

THEODOR DAHLS
VEG 4-A, C OG D
KVERNALAND



Innhold

06

INFORMASJON OM
EIENDOMMEN

30

PLANTEGNING



THEODOR DAHLS VEG 4-A, C OG D

Nye innflyttingsklare leiligheter med gode planløsninger i varrierte størrelser. Sentral beliggenhet.

BRA-I/BRA-I TIL

78/130 m²

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning

Fra
3.790.000,-
til
9.790.000,-

Pris fra kr 3 790 000,- til kr 9 790 000,-

Omkostninger

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl. gebyr skjøte)

4 050 til 10 375,- (Dokumentavgift av tomteverdi)

5 050 til 11 375,- (Omkostninger totalt)

fra 3 795 050,- til 9 801 375,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Informasjon om eiendommen

Meglerprofil

Ansvarlig megler

Bjørn Rune Salte

Daglig leder/Partner/Eiendomsmegler

MNEF

tlf. 41 60 77 81

bjorn.salte@privatmegleren.no

PrivatMegleren Jæren

Torggata 2

4340 Bryne

tlf. 51 48 86 00

Jæren Eiendomsmegling AS

Org. nr 923888306

Uteområdet

8

Fellesområdet er velstelt og pent opparbeidet med gressplener, prydbusker og diverse beplantning. Her er det rikelig med boltreplass for de minste, felles sittegrupper og interne gangstier. Det er også en lekeplass på fellesområdet.

Tomteareal er ca. 3694 kvm på eiet tomt.





























Prosjekt hovedoppdrag

Eier

Theodor Dahlsvei AS v. Helge Grøsfjell

Betegnelse

Gnr. 28 Bnr. 26 i Time kommune

Byggeår

2022

Forretningsfører

Obos bbl

Bebyggelse

Byggemåte

Leveranser i henhold til TEK 17.

Arealer og fordeling pr. etasje

4A-H0102

1.etasje: BRA/P-rom: 130 kvm/123 kvm

4A-H0103

1.etasje: BRA/P-rom: 110 kvm/107 kvm

4A-H0201

2.etasje: BRA/P-rom: 120kvm/116 kvm

4A-H0202

2.etasje: BRA/P-rom: 130 kvm/122 kvm

4A-H0205

2.etasje: BRA/P-rom: 135 kvm/126 kvm

4A-H0305

3.etasje: BRA/P-rom: 135 kvm/126 kvm

4C-H0101

1.etasje: BRA/P-rom: 88 kvm/75 kvm

4C-H0102

1.etasje: BRA/P-rom: 140 kvm/126 kvm

4C-H0201

2.etasje: BRA/P-rom: 88 kvm/75 kvm

4C-H0202

2.etasje: BRA/P-rom: 140 kvm/126 kvm

4C-H0301

3.etasje: BRA/P-rom: 88 kvm/75 kvm

4C-H0302

3.etasje: BRA/P-rom: 130 kvm/123 kvm

4C-H0401

4.etasje: BRA/P-rom: 125 kvm/121 kvm

4C-H0402

4.etasje: BRA/P-rom: 87 kvm/87 kvm

4D-H0202

2.etasje: BRA/P-rom: 112 kvm/112 kvm

4D-H0401

4.etasje: BRA/P-rom: 131 kvm/127 kvm

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Innhold

4A-H0102

1.etasje: Gang, 2 bad, stue/kjøkken, 2 soverom, vaskerom, bod og garderobe.

Annet: Innglasset balkong.

4A-H0103

1.etasje: Gang, 2 bad, stue/kjøkken, vaskerom og bod.

Annet: Innglasset balkong.

4A-H0201

2.etasje: Gang, wc, stue/kjøkken, 2 soverom, soverom/tv-stue, vaskerom og bod.

Annet: Innglasset balkong.

4A-H0202

2.etasje: Gang, 2 bad, stue/kjøkken, 2 soverom, vaskerom, bod og garderobe.

Annet: Innglasset balkong.

4A-H0205

2.etasje: Gang, 2 bad, stue, kjøkken, 2 soverom, vaskerom, garderobe og 2 boder.

Annet: Innglasset balkong.

4A-H0305

3.etasje: Gang, 2 bad, stue, kjøkken, 2 soverom, vaskerom, garderobe og 2 boder.

Annet: Innglasset balkong.

4C-H0101

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

Annet: Innglasset balkong.

4C-H0102

1.etasje: Entré/gang, 3 soverom, omklede rom, bad 1, vaskerom, bad 2, stue/kjøkken og bod.

Annet: Innglasset balkong.

4C-H0201

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

Annet: Innglasset balkong.

4C-H0202

2.etasje: Entré/gang, 3 soverom, omklede rom, bad 1, vaskerom, bad 2, stue/kjøkken og bod.

Annet: Innglasset balkong.

4C-H0301

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

Annet: Innglasset balkong.

4C-H0302

3.etasje: Gang, 2 bad, stue/kjøkken, 2 soverom, soverom/tv-stue, vaskerom, bod og garderobe.

Annet: Innglasset balkong.

4C-H0401

4.etasje: Entré/gang, bod, 2 soverom, bad, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

Annet: Terrasse på ca. 100 kvm.

4C-H0402

4.etasje: Gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og vaskerom/bod.

4D-H0202

2.etasje: Gang, 2 bad, stue/kjøkken, 2 soverom og vaskerom/bod.

4D-H0401

4.etasje: Gang, 2 bad, stue, kjøkken, 3 soverom, vaskerom og bod.

Utstyr

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
Abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper gjennom felleskostnader.

Oppvarming

Oppvarming i leilighetene vil bli levert som vannboren varme i form av viftekonvektor i stue/kjøkken og elektriske varmekabler i bad - det leveres ikke oppvarming i øvrige rom. Forbruksvann leveres fra fellesanlegg med varmepumpe, med ekstra varmetilskudd fra elektrokjel/bereder, i felles anlegg. Endelig løsning skjer på basis av godkjent varmeberegning for prosjektet.

Parkering / Garasje

Parkering i lukket garasjeanlegg.

*Pris for en ekstra parkeringsplass kr 250 000,-

Eiendom/Hage

Adkomst

På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med PrivatMegleren visningsskilt på visningsdagen.

Beskrivelse av tomt

Fellessområdet er velstelt og pent opparbeidet med gressplener, prydbusker og diverse beplantning. Her er det rikelig med boltreplass for de minste, felles sittegrupper og interne gangstier. Det er også en lekeplass

på fellesområdet.

Tomteareal er ca. 3694 kvm på eiet tomt.

Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f.eks. rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene.

Servitutter / rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

REGISTRERTE HEFTELSE

1900/900001-1/44 Registrering av grunn
08.03.1900

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:1121 Gnr:28 Bnr:25

1975/2019-1/44 Registrering av grunn
20.03.1975

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:1121 Gnr:28 Bnr:386

2004/10793-2/44 Grensejustering
10.12.2004

Gjelder denne registerenheten med flere

2009/59913-1/200 Grensejustering
27.01.2009

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2144099-1/200 Sammenslåing
24.02.2020 10:01

Denne matrikkelenheten er sammenslått med:Knr:1121
Gnr:28 Bnr:386
Elektronisk innsendt

2022/278507-1/200 Registrering av grunn
11.03.2022 21:00

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:1121 Gnr:28 Bnr:994

2022/306516-1/200 Sammenslåing
18.03.2022 21:00

Denne matrikkelenheten er sammenslått med:Knr:1121
Gnr:28 Bnr:95

2022/381130-1/200 Sammenslåing
06.04.2022 21:00

Denne matrikkelenheten er sammenslått med:Knr:1121
Gnr:28 Bnr:989

2022/403703-1/200 Registrering av grunn

12.04.2022 21:00

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:1121 Gnr:28 Bnr:996

2022/558314-1/200 Seksjonering

24.05.2022 21:00

opprettet seksjoner:

snr: 1-48

formål: Bolig

Offentlige forhold

Vei / Vann / Avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for 3 boligblokker, butikk og parkeringshus datert 29.06.2022. At slik attest foreligger gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Verdi ved skattefastsetting

Ligningsverdi fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå.

Ligningsverdi for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker.

Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Reguleringsforhold

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og

forretning, Prosjektet ligger innenfor reguleringsplan nr.1121.0491.00 sak nr. 16/260, detaljregulering for Kvernalandtorg, Kvernaland med tilhørende bestemmelser vedtatt den 18.09.2018.

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

Energimerking

Energiattester for enkelte leiligheter kan innhentes hos megler.

Sameiet

Beskrivelse av sameiet

Sameiet består av totalt 48 boligseksjoner.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og

husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Økonomi

Andre faste løpende kostnader

Kr. 1 948,- til 4 394,- pr. Mnd.

Fellesutgifter som inkluderer: Felles bygningsforsikring, A-konto vann, vaktmestertjenester, matterens, aksesspunkt(Altibox), garasje, renhold i fellesareal og serviceavtaler på heis, sprinkleranlegg, brannalarm etc og utvendig vindusvask.

Andre faste utgifter:

- Innbo forsikring
- Strøm

Oppgjør

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Finansiering

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

Diverse

Annen nyttig informasjon

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Det er ikke foretatt undersøkelse av det elektriske anlegget.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Adgang til utleie

Det er èn bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling.

Konsesjon / Odel

Eiendommen er konsesjonsfri. Det foreligger ikke odel.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er

forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Øvrige kjøpsforhold

Kjøpsforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Kjøpsforsikring fra If. Produktet inneholder boligkjøperforsikring, hus-/hytteforsikring med superdekning og innboforsikring med superdekning. Les mer om Kjøpsforsikring i vedlagte materiell.

Overtagelse

Etter nærmere avtale.

Solgt ihht avhendingsloven

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.



Om prosjektet

Prosjektet leveres med over gjennomsnittet god standard på alle leilighetene. Alle leilighetene får 2,70 takhøyde. For leilighetene som er større enn 100 kvadratmeter, er det en høyere standard med bl.a enstavsparkett i alle tørre rom og oppgradert belysning.

