

**aktiv.**

Kong Haakons veg 45, 4345 BRYNE

**Innbydende og lettstelt leilighet  
med 2 soverom.  
Parkering i lukket anlegg**



Eiendomsmegler MNEF

## Andreas Rage

**Mobil** 934 94 115

**E-post** andreas.rage@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 790 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 151 403,-  
**Omkostn.:** Kr 74 870,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 016 273,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 800,-  
**Selger:** Katrine Stensland

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2009  
**BRA-i/BRA Total** 59/65 kvm  
**Tomtstr.:** 2867.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 19, bnr. 545  
**Snr.** 12  
**Oppdragsnr.:** 1403240411

# Moderne leilighet fine kvaliteter og praktisk planløsning

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Kong Haakons veg 45 for salg.

En moderne leilighet som byr på fine kvaliteter, praktisk planløsning og en romslig terrasse med gode solforhold. Her ligger man fint til i et familievennlig boligfelt med kort avstand til turområder.

Innhold:

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

Verdt å legge merke til:

- Stue/kjøkken med flere møbleringsmuligheter
- Stilrent kjøkken med praktisk adkomst til bod fra kjøkken
- Flislagt og tidløst bad i en moderne utførelse
- Gjennomgående lyse overflater på vegg og parkett på gulv
- Fjernvarme/vannbåren varme
- Stor markise på terrassen
- Attraktiv beliggenhet
- Parkering og bod i lukket parkeringsanlegg
- Mulighet for å installere elbillader
- Nærhet til skole og barnehager



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	44
Nabolagsprofil .....	107
Budskjema .....	119

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 59 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 65 m<sup>2</sup>

TBA: 23 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod i felles parkeringsanlegg i underetasje

1. etasje

BRA-i: 59 m<sup>2</sup> Entre/gang, 2 soverom, stue/kjøkken, bod og bad/vaskerom

### TBA

23 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Bod på ca 6 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal) og biloppstillingsplass til en bil i felles parkeringsanlegg i underetasje medfølger leiligheten.

Sjakt medregnet i arealer.

Terrasse - 23 m<sup>2</sup> - TBA

### Tomtetype

Felles eiet

### Tomtestørrelse

2867.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Sameiet har felles tomt.

Beregna areal for 19 / 545 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal 3 008,5 kvm.

Beregna areal for 19 / 545 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal 2 867,2



kvm.

### **Beliggenhet**

Leiligheten er beliggende i et populært boligområde på Bryne - med innkjørsel ved KIWI Rosseland.

Eiendommen ligger flott til med tanke på gode skole- og barnehagetilbud med blant annet umiddelbar adkomst til Eivindsholen FUS barnehage, gangavstand til Trollongane barnehage, Jærbarnehagen, Maurtuå barnehage, Rosseland skule, Bryne ungdomsskule og Bryne Vidaregåande skule.

Det er kort vei til flere rekreasjonsområder som Eivindsholstjødna, Sandtangen og Frøylandsvatnet, med løyper for lek og trening. Her finner man blant annet turløyper i ulike lengder, lysløyper og grusveier tilpasset de fleste. Nærområdet har også et meget rikt utvalg av friarealer og flere lekeplasser.

For den aktive familie er det et bredt utvalg av gode sport- og fritidstilbud i gangavstand til idrettsanleggene til Rosseland BK, Bryne FK, Bryne Håndball, Bryne Friidrett og treningssentrene Sats, Evo, Robust og Club Athletic. For golfentusiaster kan Jæren golfklubb tilby en 9-hulls høykvalitetsbane, 6-hulls treningsbane og driving-range.

Innkjørsel ved KIWI Rosseland sørger for at en kan ta dagligvarehandelen på vei hjem.

Bryne har et godt kollektivtransporttilbud med gode tog- og bussforbindelser mot nord og sør. Til dette er det gåavstand fra eiendommen.

Bryne kan videre tilby et spennende spekter av ulike butikker, spisesteder og servicetilbud. Den sjarmerende Storgata kan by på ulike butikker, kino, bar- og kafétilbud og restauranter. Fra Storgata er heller ikke veien lang ned til det populære kjøpesenteret M44.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

### **Adkomst**

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

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus, småhus og leilighetsbebyggelse.

## **Bygningssakkyndig**

Duo Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Utdrag fra takstrappport:

Boligblokk som er oppført med grunnmur i betong.

Yttervegger i betong, og lett bindingsverk som utvendig er kledd med sement plater og trepanel.

Betongdekke mellom etasjer

Antatt flatt tak tekket med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i generell god stand, stedvis oppgradert og oppmalt i 2024/2025.

Utvendige fasader rehabilitert i 2024.

Registrere merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon og normal bruks slitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. For nærmere opplysning konferer med selger.

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS datert 30.01.2025 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

### **Innhold**

Trivelig leilighet i første etasje med høy standard og parkering i lukket anlegg.

Man entrer leiligheten til gang med plass til oppbevaring av sko- og yttertøy. Det er parkett på gulvet, noe som er gjennomgående i alle tørre rom. Flere av veggflatene er nylig oppmalt.

Badet er flislagt med kontraster i fargevalg på gulv- og vegg. Hvit baderomsinnredning med oppbevaring i skuffer, servant i innredning og speil. Det er toalett, dusjhjørne og vannuttak for vaskemaskin. Varme i gulv.

Hovedsoverommet fremstår som lyst, luftig og har plass til en stor dobbeltseng. Det er også gode skap- og garderobemuligheter, samt direkte adkomst til bad. Soverom nr. 2. kan fungere som et gjesterom, men dette vil også passe perfekt som et kontor eller som et rom for de minste, alt etter behov.

Stue- og kjøkkenløsningen er utnyttet på en svært god- og arealeffektiv måte i forhold

til plasseringen av kjøkkenet - som gir flere møbleringsmuligheter. Her har man plass til både sofagruppe og spisebord med plass til gjester.

Man har gode vindusflater som gir et lyst og innbydende uttrykk. Fra stuen har en utgang til en vestvendt terrasse som kan by på et solrikt uteområde fra ettermiddag til kveld, samtidig som man kan dra nytte av overbygget fra andre etasje og den store markisen på regnfulle dager.

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate. Det har et moderne uttrykk og godt med skap-/benkeplass i en tidløs utførelse. Kjøkkenet fremstår som svært praktisk og plassbesparende, åpent ut mot stuen. Dette skaper en enkel, sosial sfære der du aldri er langt unna gjestene dine. Tilgang til praktisk bod i forbindelse med kjøkkenet.

Alt i alt vil dette være en lettstelt og delikat leilighet som bør kunne falle i smak hos de aller fleste.

### **Standard**

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

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

#### **BYGNINGSDELER MED TG2:**

##### **BALKONG, TERRASSE, PLATTING**

###### **Oppsummering**

Registreres tørkesprekker, avskalling i terrassebord. Bord montert tett og har motfall, påregnelig med vannansamling og økt fuktbelastning på trepanel.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

###### **Anbefalte tiltak**

Overflatebehandling, og jevnlig rengjøring må påregnes.

#### **VANNLEDNINGER**

###### **Oppsummering**

Vannrør hovedsakelig fra byggeår.

Det registreres iring på røropplegg/koblinger i fordeler skap for vann, tegn til drypplekkasje i en kobling, anbefaler nærmere kontroll av rørlegger.

Ved prøving av to tappsteder samtidig ble det registrert et trykkfall.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

###### **Ledningsnett**

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

###### **Anbefalte tiltak**

Nærmere kontroll/utbedring av iring/drypplekasje ved rørkobling i fordeler skap for vann.

#### VÅTROM: BAD/VASKEROM

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater fra byggeåret.

Merknader:

- "Bom", manglende dekning/heft av flise lim under store deler fliser på gulv.
- Mindre avskalling i enkelte fliser på gulv ved innredning.
- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm, som er minstekrav. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak utover kontroll/utbedring av membran mot gang.
- Sprekk i fuge, bom i flis over dør til gang. Dette skyldes utløst spenning, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Utbedre bom med bi-imp eller lignende.

Kontroll/utbedring av oppbrett av membran i dør til gang.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare for fukt i konstruksjoner.

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran i sluk i dusjnisen.

Membran synlig ført under klemring i hjelpesluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring må vurderes.

#### **Innbo og løsøre**

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

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

#### **Hvitevarer**

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Hvis hvitevarer og/eller



annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har kollektiv avtale om tilgang til fiberbredbånd (Fiberaksess) fra Altibox Lyse.

### **Parkering**

Det medfølger 1 parkeringsplass i underetasjen. Utvendig gjesteparkeringsplasser. Det er mulighet for å installere elbil-lader, konf. styreleder.

### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

### **Polisenummer**

SP0000562530

### **Diverse**

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vannbåren fjernvarme.

Elektrisk.

Balansert ventilasjon.

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

handelen.

### **Energikarakter / Energifarge**

C /Grønn

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 790 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 13 614

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter og gebyr for 2024 utgjør totalt kr. 13 614,- beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det er montert vannmåler i boligen.

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

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 675 213

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 700 853

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2022, ifølge skatteetaten.

**Andre utgifter**

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

**Årlig velavgift**

Kr 1 300

**Velforening**

Eivindsholen Vel.

