salg kan kun være til andre boligseksjonseiere. Alle kostnader for dette må bæres av seksjonseier.

§ 4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
Sameiet har etablert infrastruktur for lading av el-biler og hybrider i U2 til bruk for boenhetene.
Kostnader ved å knytte seg til betales av den enkelte seksjonseier. Det samme gjelder vedlikehold og strøm knyttet til det enkelte ladepunkt. Strøm-måler avleses 1 gang pr. halvår og faktureres etter forbruk.

§ 4-3 Ladepunkt på gjesteparkeringsplass i U2
Sameiet har også installert et ladepunkt på gjesteparkeringsplass. Kostnader ved bruk av dette ladepunktet belastes med en døgnpris som fastsettes av styret på årlig basis. Det er seksjonseier som henter ladekort som belastes beløpet, og må avtale dette videre med eventuelle gjester.

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

.

§ 5 - Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

§ 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

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

for den aktuelle seksjonseieren.

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

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

§ 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

§ 6-1 Felleskostnader

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

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

For boligseksjonene fastsettes fellesutgifter med basis i følgende fordelingsnøkkel:

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

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

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

§ 6-2 Betaling av felleskostnader
1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

§ 6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

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

§ 7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

§ 7-2 Pålegg om salg av seksjonen
(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

§ 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

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

§ 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre medlemmer. Det kan velges inntil 1 varamedlem.
2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

§ 8-2 Styremøter
1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

§ 8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år, dog slik at 2 styremedlemmer trer ut etter første driftsår for å sikre senere kontinuitet i styret.

§ 8-4 Styrets beslutningsmyndighet
1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 9 - Valgkomite

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

§10 – Årsmøtet

§ 10–1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

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

§ 10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

§ 10–3 Innkalling til årsmøtet

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

§ 10–4 Saker årsmøtet skal behandle

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

§ 10-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

§ 10-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

§ 10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

   a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

   b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

   c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

   d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

   e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

   f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

   g) endring av vedtektene

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

§ 10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

§ 10-11 Inhabilitet

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

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

§ 10 – Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

§ 11-1 Forretningsfører

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

§ 11-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

§ 11-3 Forsikring

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

§ 12 – Diverse opplysninger

§ 12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

§ 12-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

§ 12-3 Endringer i vedtektene

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

§ 12-4 Generelle plikter

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

§ 13 - Skader på eiendommen

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

§ 14 - Diverse bestemmelser

Sameiet aksepterer at et eventuelt byggetrinn 3 med betegnelsen gnr. 1 bnr. 836 i Time kommune gis rett til vederlagsfri adkomstrett for bil via sameiets felles garasjeanlegg og inn til garasjeanlegg for byggetrinn 3.
Sameiet aksepterer videre at deler av garasjeanlegget for byggetrinn 3 anlegges i underjordisk anlegg under terrasser på bakkeplan som er tilhørende sameiets fellesareal eller tilleggsdel for sameiets seksjoner.

VEDLEGG 1 Regler for Gjesteparkeringsplasser i Sameiet Meto

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

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

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

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

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

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

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

Husordensregler for Sameiet Meto

Generelt

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

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

Orden

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

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

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

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

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

Ro

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

Dyrehold

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

Parkering

Utendørs parkering kan bare skje på anviste biloppstillingsplasser.

Endring av ordensreglene

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

Meierigata 14A

Nabolaget Bryne sentrum - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	3 min 0.2 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	3 min 0.2 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	14 min 8.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bryne stasjon Totalt 9 ulike linjer	3 min 0.3 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	5 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.3 km
Stavanger Sola	31 min

BARNEHAGER

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 21 barn	5 min 0.4 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	9 min 0.8 km
Austbø barnehage (0-5 år) 70 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bryne Torg	2 min
Joker Brustadbua Bryne	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	2 min
Boots apotek Bryne	4 min
Bryne Vinmonopol	2 min