I Kvernalandtorg tilbyr vi en del ekstra kvaliteter:

Mulighet for å kjøpe ekstra P-plass

-For deg som har flere biler

Mulighet for leie av ekstra bod

-For deg som trenger mer lagringsrom

Tilrettelagt infrastruktur for EL-bil lading i hele P-anlegget

-Alltid fulladet batteri

Tilrettelagt for installering av "Smart Hus" kontroll/styre løsninger

-Visste du at "alt" i boligen kan styres fra mobil, nettbrett e.l. uansett hvor du befinner deg

OmsynHjelp, tilrettelagt for smart helsesystem

-Velvære, sikkerhet

Se leveransebeskrivelse fra selger for spesifikk leveranse utvendig/innvendig.

Plantegning

Leilighet 4A-H0102

Etasje: 1. etasje
BRA: 130,1 m²
P-ROM: 123,8 m²
Balkong: 14,6 m²
Soverom: 2



Plantegning - 4A-H0102



30



FASADE VEST (BLOCK A)

Plantegning

Leilighet 4A-H0103

Etasje: 1. etasje
BRA: 109,5 m²
P-ROM: 103,6 m²
Balkong: 13,3 m²
Soverom: 2-3



Plantegning - 4A-H0103



31



FASADE VEST (BLOCK A)

Plantegning

Leilighet 4A-H0201

Etasje: 2. etasje
BRA: 120,1 m²
P-ROM: 114,8 m²
Balkong: 14,8 m²
Soverom: 3



Plantegning - 4A-H0201

32



FASADE ØST (BLOCK A)

Plantegning

Leilighet 4A-H0202

Etasje: 2. etasje
BRA: 130,1 m²
P-ROM: 124,2 m²
Balkong: 21,9 m²
Soverom: 2



Plantegning - 4A-H0202



33



FASADE VEST (BLOCK A)

Plantegning

Leilighet 4A-H0305

Etasje: 2. etasje
BRA: 135,4 m²
P-ROM: 123,7 m²
Balkong: 17,1 m²
Soverom: 2-3



Plantegning - 4A-H0305



35



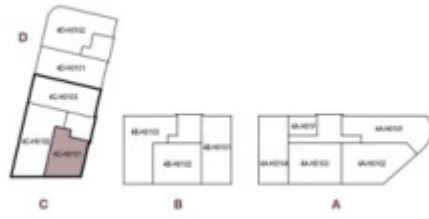
Plantegning

Leilighet 4C-H0101

Etasje: 1. etasje
BRA: 78,4 m²
P-ROM: 73,9 m²
Balkong: 9,7 m²
Soverom: 1-2



Plantegning - 4C-H0101



FASADE VEST (BLOCK C)

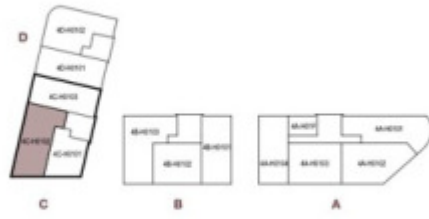
Plantegning

Leilighet 4C-H0102

Etasje: 1. etasje
BRA: 129,7 m²
P-ROM: 123,9 m²
Balkong: 10,5 m²
Soverom: 3



Plantegning - 4C-H0102



FASADE NORD (BLOCK C, D)

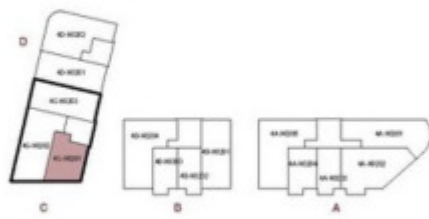
Plantegning

Leilighet 4C-H0201

Etasje: 2. etasje
BRA: 78,4 m²
P-ROM: 73,9 m²
Balkong: 9,7 m²
Soverom: 2



Plantegning - 4C-H0201



FASADE VEST (BLOCK C)

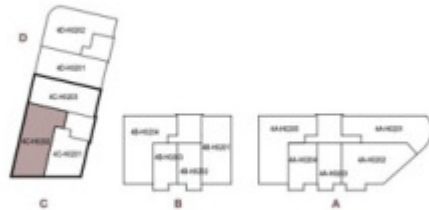
Plantegning

Leilighet 4C-H0202

Etasje: 2. etasje
BRA: 129,7 m²
P-ROM: 123,9 m²
Balkong: 10,5 m²
Soverom: 3



Plantegning - 4C-H0202



FASADE NORD (BLOCK C,D)

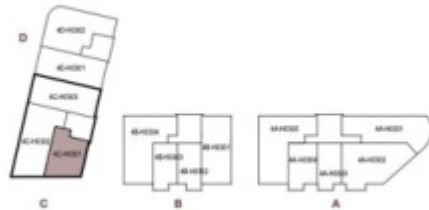
Plantegning

Leilighet 4C-H0301

Etasje: 3. etasje
BRA: 78,4 m²
P-ROM: 73,9 m²
Balkong: 9,6 m²
Soverom: 1-2



Plantegning - 4C-H0301



FASADE VEST (BLOCK C)

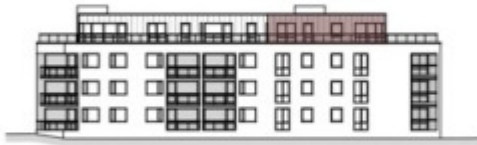
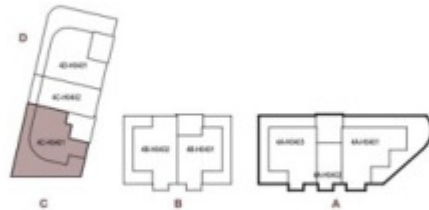
Plantegning

Leilighet 4C-H0401

Etasje: 4. etasje
BRA: 125,2 m²
P-ROM: 118,8 m²
Balkong: 99,8 m²
Soverom: 2-3



Plantegning - 4C-H0401



FASADE NORD (BLOCK C, D)

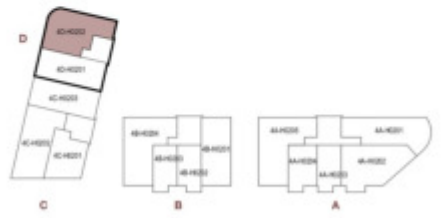
Plantegning

Leilighet 4D-H0202

Etasje: 2. etasje
BRA: 111,8 m²
P-ROM: 110,7 m²
Balkong: 19,9 m²
Soverom: 2-3



Plantegning - 4D-H0202



FASADE NORD (BLOCK C,D)

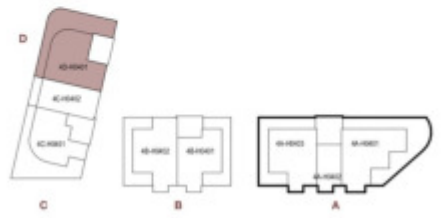
Plantegning

Leilighet 4D-H0401

Etasje: 4. etasje
BRA: 130,8 m²
P-ROM: 123,2 m²
Balkong: 111,5 m²
Soverom: 3-4



Plantegning - 4D-H0401



FASADE NORD (BLOCK C,D)





THEODOR DAHLS VEG
4-A, C OG D

PRIVATMEGLEREN

Arealmåling

Matrikkel: **Gnr 28: Bnr 26 (snr: 2)**
Kommune: **1121 TIME KOMMUNE**
Betegnelse: **Leilighet 4A-H0102**
Adresse: **Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND**



Dato befaring: 05.06.2023
Utskriftsdato: 09.06.2023
Oppdrag nr: 20231351

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700

Sertifisert takstingeniør:

Steinar Kartevold
Telefon: 915 31 571
E-post: steinar@jaertakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2014 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

* Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

* Bruksareal (BRA) er innvendig areal mot leilighetens yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger og leiligheter skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM):

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Rapportdata

Kunde:	Theodor Dahlsvei AS
Takstingeniør:	Steinar Kartevold
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.06.2023. - Steinar Kartevold. Takstfullmektig. Tlf. 915 31 571

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet 4A-H0102
-------------------	--------------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1121 TIME Gnr: 28 Bnr: 26 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 130/4948
Hjemmelshaver:	Theodor Dahlsvei AS
Adresse:	Theodor Dahls veg 4A 4355 KVERNALAND

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	05.06.2023	Eiendomsdata på nett.	Innhentet	5	

Arealer og anvendelse

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 26 (snr: 2)
Kommune: 1121 TIME KOMMUNE
Adresse: Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700



Rominndeling:

Leilighet: BRA 130 m² P-ROM: 123 m² S-ROM: 7 m²

P - rom : Gang, 2 bad, stue/kjøkken, 2 soverom og vaskerom.
S - rom : Bod og garderobe.

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

Innglasset balkong: BRA 15 m² P-ROM: 0 m² S-ROM: 15 m²

Rominndeling:

P - rom :
S - rom : Innglasset balkong

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

Sum: BRA 145 m² P-ROM: 123 m² S-ROM: 22 m²

BRYNE, 09.06.2023

Steinar Kartevold

Steinar Kartevold
Taksfullmektig
Telefon: 916 00 700

Arealmåling

Matrikkel: **Gnr 28: Bnr 26 (snr: 3)**
Kommune: **1121 TIME KOMMUNE**
Betegnelse: **Leilighet 4A-H0103**
Adresse: **Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND**



Dato befaring: 05.06.2023
Utskriftsdato: 09.06.2023
Oppdrag nr: 20231352

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700

Sertifisert takstingeniør:

Steinar Kartevold
Telefon: 915 31 571
E-post: steinar@jaertakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2014 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

* Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

* Bruksareal (BRA) er innvendig areal mot leilighetens yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger og leiligheter skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM):

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Rapportdata

Kunde:	Theodor Dahlsvei AS
Takstingeniør:	Steinar Kartevold
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.06.2023. - Steinar Kartevold. Takstfullmektig. Tlf. 915 31 571

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet 4A-H0103
-------------------	--------------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1121 TIME Gnr: 28 Bnr: 26 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 110/4948
Hjemmelshaver:	Theodor Dahlsvei AS
Adresse:	Theodor Dahls veg 4A 4355 KVERNALAND

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	05.06.2023	Eiendomsdata på nett.	Innhentet	5	

Arealer og anvendelse

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 26 (snr: 3)
Kommune: 1121 TIME KOMMUNE
Adresse: Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700



Rominndeling:

Leilighet: BRA 110 m² P-ROM: 107 m² S-ROM: 3 m²

P - rom : Gang, 2 bad, stue/kjøkken, 2 soverom og vaskerom.
S - rom : Bod

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

Innglasset balkong: BRA 13 m² P-ROM: 0 m² S-ROM: 13 m²

Rominndeling:

P - rom :
S - rom : Innglasset balkong

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

Sum: BRA 123 m² P-ROM: 107 m² S-ROM: 16 m²

BRYNE, 09.06.2023

Steinar Kartevold

Steinar Kartevold
Taksfullmektig
Telefon: 916 00 700

Arealmåling

Matrikkel: **Gnr 28: Bnr 26 (snr: 5)**
Kommune: **1121 TIME KOMMUNE**
Betegnelse: **Leilighet 4A-H0201**
Adresse: **Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND**



Dato befaring: 05.06.2023
Utskriftsdato: 09.06.2023
Oppdrag nr: 20231353

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700

Sertifisert takstingeniør:

Steinar Kartevold
Telefon: 915 31 571
E-post: steinar@jaertakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2014 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

* Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

* Bruksareal (BRA) er innvendig areal mot leilighetens yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger og leiligheter skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM):

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Rapportdata

Kunde:	Theodor Dahlsvei AS
Takstingeniør:	Steinar Kartevold
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.06.2023. - Steinar Kartevold. Takstfullmektig. Tlf. 915 31 571

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet 4A-H0201
-------------------	--------------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1121 TIME Gnr: 28 Bnr: 26 Seksjon: 5
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 120/4948
Hjemmelshaver:	Theodor Dahlsvei AS
Adresse:	Theodor Dahls veg 4A 4355 KVERNALAND

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	05.06.2023	Eiendomsdata på nett.	Innhentet	5	

Arealer og anvendelse

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 26 (snr: 5)
Kommune: 1121 TIME KOMMUNE
Adresse: Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700



Rominndeling:

Leilighet: BRA 120 m² P-ROM: 116 m² S-ROM: 4 m²

P - rom : Gang, wc, bad, stue/kjøkken, 2 soverom, sov/TV-stue, vaskerom.
S - rom : Bod

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

Innglasset balkong: BRA 15 m² P-ROM: 0 m² S-ROM: 15 m²

Rominndeling:

P - rom :
S - rom : Innglasset balkong

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

Sum:
BRA 135 m² P-ROM: 116 m² S-ROM: 19 m²

BRYNE, 09.06.2023

Steinar Kartevold

Steinar Kartevold
Takstfullmektig
Telefon: 916 00 700

Arealmåling

Matrikkel: **Gnr 28: Bnr 26 (snr: 6)**
Kommune: **1121 TIME KOMMUNE**
Betegnelse: **Leilighet 4A-H0202**
Adresse: **Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND**



Dato befaring: 05.06.2023
Utskriftsdato: 09.06.2023
Oppdrag nr: 20231354

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700

Sertifisert takstingeniør:

Steinar Kartevold
Telefon: 915 31 571
E-post: steinar@jaertakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2014 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

* Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

* Bruksareal (BRA) er innvendig areal mot leilighetens yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger og leiligheter skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM):

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Rapportdata

Kunde:	Theodor Dahlsvei AS
Takstingeniør:	Steinar Kartevold
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.06.2023. - Steinar Kartevold. Takstfullmektig. Tlf. 915 31 571

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet 4A-H0202
-------------------	--------------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1121 TIME Gnr: 28 Bnr: 26 Seksjon: 6
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 130/4948
Hjemmelshaver:	Theodor Dahlsvei AS
Adresse:	Theodor Dahls veg 4A 4355 KVERNALAND

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	05.06.2023	Eiendomsdata på nett.	Innhentet	5	

Arealer og anvendelse

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 26 (snr: 6)
Kommune: 1121 TIME KOMMUNE
Adresse: Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700



Rominndeling:

Leilighet: BRA 130 m² P-ROM: 122 m² S-ROM: 8 m²

P - rom : Gang, 2 bad, stue/kjøkken, 2 soverom og vaskerom.
S - rom : Bod og garderobe.

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

Innglasset balkong: BRA 22 m² P-ROM: 0 m² S-ROM: 22 m²

Rominndeling:

P - rom :
S - rom : Innglasset balkong

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

Sum: BRA 152 m² P-ROM: 122 m² S-ROM: 30 m²

BRYNE, 09.06.2023

Steinar Kartevold

Steinar Kartevold
Taksfullmektig
Telefon: 916 00 700

Arealmåling

Matrikkel: **Gnr 28: Bnr 26 (snr: 9)**
Kommune: **1121 TIME KOMMUNE**
Betegnelse: **Leilighet 4A-H0205**
Adresse: **Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND**



Dato befaring: 05.06.2023
Utskriftsdato: 09.06.2023
Oppdrag nr: 20231355

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700

Sertifisert takstingeniør:

Steinar Kartevold
Telefon: 915 31 571
E-post: steinar@jaertakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2014 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

* Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

* Bruksareal (BRA) er innvendig areal mot leilighetens yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger og leiligheter skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM):

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Rapportdata

Kunde:	Theodor Dahlsvei AS
Takstingeniør:	Steinar Kartevold
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.06.2023. - Steinar Kartevold. Takstfullmektig. Tlf. 915 31 571

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet 4A-H0205
-------------------	--------------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1121 TIME Gnr: 28 Bnr: 26 Seksjon: 9
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 135/4948
Hjemmelshaver:	Theodor Dahlsvei AS
Adresse:	Theodor Dahls veg 4A 4355 KVERNALAND

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	05.06.2023	Eiendomsdata på nett.	Innhentet	5	

Arealer og anvendelse

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 26 (snr: 9)
Kommune: 1121 TIME KOMMUNE
Adresse: Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700



Rominndeling:

Leilighet: BRA 135 m² P-ROM: 126 m² S-ROM: 9 m²

P - rom : Gang, 2 bad, stue, kjøkken, 2 soverom, vaskerom og garderobe.
S - rom : 2 Boder

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

Innglasset balkong: BRA 17 m² P-ROM: 0 m² S-ROM: 17 m²

Rominndeling:

P - rom :
S - rom : Innglasset balkong

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

Sum: BRA 152 m² P-ROM: 126 m² S-ROM: 26 m²

BRYNE, 09.06.2023

Steinar Kartevold

Steinar Kartevold
Taksfullmektig
Telefon: 916 00 700

Arealmåling

Matrikkel: **Gnr 28: Bnr 26 (snr: 14)**
Kommune: **1121 TIME KOMMUNE**
Betegnelse: **Leilighet 4A-H0305**
Adresse: **Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND**



Dato befaring: 05.06.2023
Utskriftsdato: 09.06.2023
Oppdrag nr: 20231356

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700

Sertifisert takstingeniør:

Steinar Kartevold
Telefon: 915 31 571
E-post: steinar@jaertakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2014 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

* Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

* Bruksareal (BRA) er innvendig areal mot leilighetens yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger og leiligheter skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM):

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Rapportdata

Kunde:	Theodor Dahlsvei AS
Takstingeniør:	Steinar Kartevold
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.06.2023. - Steinar Kartevold. Takstfullmektig. Tlf. 915 31 571

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet 4A-H0305
-------------------	--------------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1121 TIME Gnr: 28 Bnr: 26 Seksjon: 14
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 135/4948
Hjemmelshaver:	Theodor Dahlsvei AS
Adresse:	Theodor Dahls veg 4A 4355 KVERNALAND

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	05.06.2023	Eiendomsdata på nett.	Innhentet	5	

Arealer og anvendelse

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 26 (snr: 14)
Kommune: 1121 TIME KOMMUNE
Adresse: Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700



Rominndeling:

Leilighet: BRA 135 m² P-ROM: 126 m² S-ROM: 9 m²

P - rom : Gang, 2 bad, stue, kjøkken, 2 soverom, vaskerom og garderobe.
S - rom : 2 Boder

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

Innglasset balkong: BRA 17 m² P-ROM: 0 m² S-ROM: 17 m²

Rominndeling:

P - rom :
S - rom : Innglasset balkong

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

Sum: BRA 152 m² P-ROM: 126 m² S-ROM: 26 m²

BRYNE, 09.06.2023

Steinar Kartevold

Steinar Kartevold
Taksfullmektig
Telefon: 916 00 700

Arealmåling

Matrikkel: **Gnr 28: Bnr 26 (snr: 16)**
Kommune: **1121 TIME KOMMUNE**
Betegnelse: **Leilighet 4A-H0402**
Adresse: **Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND**



Dato befaring: 05.06.2023
Utskriftsdato: 09.06.2023
Oppdrag nr: 20231357

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700

Sertifisert takstingeniør:

Steinar Kartevold
Telefon: 915 31 571
E-post: steinar@jaertakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2014 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

* Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

* Bruksareal (BRA) er innvendig areal mot leilighetens yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger og leiligheter skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM):

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Rapportdata

Kunde:	Theodor Dahlsvei AS
Takstingeniør:	Steinar Kartevold
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.06.2023. - Steinar Kartevold. Takstfullmektig. Tlf. 915 31 571

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet 4A-H0402
-------------------	--------------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1121 TIME Gnr: 28 Bnr: 26 Seksjon: 16
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 56/4948
Hjemmelshaver:	Theodor Dahlsvei AS
Adresse:	Theodor Dahls veg 4A 4355 KVERNALAND

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	05.06.2023	Eiendomsdata på nett.	Innhentet	5	

Arealer og anvendelse

Rominndeling:

Leilighet: BRA 56 m² P-ROM: 56 m² S-ROM: 0 m²

P - rom : Gang, bad, stue/kjøkken, soverom og vaskerom/bod.

S - rom :

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

Sum: BRA 56 m² P-ROM: 56 m² S-ROM: 0 m²

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 26 (snr: 16)
Kommune: 1121 TIME KOMMUNE
Adresse: Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700



BRYNE, 09.06.2023

Steinar Kartevold

Steinar Kartevold
Taksfullmektig
Telefon: 916 00 700

Arealmåling

Matrikkel: **Gnr 28: Bnr 26 (snr: 17)**
Kommune: **1121 TIME KOMMUNE**
Betegnelse: **Leilighet 4A-H0403**
Adresse: **Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND**



Dato befaring: 05.06.2023
Utskriftsdato: 09.06.2023
Oppdrag nr: 20231358

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700

Sertifisert takstingeniør:

Steinar Kartevold
Telefon: 915 31 571
E-post: steinar@jaertakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2014 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

* Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

* Bruksareal (BRA) er innvendig areal mot leilighetens yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger og leiligheter skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM):

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Rapportdata

Kunde:	Theodor Dahlsvei AS
Takstingeniør:	Steinar Kartevold
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.06.2023. - Steinar Kartevold. Takstfullmektig. Tlf. 915 31 571

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet 4A-H0403
-------------------	--------------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1121 TIME Gnr: 28 Bnr: 26 Seksjon: 17
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 142/4948
Hjemmelshaver:	Theodor Dahlsvei AS
Adresse:	Theodor Dahls veg 4A 4355 KVERNALAND

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	05.06.2023	Eiendomsdata på nett.	Innhentet	5	

Arealer og anvendelse

Rominndeling:

Leilighet: BRA 142 m² P-ROM: 136 m² S-ROM: 6 m²

P - rom : Gang, 2 bad, stue/kjøkken, 3 soverom og vaskerom.