Velforeningskontingent betales via fellesutgifter i februar, kr 1 300,- (forfall hver 12. md.).

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

59/1667

**Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgiftene inkluderer blant annet: Forsikring av bygningen, forretningsførsel, kollektiv avtale om tilgang til fiberbredbånd, styrehonorar, energi/strøm, drift og vedlikehold, m.m.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader: kr 2 501,-

Tv og bredbånd: kr 299,-

I tillegg betales det velforeningskontingent: kr 1 300,- (forfall hver 12. md. (Feb. 25)).

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

Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 800

**Andel Fellesgjeld**

Kr 151 403

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

21.01.2025

**Kommentar fellesgjeld**

Ifølge siste tilgjengelige regnskaper/opplysninger fra forretningsfører: Bate

Total fellesgjeld for hele sameiet kr 4 272 679,55,- pr. 21.01.2025

Andel fellesgjeld kr 151 403,- pr. 21.01.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Eivindsholen Ab4 Boligsameie

**Organisasjonsnummer**

995 012 197

**Om sameiet**

Eivindsholen Ab4 Boligsameie ligger i Time kommune og består av 22 enheter (rekkehus og blokk).

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr.19 bnr. 545 i Time kommune med fellesanlegg av enhver art.

**Fasiliteter:**

- Sameiet består av 22 seksjoner.
- Sameiet består av rekkehus og blokk.
- Det er installert heis i sameiet.
- Borettslaget har kollektiv avtale om TV-pakke. Kontakt selger for mer informasjon.
- Medlem i Eivindsholen Vel.
- Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte beboer direkte.
- Husdyrhold: søknad sendes til styret.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Det vil i løpet av 2024 bli tatt opp lån,- i forbindelse med rehabilitering av fasader og maling. Dette medfører økt fellesgjeld og evt. økte



felleskostnader.

- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367292591, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2025: 6.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 21.01.2025: kr 3 320 822,-

Andel av saldo: kr 117 674,-

Første termin/første avdrag: 28.09.2023 ( siste termin 28.06.2048 )

Fasaderenovering

Lånenummer: 16368757253, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2025: 6.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 21.01.2025: 951 858

Andel av saldo: 33 729

Første termin/første avdrag: 28.09.2024 ( siste termin 28.06.2032 )

Vedlikehold og rehabilitering

Det gjøres oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato 21.01.2025.

#### **Regnskap/budsjett**

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

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Det er tillatt med husdyr i sameiet, men søknad om dyrehold sendes til styret. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dyr skal alltid være under

eiers kontroll på sameiets område. Hunder holdes i bånd.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre beboere. Du er ansvarlig for at de som gis tilgang til leiligheten eller sameiets fellesområde følger husreglene/vedtektene. Eier/leietager plikter å følge sameiets vedtekter og ordensregler.

Det er felles dugnadsplikt for trappevask i sameiet. Fordeling av trappevask organiseres etter informasjon av styreleder.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 19, bruksnummer 545, seksjonsnummer 12 i Time kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1121/19/545/12:

08.01.2010 - Dokumentnr: 14683 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Time Kommune

Org.nr: 859 223 672

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

08.01.2010 - Dokumentnr: 14683 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Lyse Marked AS

Org.nr: 980 335 178

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rett til å legge og vedlikeholde rør og andre installasjoner for fjernvarme.

Med flere bestemmelser

08.01.2010 - Dokumentnr: 14683 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Telenor Asa

Org.nr: 982 463 718

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

08.01.2010 - Dokumentnr: 14683 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

04.12.2009 - Dokumentnr: 934024 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 59/1667

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 30.12.2009. Kopi av midlertidig brukstillatelse følger som vedlegg til salgsoppgave.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

30.12.2009.

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, vei, barnehage og friområde.

Gjeldende reguleringsplan er Plan 259.06, Detaljregulering for Eivindsholen, Bryne, datert 23.06.2009, med tilhørende reguleringsbestemmelser, sist rev. 12.09.2023.

Ifølge informasjon fra kommunen er det kommuneplan for Time Kommune - Trygg og framtidsretta for perioden 2018-2030 som også er gjeldende for eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

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

Utleie er tillatt iht. vedtekter/husordensregler og tilsendt informasjon om utleie av seksjon til styret. Leietager plikter å følge vedtekter og ordensregler på lik linje som eier.

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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



avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 790 000 (Prisantydning)

---

151 403 (Andel av fellesgjeld)

---

2 941 403 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

73 520 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

74 870 (Omkostninger totalt)

85 270 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 070 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 016 273 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 026 673 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 029 473 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 74 870

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og markedsføringspakke kr 17 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppgaven. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

31.01.2025



Plantegningen Er En Ikke Måltbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme



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





Velkommen til Kong Haakons veg 45, leil. H0106! Presentert av Andreas Rage, Aktiv Eiendomsmegling.



Overbygget fra andre etasje og den store markisen gjør at man kan nyte flere dager ute.







Stue- og kjøkkenløsningen er utnyttet på en svært god- og arealeffektiv måte.

Fra stuen har en utgang til en sørvestvendt terrasse som kan by på et solrikt uteområde fra ettermiddag til kveld.











Man har gode vindusflater som gir et lyst og innbydende uttrykk.







Åpen stue/kjøkkenløsning gir en sosial sfære der du aldri er langt unna gjestene dine.



Kjøkken







Soverom 2



Soverom nr. 2. kan fungere som et gjesterom, men dette vil også passe perfekt som et kontor.



Hovedsoverommet fremstår luftig og lunt med plass til en stor dobbeltseng.



Hovedsoverom med god skaplass.





Hovedsoverommet har egen adkomst til badet.



Badet er flislagt med kontraster i fargevalg på gulv- og vegg.



Badet er utstyrt med servant i innredning, toalett, dusjhjørne og vannuttak for vaskemaskin.

















# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Jæren	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1403240411	
<b>Selger 1 navn</b>	
Katrine Stensland	
<b>Gateadresse</b>	
Kong Haakons veg 45	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BRYNE	4345
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403240411

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja



- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Sopp i garage anlegget, det er satt inn tiltak. Min bod er ikke angrepet av dette. Det er ein lekkasje i garasje anlegget som sameiet jobber med, det er meldt inn til forsikringselskapet.
---
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Har vært fuktskader i vindu på hovedsoverom innen i fra.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1403240411

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katrine Stensland	2930621d7793c26d2603d4 684dc0001d91472072	31.01.2025 15:20:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240411

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

# Kong Haakons veg 45 4345 BRYNE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2009

BRA: 65 m<sup>2</sup>

BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26812>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Registreres tørkesprekker, avskalling i terrassebord. Bord montert tett og har motfall, påregnelig med vannansamling og økt fuktbelastning på trepanel. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

##### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling, og jevnlig rengjøring må påregnes.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeår. Det registreres iring på røropplegg/koblinger i fordeler skap for vann, tegn til drypplekkasje i en kobling, anbefaler nærmere kontroll av rørlegger. Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

##### Ledningsnett

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

##### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av iring/drypplekkasje ved rørkobling i fordeler skap for vann.

#### Våtrom: Bad/vaskerom

##### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater fra byggeåret.

##### Merknader:

- "Bom", manglende dekning/heft av flise lim under store deler fliser på gulv.
- Mindre avskalling i enkelte fliser på gulv ved innredning.
- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm, som er minstekrav. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak utover kontroll/utbedring av membran mot gang.
- Sprekk i fuge, bom i flis over dør til gang. Dette skyldes utløst spenning, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

##### Anbefalte tiltak overflater

Utbedre bom med bi-imp eller lignende.  
Kontroll/utbedring av oppbrett av membran i dør til gang.

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare for fukt i konstruksjoner. Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran i sluk i dusjnisen. Membran synlig ført under klemring i hjelpe-sluk.

### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

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

---



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
28.1.2025

Rapportdato  
30.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: **Katrine Stensland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**  
Firma: **Duo Takst AS**  
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

Telefon: **902 97 450**  
Epost: **KV@DUOTAKST.NO**

**DUO** TAKST AS  
Rogaland



#### Om bygningsakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

#### Egne premisser:

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

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

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

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg. Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Kong Haakons veg 45 , 4345 Bryne**

Kommunenr:	<b>1121</b>	Gårdsnr:	<b>19</b>	Bruksnr:	<b>545</b>	Festnr:	
Seksjonsnr:	<b>12</b>	Andelsnr:		Leilighetsnr:	<b>106</b>		

Byggeår: 2009 - lht. eiendomsverdi  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk som er oppført med grunnmur i betong.  
Yttervegger i betong, og lett bindingsverk som utvendig er kledd med sement plater og trepanel.  
Betongdekke mellom etasjer  
Antatt flatt tak tekket med papp.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i generell god stand, stedvis oppgradert og oppmalt i 2024/2025.  
Utvendige fasader rehabilitert i 2024.  
Registrere merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon og normal bruks slitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. For nærmere opplysning konferer med selger.

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

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Leilighet

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	65	59	6	0	23
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>65</b>	<b>59</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>23</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	59	56	3	Entre/gang, 2 soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom - BRA-i (internt bruksareal)	Bod - BRA-i (internt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>59</b>	<b>56</b>	<b>3</b>		

## Kommentar til arealberegning

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

Bod på ca 6 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal) og biloppstillingsplass til en bil i felles parkeringsanlegg i underetasje medfølger leiligheten. Sjakt medregnet i arealer.