SPORT

Bryne skule	3 min
Brynehallen	4 min
Robust Trening Bryne	3 min
EVO Bryne	7 min

«Billig, bra og nær tog»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

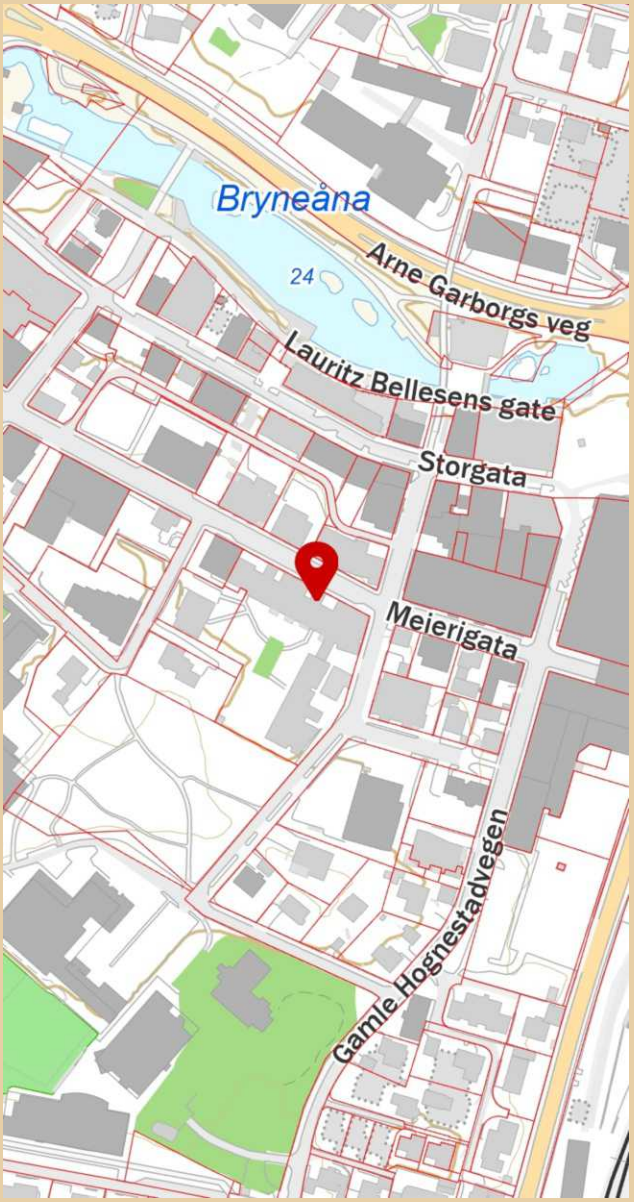
Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

—

Gateparkering
Lett 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Meierigata 14A

Nabolaget Bryne sentrum - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	3 min 0.2 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	3 min 0.2 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	14 min 8.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bryne stasjon Totalt 9 ulike linjer	3 min 0.3 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	5 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.3 km
Stavanger Sola	31 min

BARNEHAGER

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 21 barn	5 min 0.4 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	9 min 0.8 km
Austbø barnehage (0-5 år) 70 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bryne Torg	2 min
Joker Brustadbua Bryne	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	2 min
Boots apotek Bryne	4 min
Bryne Vinmonopol	2 min

SPORT

Bryne skule	3 min
Brynehallen	4 min
Robust Trening Bryne	3 min
EVO Bryne	7 min

«Billig, bra og nær tog»

— Sitat fra en lokalkjent

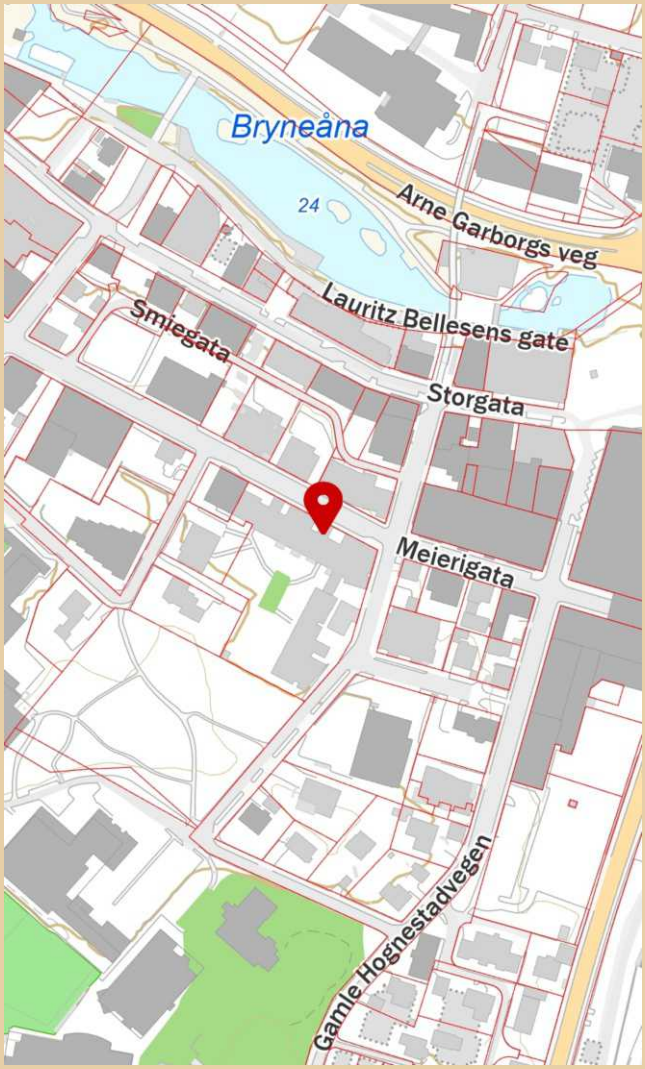
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Gateparkering
Lett 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Meierigata 14A