S - rom : Bod

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

Sum: BRA 142 m² P-ROM: 136 m² S-ROM: 6 m²

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 26 (snr: 17)
Kommune: 1121 TIME KOMMUNE
Adresse: Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700




BRYNE, 09.06.2023

Steinar Kartevold

Steinar Kartevold
Taksfullmektig
Telefon: 916 00 700

 Theodor Dahls veg 4 C, 4355 KVERNALAND

 TIME kommune

 gnr. 28, bnr. 26, snr. 31



Befaringsdato: 18.01.2024

Rapportdato: 22.01.2024

Oppdragsnr.: 13909-1241



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JÆRTAKST AS

Jærtakst AS er ett takseringsfirma som ble startet i 2007. Vi er medlemmer i Norsk Takst som er Norges største takstforbund.

Vi holder til i egne lokaler på Håland Industriområde utenfor sentrum av Bryne. Vi er i dag åtte ansatte. Syv bygningsakkyndige har bakgrunn som tømrere, byggmestre og med takseringsutdanning.

Vi bistår banker, forsikringsselskap, advokater, meglere og privatpersoner med blant annet lån og verditakster på bolig, verditakster på næringsseiendommer, landbrukseiendommer, skadeoppgjør for forsikringsselskap, tilstandsrapporter på bolig NS 3600. Energirådgivning, uavhengig kontroll, overtakelse av nye boliger og mye annet.

Spørsmål? Kontakt oss enten pr telefon 91600700 eller epost: post@jaertakst.no
Hjemmeside: www.jaertakst.no

Følg oss gjerne på:

Instagram: https://www.instagram.com/jaertakst?igsh=Z3kxdGlxb2E2MXo3&utm_source=qr

Facebook: <https://www.facebook.com/jaertakst/>



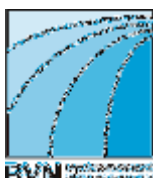
Rapportansvarlig

Sindre Serigstad

Uavhengig Takstingeniør

sindre@jaertakst.no

918 48 497



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
18.1.2024	09:00:00	11:00:00	Sindre Serigstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	28	26		31	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Theodor Dahls veg 4 C

Hjemmelshaver

Theodor Dahlsvei AS

Beskrivelser

Arealer og anvendelse

Ny arealstandard: Internt bruksareal (BRA-i): Eksternt bruksareal (BRA-e): Innglasset balkong (BRA-b): Terrasse- og balkongareal(TBA):

ROMINDELING:

1.etasje:

BRA-i: Entré/gang, bod, soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken

BRA-e:

BRA-b: Innglasset balkong.

TBA:

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

AREALER:

1.etasje:

BRA-i: 78 m² **BRA-e:** 0 m² **BRA-b:** 10 m² **TBA:** 0m²

SUM BRA: 88m²

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende:

P-rom: 75m²

S-rom: 13m² (innglasset balkong og bod).

SUM BRA: 88m²

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Selgers representant			Ikke gjennomgått	0	Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjoner og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Hva er bruksareal?

$BRA \text{ (bruksareal)} = BRA\text{-i (internt bruksareal)} + BRA\text{-e (eksternt bruksareal)} + BRA\text{-b (innglasset balkong)}$.

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90m fri takhøyde og minst bredde på 0,60m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert areal der høyden er minst 1,90m og bredden minst 0,60m. Rommet må ha dør/luke og gangbart gulv. BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

BRA-b:


Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong.

TBA:

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

 Theodor Dahls veg 4 C, 4355 KVERNALAND

 TIME kommune

 gnr. 28, bnr. 26, snr. 32



Befaringsdato: 18.01.2024

Rapportdato: 22.01.2024

Oppdragsnr.: 13909-1242



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JÆRTAKST AS

Jærtakst AS er ett takseringsfirma som ble startet i 2007. Vi er medlemmer i Norsk Takst som er Norges største takstforbund.

Vi holder til i egne lokaler på Håland Industriområde utenfor sentrum av Bryne. Vi er i dag åtte ansatte. Syv bygningssakkyndige har bakgrunn som tømrere, byggmestre og med takseringsutdannelse.

Vi bistår banker, forsikringsselskap, advokater, meglere og privatpersoner med blant annet lån og verditakster på bolig, verditakster på næringsseiendommer, landbrukseiendommer, skadeoppgjør for forsikringsselskap, tilstandsrapporter på bolig NS 3600. Energirådgivning, uavhengig kontroll, overtakelse av nye boliger og mye annet.

Spørsmål? Kontakt oss enten pr telefon 91600700 eller epost: post@jaertakst.no
Hjemmeside: www.jaertakst.no

Følg oss gjerne på:

Instagram: https://www.instagram.com/jaertakst?igsh=Z3kxdGlxb2E2MXo3&utm_source=qr

Facebook: <https://www.facebook.com/jaertakst/>



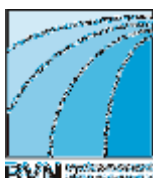
Rapportansvarlig

Sindre Serigstad

Uavhengig Takstingeniør

sindre@jaertakst.no

918 48 497



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
18.1.2024	09:00:00	11:00:00	Sindre Serigstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	28	26		32	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Theodor Dahls veg 4 C

Hjemmelshaver

Theodor Dahlsvei AS

Beskrivelser

Arealer og anvendelse

Ny arealstandard: Internt bruksareal (BRA-i): Eksternt bruksareal (BRA-e): Innglasset balkong (BRA-b): Terrasse- og balkongareal(TBA):

ROMINDELING:

1.etasje:

BRA-i: Entré/gang, 3 soverom, omkleddingsrom, bad 1, vaskerom, bad 2, stue/kjøkken og bod.

BRA-e:

BRA-b: Innglasset balkong.

TBA:

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

AREALER:

1.etasje:

BRA-i: 130 m² **BRA-e:** 0 m² **BRA-b:** 10 m² **TBA:** 0m²

SUM BRA: 140m²

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende:

P-rom: 126m²

S-rom: 14m² (innglasset balkong og bod).

SUM BRA: 140m²

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Selgers representant			Ikke gjennomgått	0	Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjoner og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Hva er bruksareal?

$BRA (bruksareal) = BRA-i (internt bruksareal) + BRA-e (eksternt bruksareal) + BRA-b (innglasset balkong).$

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90m fri takhøyde og minst bredde på 0,60m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert areal der høyden er minst 1,90m og bredden minst 0,60m. Rommet må ha dør/luke og gangbart gulv. BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.


BRA-b:


Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong.

TBA:

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

 Theodor Dahls veg 4 C, 4355 KVERNALAND

 TIME kommune

 gnr. 28, bnr. 26, snr. 34



Befaringsdato: 18.01.2024

Rapportdato: 22.01.2024

Oppdragsnr.: 13909-1244



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JÆRTAKST AS

Jærtakst AS er ett takseringsfirma som ble startet i 2007. Vi er medlemmer i Norsk Takst som er Norges største takstforbund.

Vi holder til i egne lokaler på Håland Industriområde utenfor sentrum av Bryne. Vi er i dag åtte ansatte. Syv bygningssakkyndige har bakgrunn som tømrere, byggmestre og med takseringsutdanning.

Vi bistår banker, forsikringsselskap, advokater, meglere og privatpersoner med blant annet lån og verditakster på bolig, verditakster på næringsseiendommer, landbrukseiendommer, skadeoppgjør for forsikringsselskap, tilstandsrapporter på bolig NS 3600. Energirådgivning, uavhengig kontroll, overtakelse av nye boliger og mye annet.

Spørsmål? Kontakt oss enten pr telefon 91600700 eller epost: post@jaertakst.no
Hjemmeside: www.jaertakst.no

Følg oss gjerne på:

Instagram: https://www.instagram.com/jaertakst?igsh=Z3kxdGlxb2E2MXo3&utm_source=qr

Facebook: <https://www.facebook.com/jaertakst/>



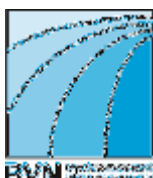
Rapportansvarlig

Sindre Serigstad

Uavhengig Takstingeniør

sindre@jaertakst.no

918 48 497



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
18.1.2024	09:00:00	11:00:00	Sindre Serigstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	28	26		34	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Theodor Dahls veg 4 C

Hjemmelshaver

Theodor Dahlsvei AS

Beskrivelser

Arealer og anvendelse

Ny arealstandard: Internt bruksareal (BRA-i): Eksternt bruksareal (BRA-e): Innglasset balkong (BRA-b): Terrasse- og balkongareal(TBA):

ROMINDELING:

2.etasje:

BRA-i: Entré/gang, bod, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken

BRA-e:

BRA-b: Innglasset balkong.

TBA:

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

AREALER:

2.etasje:

BRA-i: 78 m² **BRA-e:** 0 m² **BRA-b:** 10 m² **TBA:** 0 m²

SUM BRA: 88 m²

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende:

P-rom: 75 m²

S-rom: 13 m² (innglasset balkong og bod).

SUM BRA: 88 m²

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Selgers representant			Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjoner og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Hva er bruksareal?

$BRA \text{ (bruksareal)} = BRA\text{-i (internt bruksareal)} + BRA\text{-e (eksternt bruksareal)} + BRA\text{-b (innglasset balkong)}$.

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90m fri takhøyde og minst bredde på 0,60m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert areal der høyden er minst 1,90m og bredden minst 0,60m. Rommet må ha dør/luke og gangbart gulv. BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

BRA-b:


Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong.