Terrasse - 23 m<sup>2</sup> - TBA

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Registreres tørkesprekker, avskalling i terrassebord. Bord montert tett og har motfall, påregnelig med vannansamling og økt fuktbelastning på trepanel. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandling, og jevnlig rengjøring må påregnes.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at svelling i vindusforing ble pusset og malt i 2024. Skadeårsak skal skyldes vannsøl. ingen registrert fukt på befaringsdagen. Ytterdør entre skiftet i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

**Oppsummering av vinduer og dører****TG-1**

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje i overflater, hengsler og beslag.

Merknad:

- Terrasse dør henger.
- Ytterdør tilslutter karm skjevt.

Overflatebehandlinger og mindre justering må påregnes.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

**6.3 Kjøkken****Overflater og innredning**

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1**

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate.

Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe mindre bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Avtrekk fungerer tilfredstillende ved enkel test.

**6.4 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei



Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.5 Avløpsrør

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

### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.  
Merknad:

#### Ledningsnett

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

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.  
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

## 6.6 Vannledninger

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

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vannrør hovedsakelig fra byggeår.  Det registreres iring på røropplegg/koblinger i fordeler skap for vann, tegn til drypplekkasje i en kobling, anbefaler nærmere kontroll av rørlegger.  Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.  Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.</p> <p>Ledningsnett  Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.  Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.  Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Nærmere kontroll/utbedring av iring/drypplekkasje ved rørkobling i fordeler skap for vann.	

## 6.7 Elektrisk

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

**Oppsummering av elektrisk****TG-1**

Elektriske anlegget synes å være fra byggeåret, ingen avvik registrert eller opplyst.  
 Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.  
 Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.  
 Samsvarserklæring for el-anlegget fremvist på befaringdagen.

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

**6.8 Vannbåren varme**

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at styrings sentralen ble skiftet i 2023. - Bryne Rør. For nærmere informasjon konferer med eier.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja

**Oppsummering av vannbåren varme****TG-1**

Vannbåren varme i gulv.  
 -Det registreres iring på røropplegg/koblinger i fordeler skap for vann, tegn til drypplekkasje i en kobling. Vurdert under ledningsnett.  
 Ellers ingen registrert eller opplyste mangler tilknyttet system.

**6.9 Varmesentral**

Type anlegg	Annet
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det har vært utført arbeid på sentralanlegget i senere tid, konferere med eier.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

#### Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar.  
Tilstand satt iht. alder.

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i himling i bod.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Ikke kontrollerbart

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

## 6.11 Våtrom: Bad/vaskerom





## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: Toalett, dusjnisje, skap, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.

Varme i gulv.

Mekanisk avtrekk

Ca 25 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist hjelpesluk. Ca 13 mm sillikonert dørterskel, eventuell oppbrett av membran er ikke synlig grunnet overgangslist.

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør soverom til topp slukrist hjelpesluk. 15-20 mm sillikonert dørterskel, eventuell oppbrett av membran er ikke synlig grunnet overgangslist.

Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Servant m/innredning og blandebatteri montert i 2025.

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

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

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

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

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

### Oppsummering av overflater

TG-2

Flislagte overflater fra byggeåret.

Merknader:

- "Bom", manglende dekning/heft av flise lim under store deler fliser på gulv.
- Mindre avskalling i enkelte fliser på gulv ved innredning.
- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm, som er minstekrav. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak utover kontroll/utbedring av membran mot gang.
- Sprekk i fuge, bom i flis over dør til gang. Dette skyldes utløst spenning, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

### Anbefalte tiltak overflater

Utbedre bom med bi-imp eller lignende.  
Kontroll/utbedring av oppbrett av membran i dør til gang.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare for fukt i konstruksjoner. Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran i sluk i dusjnisjen. Membran synlig ført under klemring i hjelpesluk.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Toalett, dusjnisje, skap, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

**TG-1**

Tilkobling for lysarmatur i speil er defekt. Ellers ingen spesielle merknader utover normal slitasje.

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

**TG-1**

Tilstrekkelig avtrekk ved enkel test.

### Fuktmåling

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

### Oppsummering av fukt

TG-1

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Enkelte småriss i fuger, ingen registrert bom. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.12 Øvrig: Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører i hvit slett utførelse.  
Normal brukslitasje i overflater og låskasser iht. alder.  
Merknader:  
-Dørblad og karmen oppmalt i 2025, generell god stand.  
-Påregnelig mindre justering av enkelte dørblad.  
-Dørblad til bod demontert på befaringsdagen, lagret i bod i parkeringskjeller.

## 6.13 Øvrig: Etasjeskillet

### Beskrivelse

Toppdekker og overflater er hovedsakelig fra byggeåret, normal brukslitasje iht. alder.  
Vegg overflater hovedsakelig oppmalt i senere tid.

### Merknader:

-Eier opplyser at det oppstå lekkasje/sprekk i vannlås på kjøkken i 2020. Det ble i den forbindelse skiftet vannlås og lagt ny parkett i stue og kjøkken. Arbeid utført i regi av forsikringselskap, skaderapport kan fremlegges.  
-Vegg/himling og dører oppmalt i 2024/2025.  
- Stedvis bruksmerker og vannmerker i parkett, påregnelig normalt iht. alder.

Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.  
Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormalt avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.

### Enkel nivellering:

#### 1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 13 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved entre.  
Ved enkel nivellering registreres det ca 20 mm avvik på total planhet gulv i stue/kjøkken. (Tg:2 - lht. NS3600)

## 6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant





E02 MOTTATT  
- 9 SEP 2009

A 05.09.08 CA Østern anbringer, Is kontakt med arkitekt

**RAHBERG** Arkitektfirma AS  
Lindøynes 10  
4205 Sandnessjøen  
Telefon: 01 08 00 00  
Telefax: 01 08 00 01  
www.rahberg.no  
Faksnummer: 020119108

Jaderhus  
Elvindhølen  
AB4  
Plan 1. etg

Utgave	Utgitt dato	Utskrevet	Utskrevet av	Utskrevet for
001	05.09.08	07:00	CA	07180-AB4.pdf_A04-011
1:00	13.09.08	07:00	07180-AB4.pdf_A04-011	



EOSTATT

A 05.09.08 GA Översikt anläggning, se kontakt med arkitekt - 3 0771 2000

**Jadarhus  
Eivindshölen  
AB4  
Plan 2. etg**

**RAMBOLL**

3703  
 Ramboll Area AS  
 Langem 13  
 4250 Sandness  
 Telefon: 51 08 50 00  
 Telefax: 51 08 50 01  
 www.ramboll.no  
 Fornebuveien 52B/15136

Utsatt	13.03.08	07100	07100A04A.pdf	AD.2.012	A
Rev	13.03.08	07100	07100A04A.pdf	AD.2.012	A



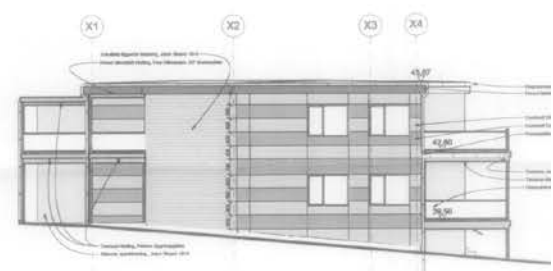
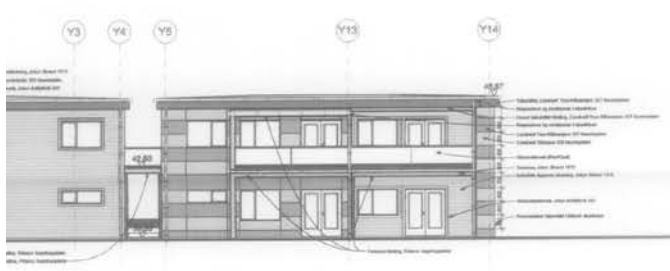
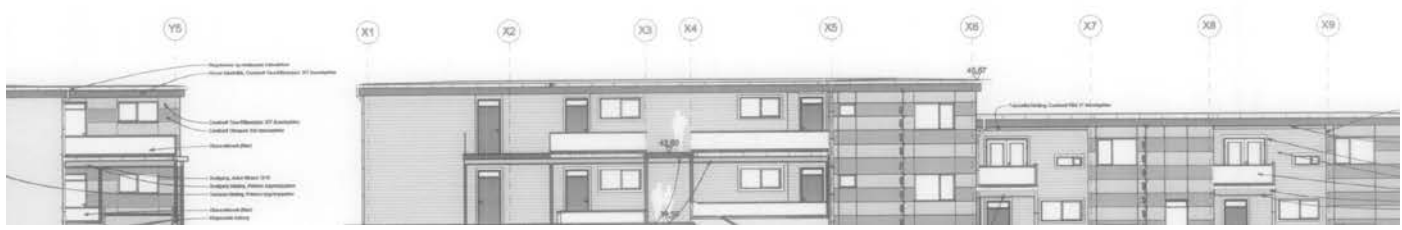


Figure 0  
1:100









Jadarhus  
Gamle Forusvei 6  
  
4033 STAVANGER

**Gnr. 19 bnr. 545, Kong Håkons veg, Bryne. Jadarhus: Mellombels  
bruksløyve for bustadblokk m/16 leilegheter (Eivindsholen, delfelt AB 4).**

Vi viser til Dykkar søknad om mellombels bruksløyve datert 8.12.2009 og til godkjent søknad om byggjeløyve i sak 147/08 datert 29.4.2008.