Nabolaget Bryne sentrum - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	3 min 0.2 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	3 min 0.2 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	14 min 8.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bryne - Rådhuset	6 min
Recharge St1 Bryne	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bryne stasjon Totalt 9 ulike linjer	3 min 0.3 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	5 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.3 km
Stavanger Sola	31 min

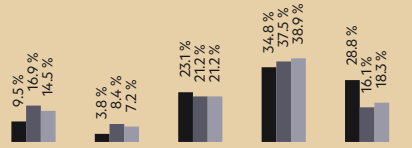
BARNEHAGER

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 21 barn	5 min 0.4 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	9 min 0.8 km
Austbø barnehage (0-5 år) 70 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bryne Torg	2 min
Joker Brustadbua Bryne	6 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Gående

SPORT

Bryne skule	3 min
Brynehallen	4 min
Robust Trening Bryne	3 min
EVO Bryne	7 min

«Billig, bra og nær tog»

— Sitat fra en lokalkjent

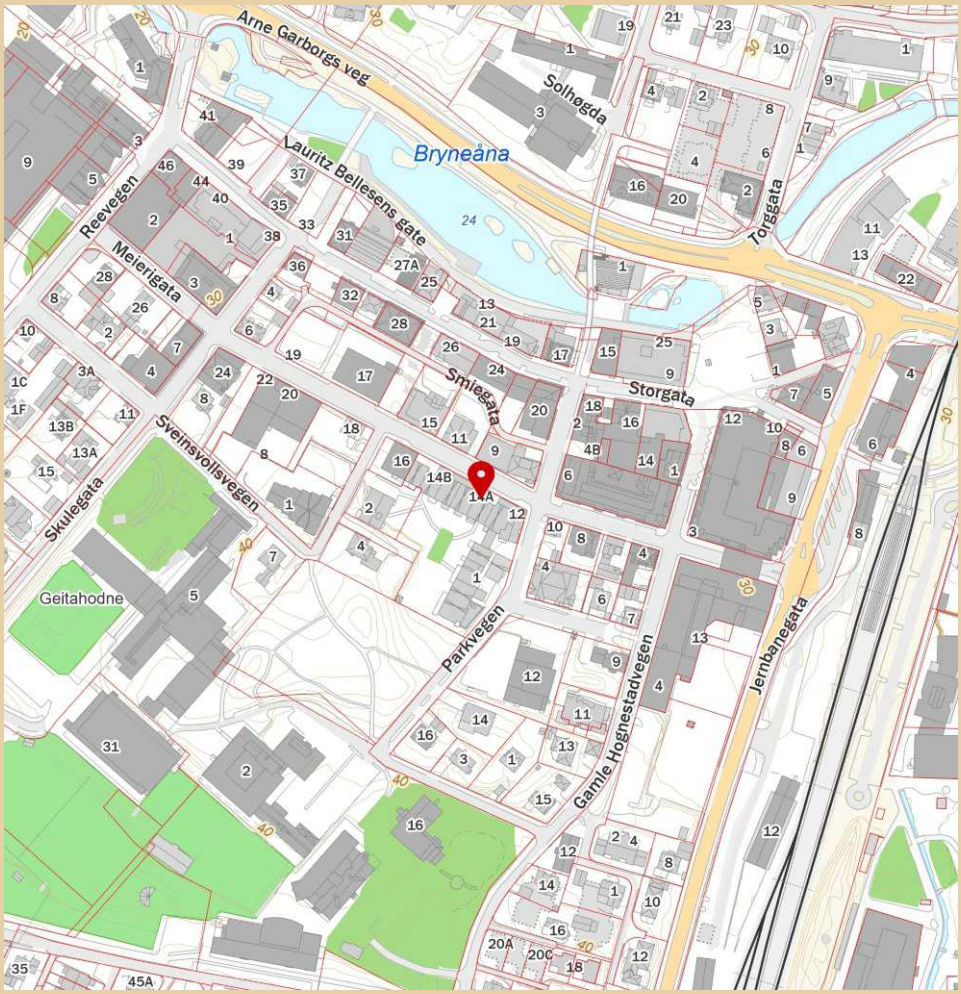
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

—

Gateparkering
Lett 77/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Meierigata 14A, 4340 Bryne
Gnr. 1, Bnr. 126, Snr. 4, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260053

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Bjørn Rune Salte

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 416 07 781

E-post: bjorn.salte@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