TBA:

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

 Theodor Dahls veg 4 C, 4355 KVERNALAND

 TIME kommune

 gnr. 28, bnr. 26, snr. 35



Befaringsdato: 18.01.2024

Rapportdato: 22.01.2024

Oppdragsnr.: 13909-1243



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JÆRTAKST AS

Jærtakst AS er ett takseringsfirma som ble startet i 2007. Vi er medlemmer i Norsk Takst som er Norges største takstforbund.

Vi holder til i egne lokaler på Håland Industriområde utenfor sentrum av Bryne. Vi er i dag åtte ansatte. Syv bygningsakkyndige har bakgrunn som tømrere, byggmestre og med takseringsutdannelse.

Vi bistår banker, forsikringsselskap, advokater, meglere og privatpersoner med blant annet lån og verditakster på bolig, verditakster på næringsseiendommer, landbrukseiendommer, skadeoppgjør for forsikringsselskap, tilstandsrapporter på bolig NS 3600. Energirådgivning, uavhengig kontroll, overtakelse av nye boliger og mye annet.

Spørsmål? Kontakt oss enten pr telefon 91600700 eller epost: post@jaertakst.no
Hjemmeside: www.jaertakst.no

Følg oss gjerne på:

Instagram: https://www.instagram.com/jaertakst?igsh=Z3kxdGlx2E2MXo3&utm_source=qr

Facebook: <https://www.facebook.com/jaertakst/>



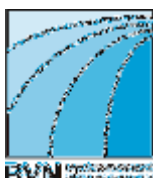
Rapportansvarlig

Sindre Serigstad

Uavhengig Takstingeniør

sindre@jaertakst.no

918 48 497



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
18.1.2024	09:00:00	11:00:00	Sindre Serigstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	28	26		35	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Theodor Dahls veg 4 C

Hjemmelshaver

Theodor Dahlsvei AS

Beskrivelser

Arealer og anvendelse

Ny arealstandard: Internt bruksareal (BRA-i): Eksternt bruksareal (BRA-e): Innglasset balkong (BRA-b): Terrasse- og balkongareal(TBA):

ROMINDELING:

1.etasje:

BRA-i: Entré/gang, 3 soverom, omkleddingsrom, bad 1, vaskerom, bad 2, stue/kjøkken og bod.

BRA-e:

BRA-b: Innglasset balkong.

TBA:

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

AREALER:

1.etasje:

BRA-i: 130 m² **BRA-e:** 0 m² **BRA-b:** 10 m² **TBA:** 0m²

SUM BRA: 140m²

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende:

P-rom: 126m²

S-rom: 14m² (innglasset balkong og bod).

SUM BRA: 140m²

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Selgers representant			Ikke gjennomgått	0	Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjoner og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Hva er bruksareal?

$BRA \text{ (bruksareal)} = BRA\text{-i (internt bruksareal)} + BRA\text{-e (eksternt bruksareal)} + BRA\text{-b (innglasset balkong)}$.

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90m fri takhøyde og minst bredde på 0,60m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert areal der høyden er minst 1,90m og bredden minst 0,60m. Rommet må ha dør/luke og gangbart gulv. BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

BRA-b:


Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong.

TBA:

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

 Theodor Dahls veg 4 C, 4355 KVERNALAND

 TIME kommune

 gnr. 28, bnr. 26, snr. 37



Befaringsdato: 18.01.2024

Rapportdato: 22.01.2024

Oppdragsnr.: 13909-1245



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JÆRTAKST AS

Jærtakst AS er ett takseringsfirma som ble startet i 2007. Vi er medlemmer i Norsk Takst som er Norges største takstforbund.

Vi holder til i egne lokaler på Håland Industriområde utenfor sentrum av Bryne. Vi er i dag åtte ansatte. Syv bygningssakkyndige har bakgrunn som tømrere, byggmestre og med takseringsutdanning.

Vi bistår banker, forsikringsselskap, advokater, meglere og privatpersoner med blant annet lån og verditakster på bolig, verditakster på næringsseiendommer, landbrukseiendommer, skadeoppgjør for forsikringsselskap, tilstandsrapporter på bolig NS 3600. Energirådgivning, uavhengig kontroll, overtakelse av nye boliger og mye annet.

Spørsmål? Kontakt oss enten pr telefon 91600700 eller epost: post@jaertakst.no
Hjemmeside: www.jaertakst.no

Følg oss gjerne på:

Instagram: https://www.instagram.com/jaertakst?igsh=Z3kxdGlxb2E2MXo3&utm_source=qr

Facebook: <https://www.facebook.com/jaertakst/>



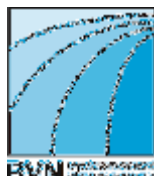
Rapportansvarlig

Sindre Serigstad

Uavhengig Takstingeniør

sindre@jaertakst.no

918 48 497



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
18.1.2024	09:00:00	11:00:00	Sindre Serigstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	28	26		37	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Theodor Dahls veg 4 C

Hjemmelshaver

Theodor Dahlsvei AS

Beskrivelser

Arealer og anvendelse

Ny arealstandard: Internt bruksareal (BRA-i): Eksternt bruksareal (BRA-e): Innglasset balkong (BRA-b): Terrasse- og balkongareal(TBA):

ROMINDELING:

1.etasje:

BRA-i: Entré/gang, bod, soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken

BRA-e:

BRA-b: Innglasset balkong.

TBA:

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

AREALER:

1.etasje:

BRA-i: 78 m² **BRA-e:** 0 m² **BRA-b:** 10 m² **TBA:** 0m²

SUM BRA: 88m²

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende:

P-rom: 75m²

S-rom: 13m² (innglasset balkong og bod).

SUM BRA: 88m²

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Selgers representant			Ikke gjennomgått	0	Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjoner og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Hva er bruksareal?

$BRA \text{ (bruksareal)} = BRA\text{-i (internt bruksareal)} + BRA\text{-e (eksternt bruksareal)} + BRA\text{-b (innglasset balkong)}$.

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90m fri takhøyde og minst bredde på 0,60m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert areal der høyden er minst 1,90m og bredden minst 0,60m. Rommet må ha dør/luke og gangbart gulv. BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

BRA-b:

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong.

TBA:

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Arealmåling

Matrikkel: **Gnr 28: Bnr 26 (snr: 38)**
Kommune: **1121 TIME KOMMUNE**
Betegnelse: **Leilighet 4C-H0302**
Adresse: **Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND**



Dato befaring: 05.06.2023
Utskriftsdato: 09.06.2023
Oppdrag nr: 20231359

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700

Sertifisert takstingeniør:

Steinar Kartevold
Telefon: 915 31 571
E-post: steinar@jaertakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2014 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

* Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

* Bruksareal (BRA) er innvendig areal mot leilighetens yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger og leiligheter skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM):

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Rapportdata

Kunde:	Theodor Dahlsvei AS
Takstingeniør:	Steinar Kartevold
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.06.2023. - Steinar Kartevold. Takstfullmektig. Tlf. 915 31 571

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet 4C-H0302
-------------------	--------------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1121 TIME Gnr: 28 Bnr: 26 Seksjon: 38
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 130/4948
Hjemmelshaver:	Theodor Dahlsvei AS
Adresse:	Theodor Dahls veg 4C 4355 KVERNALAND

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	05.06.2023	Eiendomsdata på nett.	Innhentet	5	

Arealer og anvendelse

Rominndeling:

Leilighet: BRA 130 m² P-ROM: 123 m² S-ROM: 7 m²

P - rom : Gang, 2 bad, stue/kjøkken, 2 soverom, sov/tv-stue og vaskerom.
S - rom : Bod og garderobe

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

Innglasset balkong: BRA 10 m² P-ROM: 0 m² S-ROM: 10 m²

Rominndeling:

P - rom :
S - rom : Innglasset balkong

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

Sum: BRA 140 m² P-ROM: 123 m² S-ROM: 17 m²


BRYNE, 09.06.2023

Steinar Kartevold

Steinar Kartevold
Taksfullmektig
Telefon: 916 00 700

 Theodor Dahls veg 4 C, 4355 KVERNALAND

 TIME kommune

 gnr. 28, bnr. 26, snr. 40



Befaringsdato: 18.01.2024

Rapportdato: 22.01.2024

Oppdragsnr.: 13909-1246



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JÆRTAKST AS

Jærtakst AS er ett takseringsfirma som ble startet i 2007. Vi er medlemmer i Norsk Takst som er Norges største takstforbund.

Vi holder til i egne lokaler på Håland Industriområde utenfor sentrum av Bryne. Vi er i dag åtte ansatte. Syv bygningssakkyndige har bakgrunn som tømrere, byggmestre og med takseringsutdannelse.

Vi bistår banker, forsikringsselskap, advokater, meglere og privatpersoner med blant annet lån og verditakster på bolig, verditakster på næringsseiendommer, landbrukseiendommer, skadeoppgjør for forsikringsselskap, tilstandsrapporter på bolig NS 3600. Energirådgivning, uavhengig kontroll, overtakelse av nye boliger og mye annet.

Spørsmål? Kontakt oss enten pr telefon 91600700 eller epost: post@jaertakst.no
Hjemmeside: www.jaertakst.no

Følg oss gjerne på:

Instagram: https://www.instagram.com/jaertakst?igsh=Z3kxdGlxb2E2MXo3&utm_source=qr

Facebook: <https://www.facebook.com/jaertakst/>



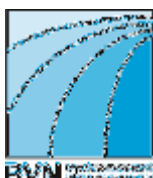
Rapportansvarlig

Sindre Serigstad

Uavhengig Takstingeniør

sindre@jaertakst.no

918 48 497



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
18.1.2024	09:00:00	11:00:00	Sindre Serigstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	28	26		40	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Theodor Dahls veg 4 C

Hjemmelshaver

Theodor Dahlsvei AS

Beskrivelser

Arealer og anvendelse

Ny arealstandard: Internt bruksareal (BRA-i): Eksternt bruksareal (BRA-e): Innglasset balkong (BRA-b): Terrasse- og balkongareal(TBA):

ROMINDELING:

4.etasje:

BRA-i: Entré/gang, bod, 2 soverom, bad, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

BRA-e:

BRA-b:

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

AREALER:

4.etasje:

BRA-i: 125 m² BRA-e: 0 m² BRA-b: 10 m² TBA: 100m²
SUM BRA: 125m²

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende:

P-rom: 121m²

S-rom: 4m²

SUM BRA: 125m²

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Selgers representant			Ikke gjennomgått	0	Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjoner og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Hva er bruksareal?

$BRA \text{ (bruksareal)} = BRA\text{-i (internt bruksareal)} + BRA\text{-e (eksternt bruksareal)} + BRA\text{-b (innglasset balkong)}$.

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90m fri takhøyde og minst bredde på 0,60m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert areal der høyden er minst 1,90m og bredden minst 0,60m. Rommet må ha dør/luke og gangbart gulv. BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

BRA-b:

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong.

TBA:

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Arealmåling

Matrikkel: **Gnr 28: Bnr 26 (snr: 41)**
Kommune: **1121 TIME KOMMUNE**
Betegnelse: **Leilighet 4C-H0402**
Adresse: **Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND**



Dato befaring: 05.06.2023
Utskriftsdato: 09.06.2023
Oppdrag nr: 20231360

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700

Sertifisert takstingeniør:

Steinar Kartevold
Telefon: 915 31 571
E-post: steinar@jaertakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2014 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

* Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

* Bruksareal (BRA) er innvendig areal mot leilighetens yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger og leiligheter skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM):

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Rapportdata

Kunde:	Theodor Dahlsvei AS
Takstingeniør:	Steinar Kartevold
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.06.2023. - Steinar Kartevold. Takstfullmektig. Tlf. 915 31 571

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet 4C-H0402
-------------------	--------------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1121 TIME Gnr: 28 Bnr: 26 Seksjon: 41
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 87/4948
Hjemmelshaver:	Theodor Dahlsvei AS
Adresse:	Theodor Dahls veg 4C 4355 KVERNALAND

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	05.06.2023	Eiendomsdata på nett.	Innhentet	5	

Arealer og anvendelse

Rominndeling:

Leilighet: BRA 87 m² P-ROM: 87 m² S-ROM: 0 m²

P - rom : Gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og vaskerom/bod.

S - rom :

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

Sum: BRA 87 m² P-ROM: 87 m² S-ROM: 0 m²

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 26 (snr: 41)
Kommune: 1121 TIME KOMMUNE
Adresse: Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700



BRYNE, 09.06.2023

Steinar Kartevold

Steinar Kartevold
Taksfullmektig
Telefon: 916 00 700

Arealmåling

Matrikkel: **Gnr 28: Bnr 26 (snr: 45)**
Kommune: **1121 TIME KOMMUNE**
Betegnelse: **Leilighet 4D-H0202**
Adresse: **Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND**



Dato befaring: 05.06.2023
Utskriftsdato: 09.06.2023
Oppdrag nr: 20231361

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700

Sertifisert takstingeniør:

Steinar Kartevold
Telefon: 915 31 571
E-post: steinar@jaertakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2014 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

* Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

* Bruksareal (BRA) er innvendig areal mot leilighetens yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger og leiligheter skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM):

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Rapportdata

Kunde:	Theodor Dahlsvei AS
Takstingeniør:	Steinar Kartevold
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.06.2023. - Steinar Kartevold. Takstfullmektig. Tlf. 915 31 571

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet 4D-H0202
-------------------	--------------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1121 TIME Gnr: 28 Bnr: 26 Seksjon: 45
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 112/4948
Hjemmelshaver:	Theodor Dahlsvei AS
Adresse:	Theodor Dahls veg 4D 4355 KVERNALAND

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	05.06.2023	Eiendomsdata på nett.	Innhentet	5	

Arealer og anvendelse

Rominndeling:

Leilighet: BRA 112 m² P-ROM: 112m² S-ROM: 0 m²

P - rom : Gang, 2 bad, stue/kjøkken, 2 soverom, og vaskerom/bod.

S - rom :

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

Sum: BRA 112 m² P-ROM: 112 m² S-ROM: 0 m²

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 26 (snr: 45)
Kommune: 1121 TIME KOMMUNE
Adresse: Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700



BRYNE, 09.06.2023

Steinar Kartevold

Steinar Kartevold
Taksfullmektig
Telefon: 916 00 700

Arealmåling

Matrikkel: **Gnr 28: Bnr 26 (snr: 48)**
Kommune: **1121 TIME KOMMUNE**
Betegnelse: **Leilighet 4D-H0401**
Adresse: **Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND**



Dato befaring: 05.06.2023
Utskriftsdato: 09.06.2023
Oppdrag nr: 20231362

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700

Sertifisert takstingeniør:

Steinar Kartevold
Telefon: 915 31 571
E-post: steinar@jaertakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2014 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

* Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

* Bruksareal (BRA) er innvendig areal mot leilighetens yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger og leiligheter skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM):

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Rapportdata

Kunde:	Theodor Dahlsvei AS
Takstingeniør:	Steinar Kartevold
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.06.2023. - Steinar Kartevold. Takstfullmektig. Tlf. 915 31 571

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet 4D-H0401
-------------------	--------------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1121 TIME Gnr: 28 Bnr: 26 Seksjon: 48
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 131/4948
Hjemmelshaver:	Theodor Dahlsvei AS
Adresse:	Theodor Dahls veg 4D 4355 KVERNALAND

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	05.06.2023	Eiendomsdata på nett.	Innhentet	5	

Arealer og anvendelse

Rominndeling:

Leilighet: BRA 131 m² P-ROM: 127m² S-ROM: 4 m²

P - rom : Gang, 2 bad, stue, kjøkken, 3 soverom og vaskerom.

S - rom: Bod

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

Sum: BRA 131 m² P-ROM: 127 m² S-ROM: 4 m²

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 26 (snr: 48)
Kommune: 1121 TIME KOMMUNE
Adresse: Theodor Dahls veg 4A, 4355 KVERNALAND

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700



BRYNE, 09.06.2023

Steinar Kartevold

Steinar Kartevold
Taksfullmektig
Telefon: 916 00 700



Time kommune
Samfunns- og
landbruksforvaltning

Abacus As
Postboks 43 Sentrum
4001 Stavanger

Dato: 29.06.2022
Arkiv: GBNR-28/26, K2-L42,
GBNR-28/83, GBNR-
28/95, GBNR-28/386,
GBNR-28/994, GBNR-
28/996
Vår ref (saksnr.): 19/1081- 42
Journalpostid.: 22/35585

Ferdigattest for 3 bustadblokker, butikk og parkeringshus. Gnr. 28 bnr. 26, 994 og 996, Theodor Dahls veg 2, Theodor Dahls veg 4A, 4B, 4C og 4D.

Søknad, datert 24.06.2022, om ferdigattest etter plan- og bygningslova (PBL) § 21-10 er mottatt 28.06.2022.

Rammeløyve er gitt i sak 164/19 datert 19.07.2019.

Mellombels bruksløyve for butikk med tilhøyrande parkering er gitt den 06.12.2021.

Mellombels bruksløyve for resten av tiltaket er gitt den 09.05.2022.

Det vert gitt ferdigattest for 3 bustadblokker, butikk og parkeringshus på gnr. bnr. , 994 og 996, Theodor Dahls veg 2, 4A, 4B, 4C og 4D.

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

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

Med helsing

Anne-Kristin Gangenes
Kommunalsjef samfunn

Siri Gramstad
fagleiar byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur.

Kopi til:

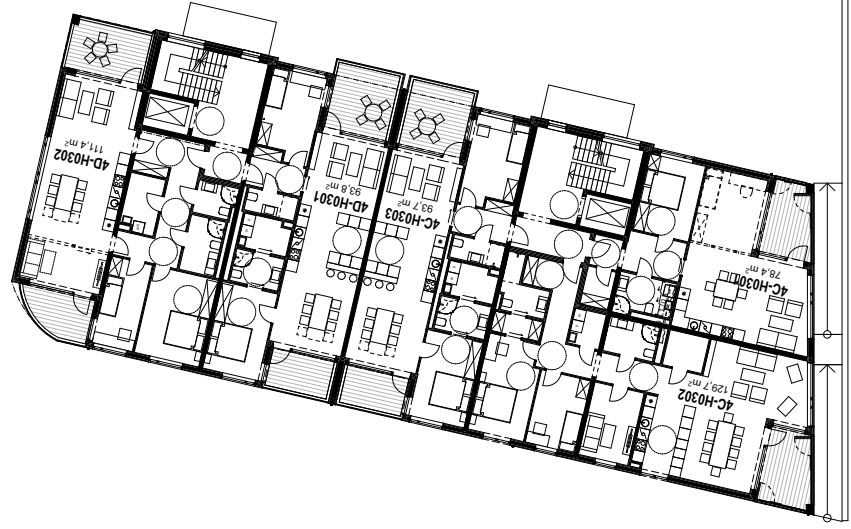
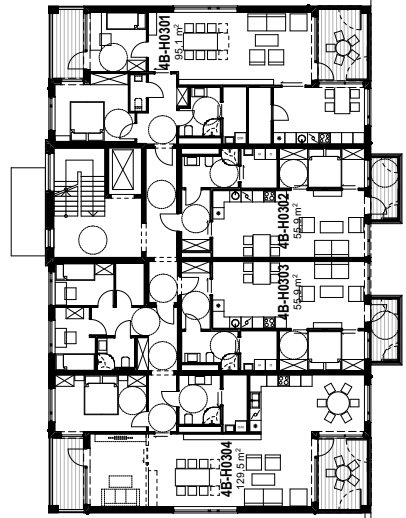
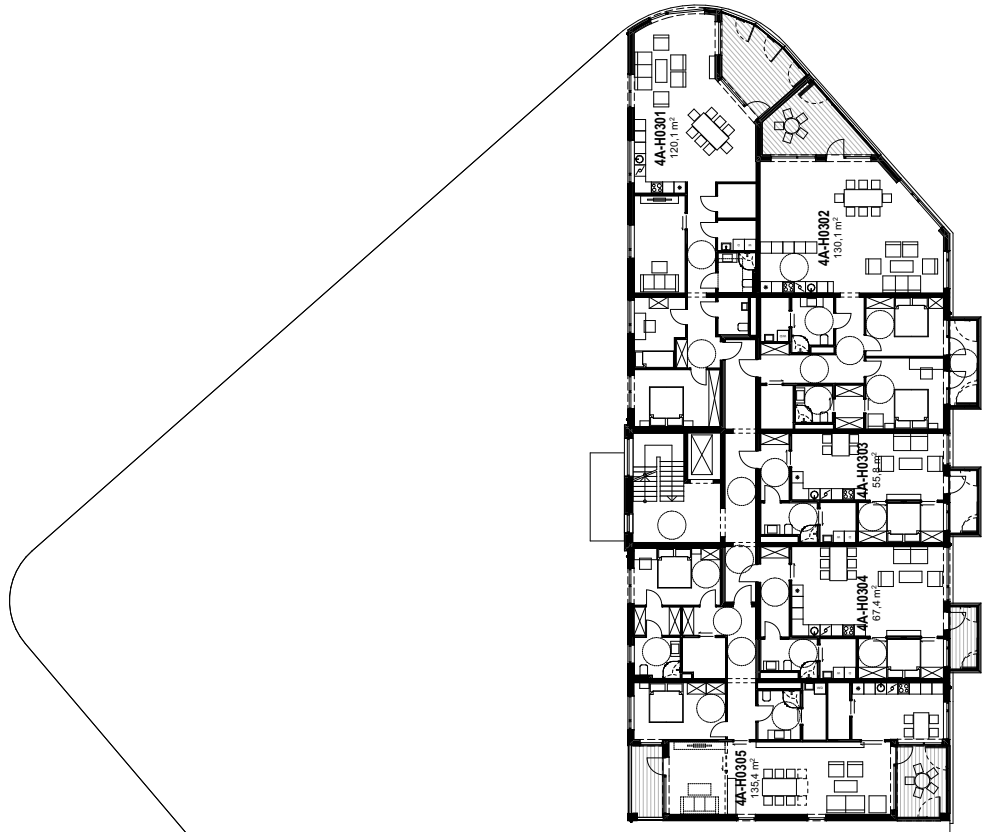
Rogaland brann og redning IKS Jærveien 107

4318

SANDNES









Theodor Dahls Veg 4 - U2.etg.



SRON	MIN	DATE	07.04.2022	KREATEL
ENDRINGSNR	MIN	DATE	07.04.2022	
Kvernlandborg - 1129		MALETSKOP	LEVANN	Kver001
U2-E-20-001		ERSTATNINGFOR	1.250 (A3)	ERSTATTAJAV
O-plan U2.etg		BEREGNING	INFO	Kvernlandborg

Symbolforklaring	
Manuell brannmelder	Røykdetektor med summer
Røykdetektor optisk	Sirene m/boкс

VEDTEKTER

for

Sameiet Kvernalandtorg org. nr. 929 543 130

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kvernalandtorg. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 24.05.22.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 48 boligseksjoner på eiendommen gnr. 28, bnr 26 i Time kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden / seksjoneringsvedtaket.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne 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 slikt tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens §23.

(3) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes 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.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder også selv om tiltaket ansees å være av midlertidig art.

Dette gjelder tiltak som:

- 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.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, 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.

(6) 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.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) 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. Parkeringsplasser, gjesteparkering, boder og sykkelparkering i anleggseiendommen

Seksjonseierne disponerer 48 parkeringsplasser, 48 boder og sykkelparkering i anleggseiendom gnr 28/bnr 996. Sameiet disponerer gjesteparkeringsplasser i anleggseiendommen. For øvrig vises det til avtale mellom Sameiet Kvernalandtorg og anleggseiendommen.

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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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 hærværk.

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) 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.

(11) 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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) 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.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Kostnader forbundet med renovasjon fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk

Sameiet har inngått en avtale med Smartly om energiservice. Kostnader til fjernvarme inngår i denne, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk og faktureres direkte fra Smartly.

Kostnader til vann- og avløpsavgift inngår i felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Kostnader til boder og parkeringsplasser i anleggseiendom

Kostnader iht. punkt 4 «Felleskostnader i anleggseiendommen» skal fordeles pr. parkeringsplass/bodplass.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

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. Styret kan uten varsel pålegge 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 og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(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, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. 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.

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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 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.

9-2 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen 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 9-2 (1).

9-4 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:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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.

9-5 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, revisor og leier av boligseksjon 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.

9-6 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og 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.

9-8 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.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 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 vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 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 ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 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.

10-3 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 seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) 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.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 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.

11-4 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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Kvernalandtorg

Møtedato: 17.04.2023

Møtetidspunkt: 1800

Møtested: Frøyland Skule

Til stede: 10 seksjonseiere, 26 representert ved fullmakt, totalt 36 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Geir Kro.

Møtet ble åpnet av Gerd Rusdal.

1. Konstituering

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble Geir Kro foreslått.

Vedtak: Vedtatt

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak:

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Geir Kro foreslått. Som protokollvitne ble May Lis Haga og Pål Inge Tengedal foreslått.

Vedtak: Vedtatt

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Vedtatt

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 60 000,-.

Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

4. Vaskeplass for biler

Saksframstilling:

Vis av vis der vi sorterer og kaster søppel, hadde det vært kjekt å ha en vannkran og vannslange. Det er en egne plass for vask av bilder.

Styret innstilling: Styret gis mandat av årsmøte til å undersøke mulighet og pris for en slik installasjon dersom flertallet i årsmøte ønsker denne muligheten.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat av årsmøte til å undersøke mulighet og pris for en slik installasjon dersom flertallet i årsmøte ønsker denne muligheten.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

A. Som styremedlem for 1 år, ble Leidulf Heskje foreslått.

Vedtak: Vedtatt

B Som varamedlem for 1 år, ble May Lis Haga foreslått.

Vedtak:

6. Valg av tillitsvalgte

Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år.

Det ble foreslått å gi styret mandat til å utnevne valgkomité ved behov

Vedtak: Vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 18.45. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Geir Kro

Fører av protokollen

Navn: Geir Kro

Protokollvitne 1

Navn: May Lis Haga

Protokollvitne 2

Navn: Pål Inge Tengedal

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557491029690

Dokument

Protokoll SE Kvernalandtorg 17.04.23

Hoveddokument

2 sider

Initiert på 2023-04-18 07:25:00 CEST (+0200) av Geir Kro (GK1)

Ferdigstilt den 2023-04-18 08:11:59 CEST (+0200)

Initiativtaker

Geir Kro (GK1)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

geir.kro@obos.no

+4793200242

Signerende parter

May Lis Haga (MLH)

+4793200042

Signert 2023-04-18 07:47:09 CEST (+0200)

Pål Inge Tengesdal (PIT)

+4793488798

Signert 2023-04-18 08:11:59 CEST (+0200)

Geir Kro (GK2)

+4793200242

Signert 2023-04-18 07:29:42 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Årsmøte 2023

Sameiet Kvernalandtorg

17. april 2023

Velkommen til årsmøte i Sameiet Kvernalandtorg

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

17. april 2023 kl. 18:00, Frøyland Skule.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vaskeplass til biler
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kvernalandtorg

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Konstitueres på årsmøtet

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1785 Kvernalandtorg Sameie.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

Sak 4

Vaskeplass til biler

Forslag fremmet av:

May Lis Haga

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vis a vis der vi sorterer og kaster søppel, hadde det vært kjekt å ha en vannkran og vannslange. Det er en egnet plass for vask av biler.

Styrets innstilling

Styret gis mandat av årsmøte til å undersøke mulighet og pris for en slik installasjon dersom flertallet i årsmøte ønsker denne muligheten.

Forslag til vedtak

Utvendig vannkran installeres.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Leidulf Heskje

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøte
-

Sak 6

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Velges på årsmøte #1
 - Velges på årsmøte #2
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gerd Rusdal	Theodor Dahls Veg 4 C
Styremedlem	Endre Andreassen	Theodor Dahls Veg 4 D
Styremedlem	Leidulf Heskje	Alvevegen 15

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 986 35 393, og e-post kvernalandborg@styrommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Kvernalandborg

Sameiet består av 48 seksjoner.

Sameiet Kvernalandborg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929543130, og ligger i TIME kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 26

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Kvernalandborg har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Tips til innhold:

Perioden som har vært:

- Det har vært avholdt 10 styremøter samt et arbeidsmøte
- Styret har brukt mye tid på å inngå serviceavtaler med nødvendige leverandører
- Tilrettelegge for fremtidig drift, tilpasse rutiner, kjøreplan for styrets arbeid
- Sameiet har inngått serviceavtaler med
 - Volden Tollefsen for varmpumper og sprinkleranlegg
 - ADD-service, renhold og vaktmestertjenester
 - TKS-heis, heis
 - Elite vinduspuss, renhold av vinduer
 - Nortekstil, matteservice
- Styret har brukt mye tid på å forsøke forebygge hærverk på sameiets fellesareal
- Styret har brukt mye tid på eierforhold i sameiet, da flere seksjoner er utleid. Styret ber derfor alle som leier ut å registrere leietaker på Vibbo, slik at vi sikrer at informasjon når leietaker også. Behøver dere bistand, ta kontakt med styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er 580 385 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at budsjettallene er for et normalt driftsår, selskapet ble etablert i 2022.

Driftskostnadene er 854 083 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at budsjettallene er for et normalt driftsår, selskapet ble etablert i 2022.