**Det vert gitt mellombels bruksløyve for bustadblokk med 16 leilegheiter (Eivindsholen, delfelt AB4) på gnr. 19 bnr. 545, Kong Haakons veg , jf § 99 nr 2 i plan- og bygningslova.**

Kommunen finn at tiltaket har feil eller manglar som er mindre viktig i forhold til løyvet, og gir derfor mellombels bruksløyve i samsvar med § 99 nr 2 i plan- og bygningslova for heile bustadblokk.

Ferdigattest må krevjast når fylgjande arbeid er utført:

- 6 stk. rekkehus
- utomhusarbeid

Arbeid må vera fullført innan 8.12.2010.

For rådmannen i Time

Trygve Valen  
leiar plan og forvaltning

Nedzad Suljanovic  
saksbehandlar

Kopi til:

Jadarhus, Gamle Forusvei 6, 4033 Stavanger

Brannvesenet i Sør Rogaland IKS, Jærveien 107, 4318 Sandnes



Ramboll Aros AS  
Langgata 10

4306 SANDNES

**Gnr. 19 bnr. 545, Kong Håkons veg, Bryne. Jadarhus: Mellombels  
bruksløyve for bustadblokk m/16 leilegheter (Eivindsholen, delfelt AB 4).**

Vi viser til Dykkar søknad om mellombels bruksløyve datert 8.12.2009 og til godkjent søknad om byggjeløyve i sak 147/08 datert 29.4.2008.

**Det vert gitt mellombels bruksløyve for bustadblokk med 16 leilegheter (Eivindsholen, delfelt AB4) på gnr. 19 bnr. 545, Kong Haakons veg , jf § 99 nr 2 i plan- og bygningslova.**

Kommunen finn at tiltaket har feil eller manglar som er mindre viktig i forhold til løyvet, og gir derfor mellombels bruksløyve i samsvar med § 99 nr 2 i plan- og bygningslova for heile bustadblokk.

Ferdigattest må krevjast når fylgjande arbeid er utført:

- 6 stk. rekkehus
- utomhusarbeid

Arbeid må vera fullført innan 8.12.2010.

For rådmannen i Time

Trygve Valen  
leiar plan og forvaltning

Nedzad Suljanovic  
saksbehandlar

Kopi til:

Jadarhus, Gamle Forusvei 6, 4033 Stavanger

Brannvesenet i Sør Rogaland IKS, Jærveien 107, 4318 Sandnes

**Begjæring om**     **oppdeling i eierseksjoner**     **reseksjonering**

Rekvirentens navn Jadarhus AS	
Adresse Gamle Forusvei 6	
Postnr. 4033	Poststed STAVANGER
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref. nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 934024 Tinglyst: 04.12.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr. 1121	Kommunens navn TIME	Gnr. 19	Bnr. 545	Festenr. 
Snr.				

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 991192719	Navn Eivindsholen Utbygging AS	Ideell andel 3)

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	102	B <sub>G</sub>	13	B	79	B <sub>G</sub>	25				37				49			
2	B	100	B <sub>G</sub>	14	B	79	B <sub>G</sub>	26				38				50			
3	B	100	B <sub>G</sub>	15	B	79	B <sub>G</sub>	27				39				51			
4	B	100	B <sub>G</sub>	16	B	80	B <sub>G</sub>	28				40				52			
5	B	100	B <sub>G</sub>	17	B	67	B	29				41				53			
6	B	118	B <sub>G</sub>	18	B	60	B	30				42				54			
7	B	67	B <sub>G</sub>	19	B	60	B	31				43				55			
8	B	60	B <sub>G</sub>	20	B	61	B	32				44				56			
9	B	60	B <sub>G</sub>	21	B	58	B	33				45				57			
10	B	61	B <sub>G</sub>	22	B	59	B	34				46				58			
11	B	58	B <sub>G</sub>	23				35				47				59			
12	B	59	B <sub>G</sub>	24				36				48				60			
Sum tellere:								1667	= nevner:	1667									

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato \_\_\_\_\_ Utstederens underskrift \_\_\_\_\_




5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
<b>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)</b>	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger 1/6-09	Odd Gunnarson	

<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>8)</sup></b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
19	545			TIME
Dato	Stempel og underskrift			
26.11.09	 <i>[Handwritten signature]</i>			

**Noter:**

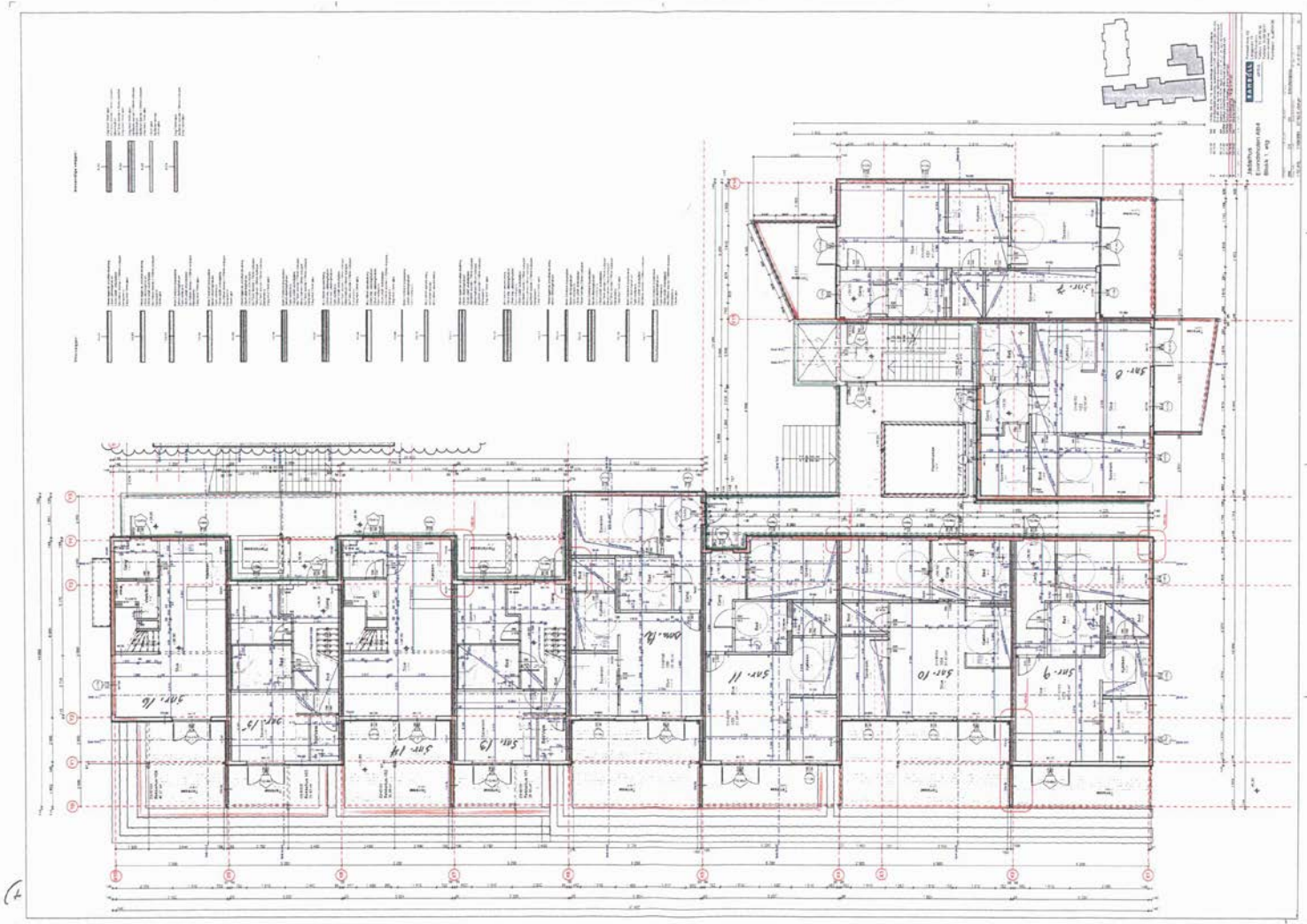
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.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

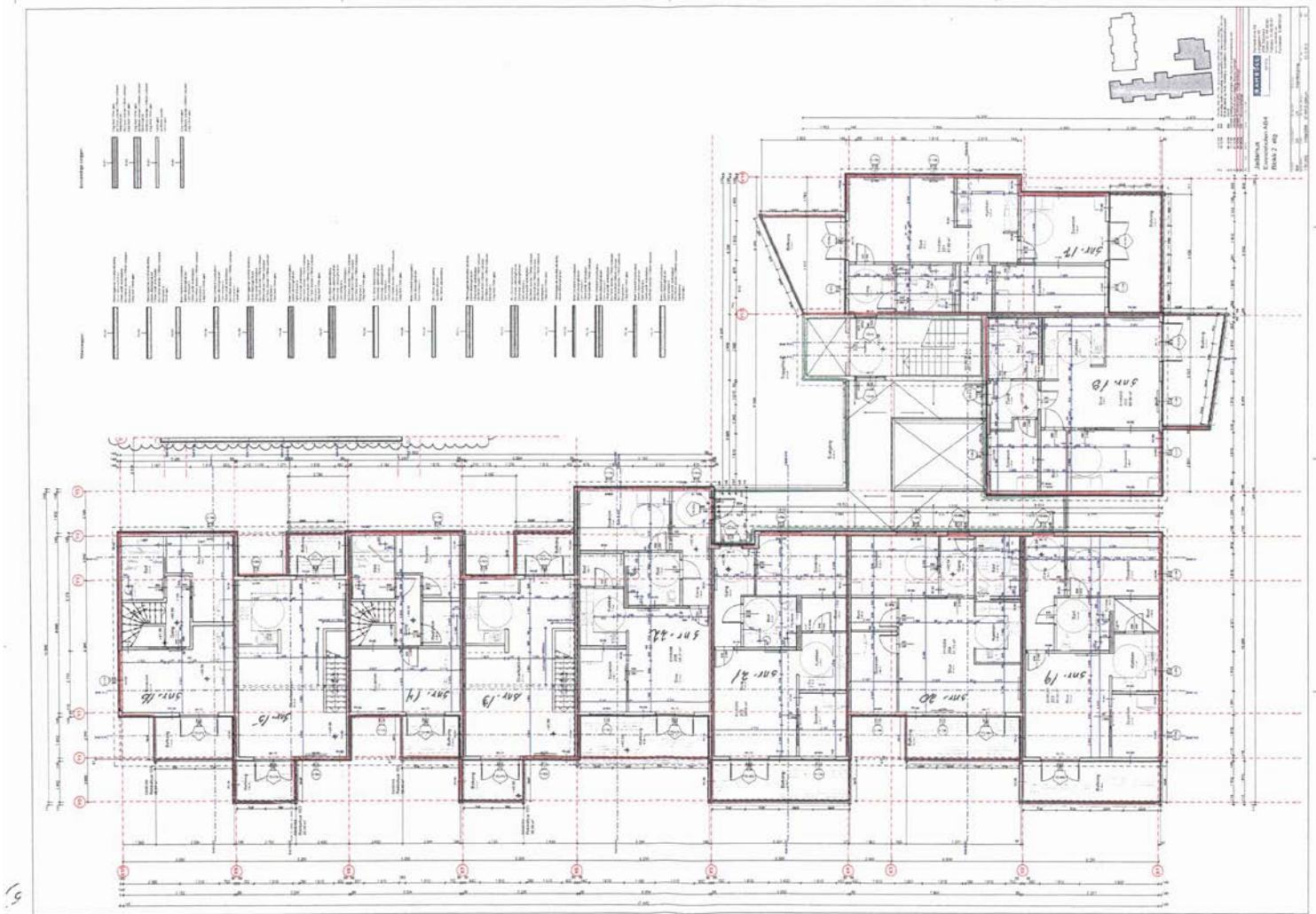
Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
11/1	<i>[Handwritten signature]</i>