Finanskostnader er 1963 høyere enn budsjettet og skyldes at det ikke er budsjettet med renteinntekter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 293 531.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 569 900 til løpende og fremtidig vedlikehold

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Det er budsjettert med strømkostnader på 100 000.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kvernalandtorg. Det er lagt til grunn forsikringspremie tilsvarende det som ble vedtatt opprinnelig.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med et honorar på kr 76 562.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Kvernalandtorg

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 14. Mars 2023

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIET KVERNALANDTORG
ORG.NR. 929 543 130, KUNDENR. 1785

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap fra stiftelse 24.02.22 -31.12.22	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	858 931	1 439 316	1 434 000
SUM DRIFTSINNEKTER		858 931	1 439 316	1 434 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	-8 460	-8 460
Styrehonorar		0	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	3	-11 000	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-44 663	-76 562	-76 562
Konsulenthonorar	4	-2 648	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	5	-61 571	-569 600	-569 600
Forsikringer		-80 547	-200 000	-200 000
Energi/fyring		-202 878	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-8 710	-57 024	-57 024
Andre driftskostnader	6	-155 347	-317 800	-317 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-567 363	-1 421 446	-1 421 446
DRIFTSRESULTAT		291 568	17 870	12 554
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	7	1 963	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 963	0	0
ÅRSRESULTAT		293 531	17 870	12 554
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		293 531		

SAMEIET KVERNALANDTORG
ORG.NR. 929 543 130, KUNDENR. 1785

BALANSE

	Note	2022
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		10 619
Driftskonto OBOS-banken		617 441
Sparekonto OBOS-banken		301 368
SUM OMLØPSMIDLER		929 428
<hr/>		
SUM EIENDELER		929 428
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		293 531
SUM EGENKAPITAL		293 531
<hr/>		
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 684
Leverandørgjeld		506 019
Annen kortsiktig gjeld	8	85 194
SUM KORTSIKTIG GJELD		635 897
<hr/>		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		929 428
<hr/>		
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Time, 23.02.2023

Styret i Sai

Gerd Rusdal

Endre Andreassen

Leidulf Heskje



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	821 452
Aksesspunkt	37 479
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	858 931

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 648
SUM KONSULENTHONORAR	-2 648

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 523
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 163
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 755
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-24 131
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-61 571

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-115 259
Renhold ved firmaer	-1 207
Andre fremmede tjenester	-37 818
Bank- og kortgebyr	-1 064
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-155 347

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	539
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 368
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	56
SUM FINANSINNTEKTER	1 963

NOTE: 8**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Garasje, skyldig anleggseiendom	-85 194
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-85 194

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 9371374. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 17.04.23

Selskapsnummer: 1785 Selskapsnavn: Sameiet Kvernalandtorg

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

**Ekstraordinært årsmøte i
Sameiet Kvernalandtorg avholdes
onsdag 18. mai klokken 17 på Hotell Jæren, Solhøgda 3**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG FORRETNINGSFØRSEL

Det vil bli gitt en orientering om forretningsførsel, organisering av sameiet og sameiets vedtekter

3. BUDSJETT OG FELLESKOSTNADER

Det vil bli gitt en orientering om forslag til budsjett, felleskostnader og startkapital til sameiet.

4. VALG AV REVISOR

PricewaterhouseCoopers AS foreslås som sameiets revisor

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av 2 styremedlemmer

10.05.22

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Geir Kro /s/

for utbygger
THEODOR DAHLSVEI AS

Årsmøte avholdes før alle kjøperne har overtatt sine seksjoner og blitt sameiere.

THEODOR DAHLSVEI AS har derfor som hjemmelshaver til seksjoner som ikke er overskjøttet, gitt kjøperne fullmakt til å møte i ekstraordinært årsmøte og til å stemme for den seksjonen de skal bli eier av.

I årsmøtet har eierseksjonssameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eierne har rett til å møte ved fullmektig.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG FORRETNINGSFØRSEL V E D T E K T E R

for

Sameiet Kvernalandtorg org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte <dato>.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kvernalandtorg. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 48 boligseksjoner på eiendommen gnr. 28, bnr 26 i Time kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden / seksjoneringsvedtaket.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne 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 erverk av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slikt tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens §23.

(3) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes 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.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder også selv om tiltaket ansees å være av midlertidig art.

Dette gjelder tiltak som:

- 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.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, 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.

(6) 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.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) 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. Parkeringsplasser, gjesteparkering, boder og sykkelparkering i anleggseiendommen

Seksjonseierne disponerer 48 parkeringsplasser, 48 boder og sykkelparkering i anleggseiendom gnr 28/bnr 996. Sameiet disponerer gjesteparkeringsplasser i anleggseiendommen. For øvrig vises det til avtale mellom Sameiet Kvernalandtorg og anleggseiendommen.

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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) 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.

(11) 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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) 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.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Kostnader forbundet med renovasjon fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk

Sameiet har inngått en avtale med Smartly om energiservice. Kostnader til fjernvarme inngår i denne, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk og faktureres direkte fra Smartly.

Kostnader til vann- og avløpsavgift inngår i felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Kostnader til boder og parkeringsplasser i anleggseiendom

Kostnader iht. punkt 4 «Felleskostnader i anleggseiendommen» skal fordeles pr. parkeringsplass/bodplass.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

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 fellestilltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser 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

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. Styret kan uten varsel pålegge 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 og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(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, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. 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.

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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 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.

9-2 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(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 9-2 (1).

9-4 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:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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.

9-5 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, revisor og leier av boligseksjon 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.

9-6 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og 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.

9-8 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.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 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 vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 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 ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 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.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) 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.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 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.

11-4 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.

3. BUDSJETT OG FELLESKOSTNADER

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT S/E KVERNALANDTORG

DRIFTSINNTEKTER		Sum
Innkrevde felleskostnader		1 555 092
	3600 Innkrevde felleskostnader	1 252 892
	3600 Renovasjonsavgift	0
	3600 A-konto varme/varmt vann	0
	3600 Kabel-TV/Internett	172 800
	3600 Felleskostnader garasje	129 600
Andre inntekter		0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 555 092
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		8 460
	5400 Arbeidsgiveravgift	8 460
Styrehonorar		60 000
	530 Styrehonorar	60 000
Revisjonshonorar		7 000
	671 Revisorhonorar	7 000
Forretningsførerhonorar		76 562
	670 Forretningsførerhonorar	76 562
Konsulent og forvaltn.tjen		25 000
	673 Konsulenthonorar	25 000
Drift og vedlikehold		569 600
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	150 000
	6602 Drift/vedl.hold VVS	20 000
	6603 Drift/vedl.hold elektro	20 000
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	30 000
	6605 Drift/vedl.hold fellesanlegg (lokale)	0
	6606 Drift/vedl.hold heiser	100 000
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	0
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	30 000
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	30 000
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.	129 600
	6617 Avsetning fremtidig vedlikeh.	60 000
Forsikringer		200 000
	7501 Forsikring bygninger	200 000
Kommunale avgifter		0
	7721 Vann- og avløpsavgift	0
	7722 Avløpsavgift	0
	7723 Feieavgift	0
	7724 Renovasjonsavgift	0
	7720 Eiendomsskatt	0
Energi / fyring		100 000
	620 Elektrisk energi	100 000
	628 Fjernvarme	0
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		172 800
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	172 800
Andre driftskostnader		317 800
	655 Driftsmaterialer	20 000
	674 Vaktmestertjenester	124 800
	6741 Vaktihold	0
	677 Renhold ved firmaer	130 000
	678 Snørydding og gressklipping	25 000
	689 Andre kontorkostnader	10 000
	694 Porto	5 000
	777 Bank og kortgebyr	3 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 537 222
DRIFTSRESULTAT		17 870
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER		
Finansinntekter		0
Finanskostnader		0
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		0
ÅRSRESULTAT		17 870

Forutsetninger:		Kommentar
Antall leiligheter	48	
Antall garasjeplasser	48	forutsatt en plass til hver seksjon
Areal totalt for Bolig (BRA)	4 971	
Felleskostnader:		
Felleskostnader	21	pr kvm pr mnd
Renovasjonskostnad	0	pr leil pr mnd
Digital-Tv/bredbånd	300	pr leil pr mnd
Varmt vann/energi til boligene	0	pr. m ² /mnd
Felleskostnader garasje	225	pr p-plass pr mnd
* kommunale avgifter utgjør	0,00	pr kvm pr mnd

Forbehold:

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.

Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet

Det forutsettes at Time Kommune fakturerer kommunale avgifter direkte til seksjonseier.

Det forutsettes at kostnader garasje betales til sameiet. Parkeringseiendommen vil deretter fakturere sameiet kostnaden.

Utarbeidet pr 23.11.20 av OBOS, revidert 090522

5. VALG AV REVISOR

PricewaterhouseCoopers AS foreslås som sameiets revisor

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder

B) Valg av 2 styremedlemmer

REGISTRERINGSBLANKETT
ved ekstraordinært årsmøte
i Sameiet Kvernalandtorg

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har eierseksjonssameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eierseksjonssameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til :

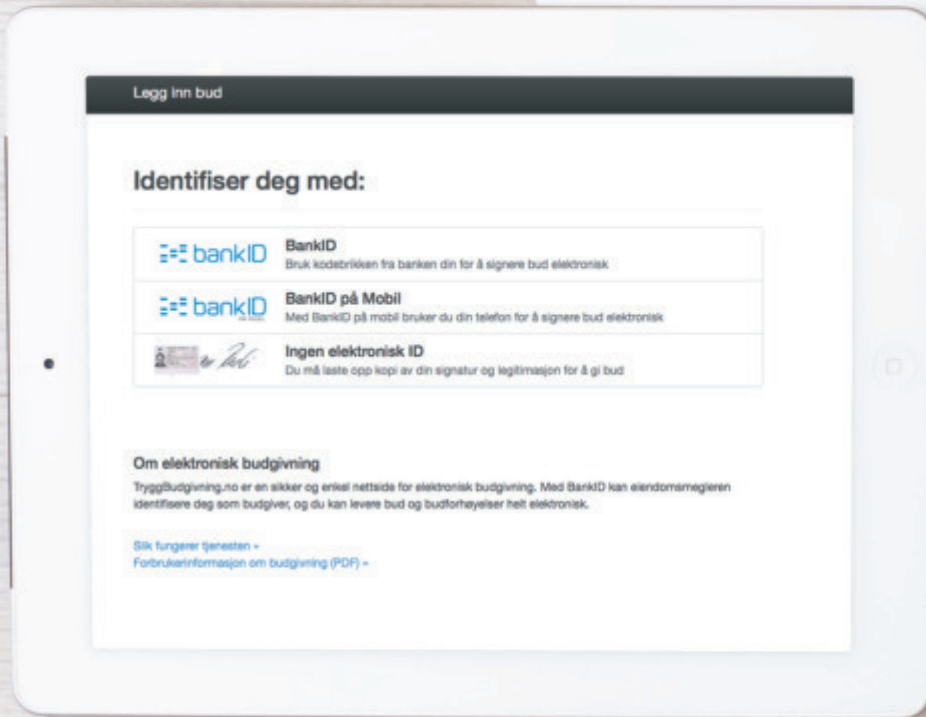
Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Sameiet Kvernalandtorg

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:

Theodor Dahls veg 4-A, C og D
Gnr. 28 Bnr. 26 i Time kommune

Oppdragsnummer:

310-23-9004

Meglerforetak:

Jæren Eiendomsmegling AS

Saksbehandler:

Bjørn Rune Salte

Telefon / Mobil:

51 48 86 00 / 41 60 77 81

E-post:

bjorn.salte@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIIDOM:

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** _____

Egenkapitalen 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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
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.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-