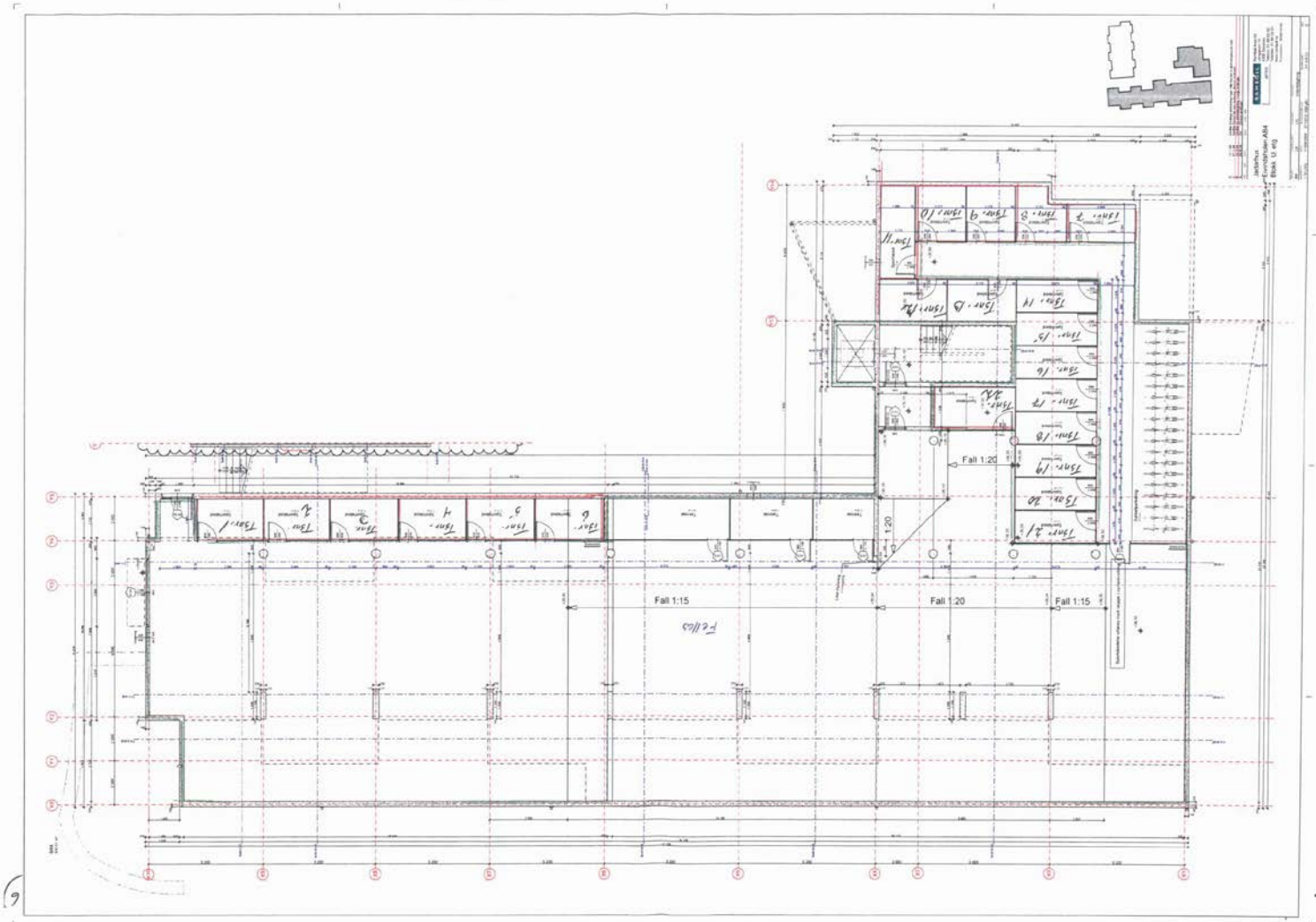


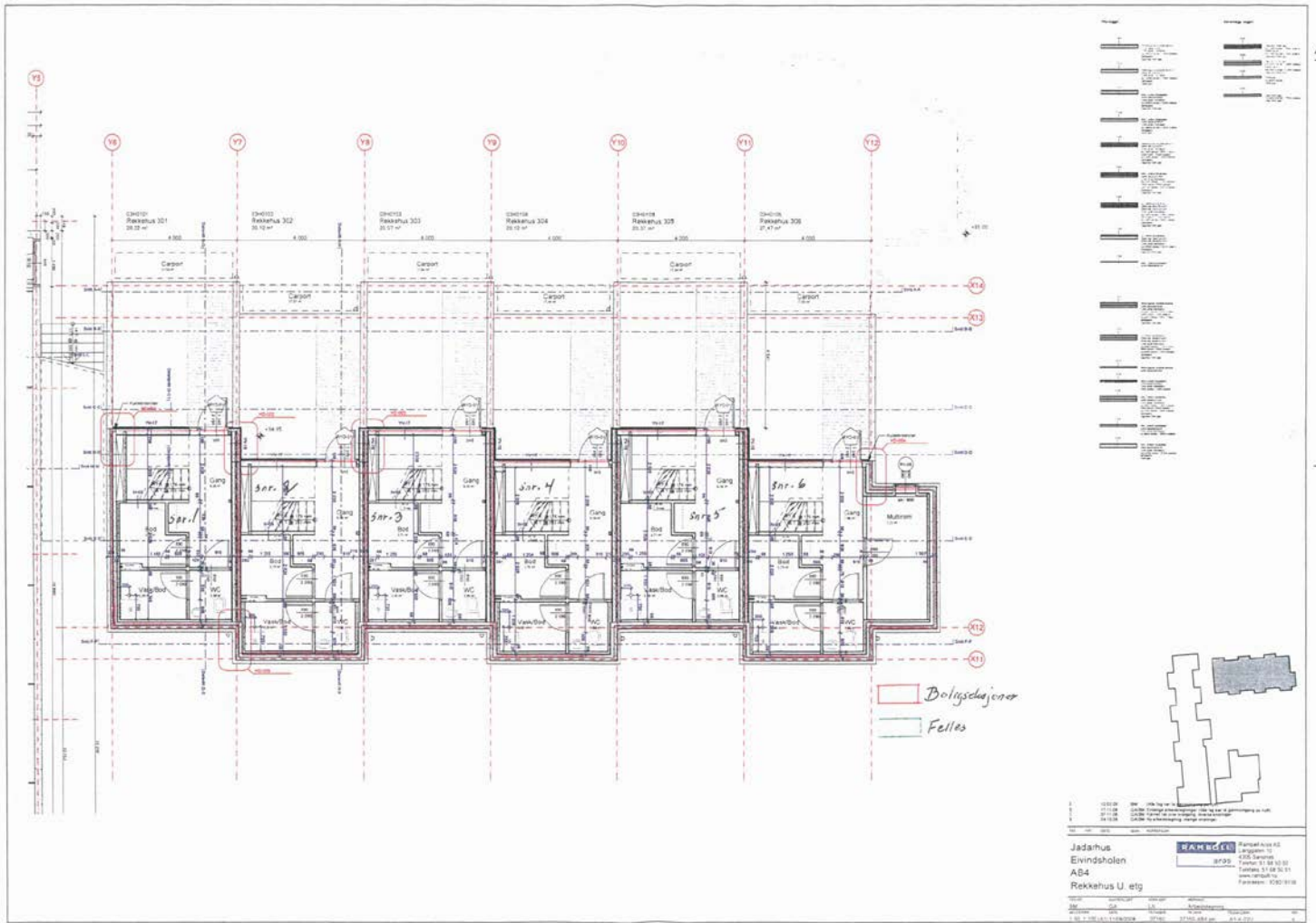


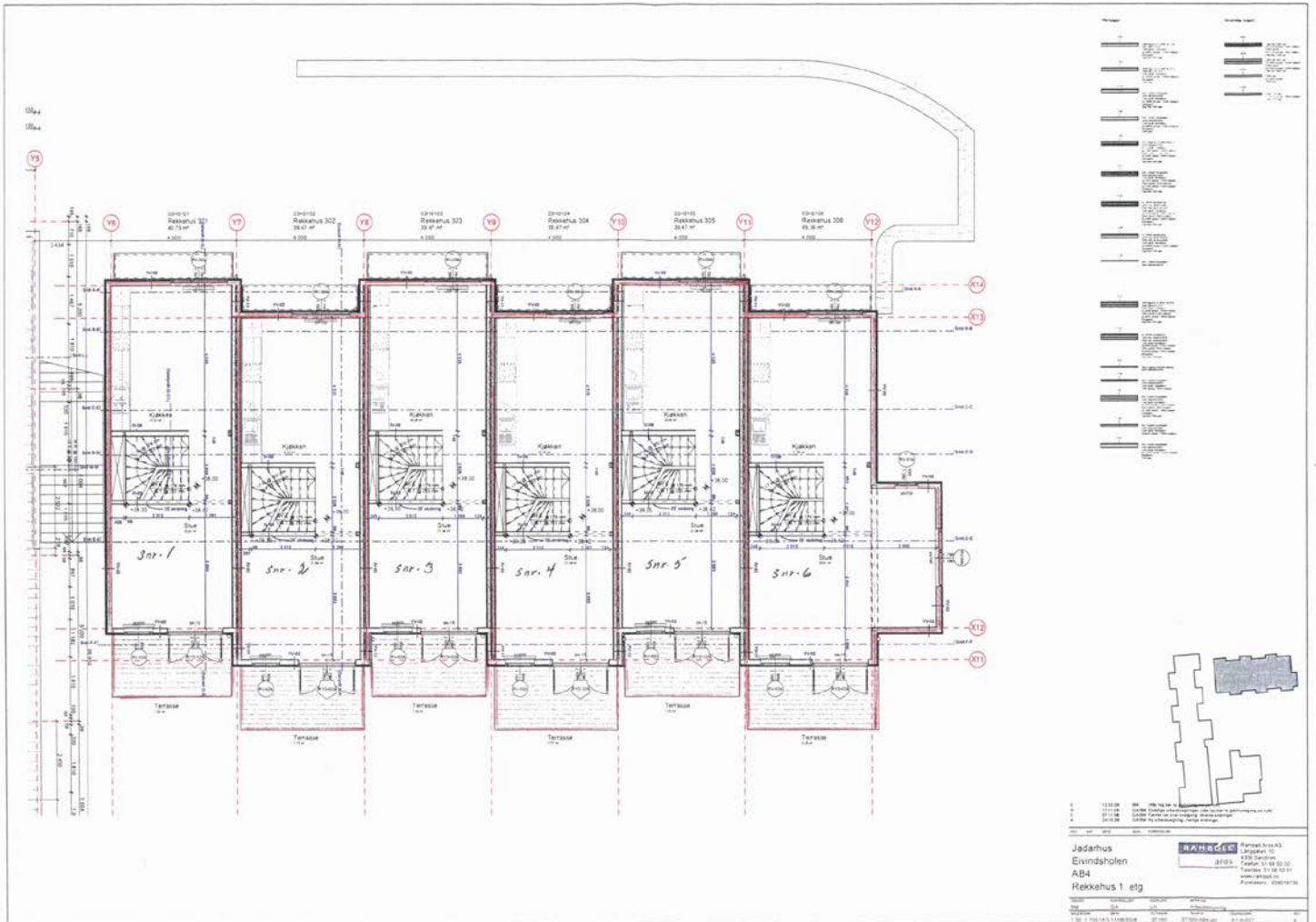




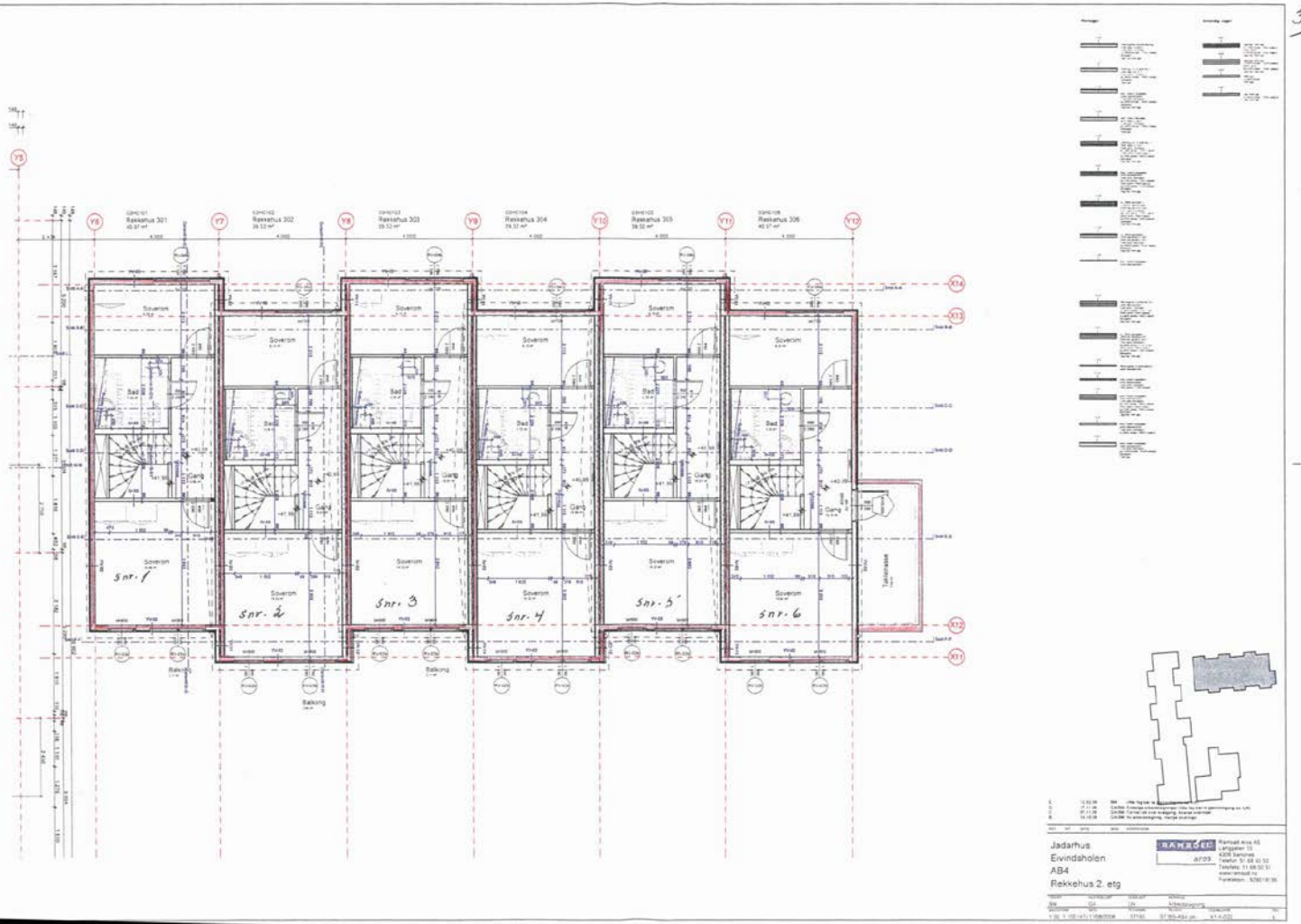








2,







## **VEDTEKTER**

**for  
Eivindsholen AB4**

**Gnr. 19 bnr. 545 i Time kommune**  
Endret på årsmøte 18.03.2019

### **§ 1**

#### **NAVN OG FORMÅL**

Sameiet Eivindsholen består av 22 boligseksjoner slik det fremgår av oppdelingsbegjæring tinglyst den .....

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr.19 bnr. 545 i Time kommune med fellesanlegg av enhver art.

### **§ 2**

#### **ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, og disse vedtekter fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### **§ 3**

#### **PARKERING OG BODER**

Alle boligseksjonene har rett til bod og parkering på oppmerket plass, samt sykkelparkering i lukket fellesanlegg i u/etasjen. Bodene er tilleggsareal til seksjonene. Boliger med egen carport har ikke parkeringsrett i lukket p-anlegg.

### **§ 4**

#### **FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Disse utgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret utarbeider årlig budsjett for fellesutgifter, herunder tar stilling til om utgiftene skal fordeles etter annet enn sameiebrøken, jfr. forrige avsnitt.

Den enkelte sameier tilpliktes å innbetale forskuddsvis hver måned et a konto-beløp til dekning av sin andel av de årlige, budsjetterte felleskostnader.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra vedkommende seksjonseiers side.

Kostnader til TV/Internett fordeles med lik andel per enhet.

### **§ 5**

#### **VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i, eller lett tilgjengelige fra seksjonen. . Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen er sameiets ansvar.

## § 6

### VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond som skal dekke fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.  
Det beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

## § 7

### REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

## § 8

### STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 personer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

## § 9

### STYRETS VIRKSOMHET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder i samsvar med lov om eierseksjoner treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anlegg og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## § 10

### OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## § 11

### OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra

husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## § 12

### INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

## § 13

### SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 14

### MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtakke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall, tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.



## § 15

### REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## § 16

### FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## § 17

### MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 18

### FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

## § 19

### BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Fasadeendringer må være ihht formingsveileder for området.

## § 20

### ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## § 21

### HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Heller ikke styremedlem eller forretningsfører må delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 22

### FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Eierseksjonsloven av 27.mai 1997

# **Eivindsholen Ab4**

## **Boligsameie**



Innkalling til årsmøte 2024

## Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Eivindsholen Ab4 Boligsameie.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

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

### **Hvem kan delta på årsmøtet?**

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig

## **Onsdag 10.04.2024, kl. 19:30**

Garasjen i sameiet.

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### 2 Årsregnskapet for 2023

#### 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Valg

- 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år
- 5.3 Valg av valgkomité

Styret  
Eivindsholen Ab4 Boligsameie

## **2. Årsregnskapet for 2023**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

## **3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 30 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

**Forslag til vedtak:** Anne Kristine Undheim velges som styremedlem.

### **5.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år**

**Forslag til vedtak:** Kurt Sigvald Grøsfjeld velges som varamedlem.

### **5.3 Valg av valgkomité**



## FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2024.

Navn: .....  
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Selskapets navn: .....

Dato: ..... 2024

.....  
(seksjonseiers underskrift)

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

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

## 1367 Eivindsholen Ab4 Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		641 592	366 636	705 751
Tillegg felleskostnader		18 700	18 700	18 700
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		26 136	26 136	26 136
Tilskudd	1	0	16 500	0
<b>Sum Inntekter</b>		<b>686 428</b>	<b>427 972</b>	<b>750 587</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lynn etc.	2	34 230	34 230	34 230
Forretningsfjrrerhonorar		56 868	54 840	59 600
Tilleggstjenester forretningsfjrrer		23 930	0	15 930
Revisjonshonorar	3	8 640	8 501	9 650
Drift og vedlikehold	4	112 521	223 205	1 221 012
TV og/eller internett		26 136	26 136	26 136
Renovering	5	3 066 132	0	0
Forsikringer		84 253	78 371	89 308
Energi/strm		33 908	36 613	40 000
Administrasjonskostnader		4 045	6 792	3 200
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 450 663</b>	<b>468 687</b>	<b>1 499 066</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 764 235</b>	<b>-40 715</b>	<b>-748 479</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		25 456	3 138	10 000
Rentekostnader		65 199	0	224 493
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>39 743</b>	<b>-3 138</b>	<b>214 493</b>
<b>Resultat</b>	<b>6</b>	<b>-2 803 977</b>	<b>-37 577</b>	<b>-962 972</b>

## 1367 Eivindsholen Ab4 Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Finansielle anleggsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		84 252	84 253
Andre fordringer		2 150	1 963
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		526 071	296 123
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>612 473</b>	<b>382 339</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>612 473</b>	<b>382 339</b>

## 1367 Eivindsholen Ab4 Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		-2 519 337	284 640
Sum egenkapital	7	-2 519 337	284 640
 <u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l <sup>3</sup> n	8	1 982 331	0
Sum langsiktig gjeld		1 982 331	0
 <u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 150	1 963
Leverandørgjeld		108 913	91 916
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pnere renter		1 412	0
Annen kortsiktig gjeld		1 037 004	3 820
Sum kortsiktig gjeld		1 149 479	97 699
 Sum gjeld		 3 131 810	 97 699
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD		 612 473	 382 339

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Henrik Serigstad  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Anne Kristine Undheim  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Nina E. Lomeland  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

### Fordringer

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

### Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital på årsregnskap.

## Note 1 - Tilskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Tilskudd Husbanken for tilstandsvurdering	0	16 500



### Note 2 - Styrehonorar, lynn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Sum personalkostnader	34 230	34 230

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

### Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	1 000	12 000
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	15 000	151 393
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr <sup>3</sup> de	18 000	18 249
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 568	5 531
6730 Honorar for teknisk r <sup>3</sup> dgivning	48 750	18 751
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	27 203	17 281
Sum	112 521	223 205

### Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Fasaderehab	3 066 132	0

## Note 6 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>ARBEIDSKAPITAL</b>		
Resultat	-2 803 977	-37 577
Opptak av P <sup>3</sup> n	2 000 000	0
Avdrag p <sup>3</sup> P <sup>3</sup> n	-17 669	0
<b>Endring arbeidskapital</b>	<b>-821 647</b>	<b>-37 577</b>
Omløpsmidler	612 473	382 339
Kortsiktig gjeld	1 149 479	97 699
<b>Arbeidskapital</b>	<b>-537 006</b>	<b>284 640</b>

P<sup>3</sup> grunn av fasaderehab 2023 er disponible midler negative per 31.12.2023. Sameiet har i januar 2024 tatt opp P<sup>3</sup> n til P<sup>3</sup> finansiere prosjektet.

## Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, seksjonseiere	-2 519 337	-2 803 977	284 640
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>-2 519 337</b>	<b>-2 803 977</b>	<b>284 640</b>

Sameiet har per 31.12.2023, negativ egenkapital p<sup>3</sup> grunn av fasaderehab. Kostnaden er finansiert med P<sup>3</sup> neopptak. Fremtidig driftsoverskudd og nedbetaling av sameiets P<sup>3</sup> n vil redusere den negative egenkapitalen fremover. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

## Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Fasaderenovering
L³ nenummer:	16367292591
L³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.50 %
Beregnet innfridd:	28.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	3 400 000
L³ nesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	17 669
Opptak i perioden:	2 000 000
L³ nesaldo 31.12:	1 982 331
Saldo 5 år frem i tid:	3 058 745

## Resultat og balanse med noter for Eivindsholen Ab4 Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Eivindsholen Ab4 Boligsameie**

Styreleder	Henrik Serigstad (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Anne Kristine Undheim (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Nina E. Lomeland (sign.)	07.03.2024



Til årsmøtet i Eivindsholen AB4 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eivindsholen AB4 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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





## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-11 06:59:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VISAS-E36GV-Y7YSA-2ZLN7L-H2DD6-5E847

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

## Informasjon fra styret

### Om Eivindsholen Ab4 Boligsameie

Eivindsholen Ab4 Boligsameie ligger i Time kommune og består av 22 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 995012197.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Henrik Serigstad

Styremedlem, Anne Kristine Undheim

Styremedlem, Nina E. Lomeland

Varamedlem, Kurt Sigvald Grøsfjeld

### Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt 6 protokollerte saker har vært behandlet.

#### **Arrangementer:**

- Vår- og haustdugnad

#### **Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:**

- Diverse forefallende arbeid, rådgivning.
- Byttet fasadeplater (Bjerga Bygg AS).
- 6 stk. ytterdører blir byttet (Bjerga Bygg AS).
- Byttet diverse kledning som er råten (Bjerga Bygg AS).
- Pågående renovasjonsarbeid fra Bjerga Bygg AS.
- Forhandlet pris på forsikringsavtale for bygg, prisen vil bli lik som i 2023. Altså vi slipper prisøkning. (IF forsikring).
- Avtalen med norsk brannvern er sagt opp.

#### **HMS-arbeid:**

- Løpende avtale om HMS-plan.

### Styrets planer fremover

- Ferdigstille renovering.
- Vask av bygningene og maling av hele sameiet.
- Avventer mtp. infrastruktur til el-billader i rekkehusene pga. dagens situasjon med Easee.

## Forsikringsavtale

Eivindsholen Ab4 Boligsameie er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0000562530.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.02.2024

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 medlemmer:  
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.  
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.  
I dag forvalter Bate ca. 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)





# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eivindsholen Ab4 Boligsameie onsdag 10.04.2024 kl. 19:30 - Garasjen i sameiet..

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Kirsti Eskeland ble valgt til møteleder og sekretær.

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

**Vedtak:**

Anne Kristine Undheim ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var totalt 10 seksjonseiere representert.  
Dessuten møtte Kirsti Eskeland fra Bate boligbyggelag.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2023.  
De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 30 000,-.  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

**Vedtak:**

Anne Kristine Undheim ble valgt til styremedlem for 2 år.

### **5.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år**

**Vedtak:**

Kurt Sigvald Grøsfjeld ble valgt til varamedlem for 1 år.

### **5.3 Valg av valgkomité**

**Vedtak:**

Det ble ikke valgt valgkomité.

**Etter dette består styret av:**

Styreleder: Henrik Serigstad, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Nina E Lomeland, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Anne Kristine Undheim, valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Kurt Sigvald Grøsfjeld, valgt for 1 år i 2024

Bryne, 10.04.2024

## Protokoll for Eivindsholen Ab4 Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kirsti Eskeland (sign.)	10.04.2024
Protokollvitne	Anne Kristine Undheim (sign.)	10.04.2024



# Nabolagsprofil

Kong Haakons veg 45 - Nabolaget Rosseland sør - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Rosselandsvegen Linje 50, 53, 56, N94	13 min	1 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	20 min	1.5 km
Stavanger Sola	30 min	

## Skoler

Rosseland skule (1-7 kl.) 558 elever, 28 klasser	8 min	0.6 km
Bryne skule (1-7 kl.) 475 elever, 25 klasser	24 min	1.7 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 320 elever, 25 klasser	27 min	2 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 393 elever, 26 klasser	7 min	2.8 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	17 min	1.2 km
Tryggheim videregående skole 435 elever, 22 klasser	15 min	10.6 km

«Nær butikker, tog, buss osv. :)»

Sitat fra en lokalkjent



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100



## Opplevd trygghet

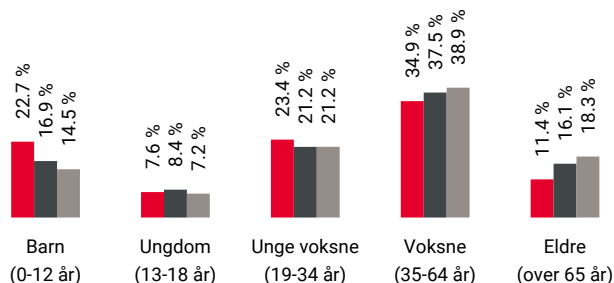
Veldig trygt 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosseland sør	1 812	726
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager


Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	3 min	0.2 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	9 min	0.7 km
Maurtå barnehage (0-5 år) 55 barn	20 min	1.5 km


## Dagligvare


Kiwi Rosseland PostNord	11 min	0.8 km
Spær Bryne	17 min	





## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Støynivået**  
Lite støynivå 88/100

 **Gateparkering**  
Lett 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 87/100

## Sport

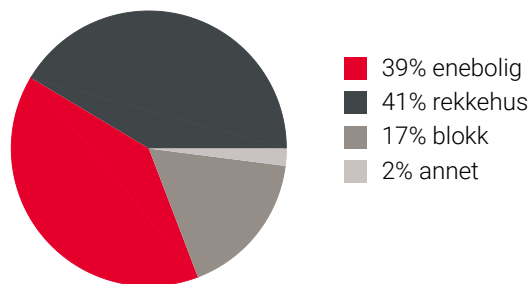
 Jærtun lutherske friskole ballbinge 3 min   
Ballspill 0.2 km

 Bryne tennishall 5 min   
Tennis 0.4 km

 Club Athletic 4 min 

 EVO Bryne 17 min 

## Boligmasse

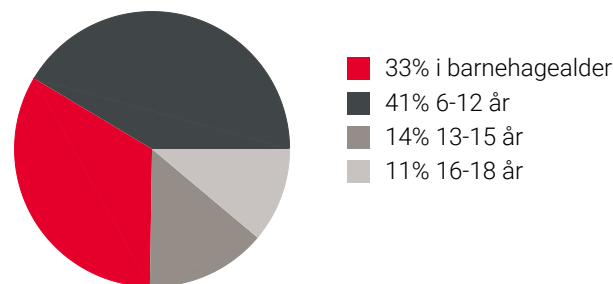


## Varer/Tjenester

 Blå på Bryne 23 min 

 Apotek 1 Viben 17 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

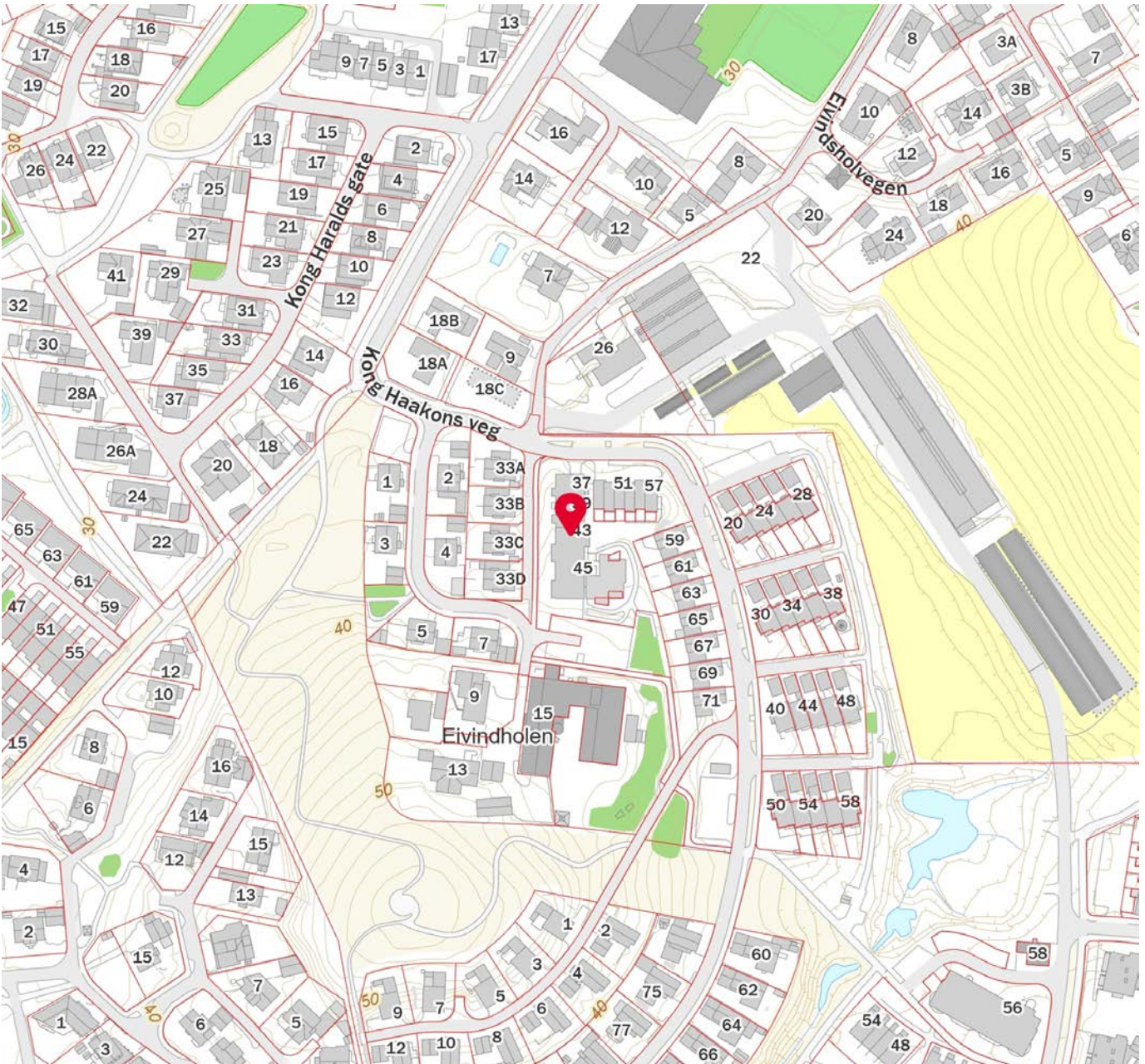


0% 43%

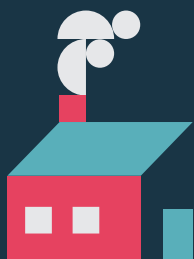
 Rosseland sør  
 Bryne  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%







**Du blir større i en mindre bank**  
Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



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



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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



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



**Vi deler overskudd med deg**  
Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Retts skal være rett. For alle.





## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

### **Egenandel**

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

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

### **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Kong Haakons veg 45  
4345 BRYNE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Andreas Rage

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre