

The image shows a bright, modern living room. A large, light-colored tufted corner sofa is the central focus, adorned with two patterned cushions. To the left, a window with a white frame holds a small potted plant. A chandelier hangs from the ceiling. The room is well-lit, and the view outside the window shows a residential area. In the top right corner, there is a red square with the word 'aktiv.' in white lowercase letters.

aktiv.

Hetlandsgata 7, 4344 BRYNE

**Moderne og betydelig
oppgradert hjørneleilighet
Ingen fellesgjeld**



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 2 990 000,-
Omkostn.:	Kr 1 350,-
Total ink omk.:	Kr 2 991 350,-
Felleskostn.:	Kr 3 128,-
Selger:	Mads Klinkenberg Sarah Langåker
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	2005
BRA-i/BRA Total	61/65 kvm
Tomtstr.:	2093.4 m ²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 1, bnr. 781
Andelsnr.:	1
Oppdragsnr.:	1403250140

En delikat hjørneleilighet i 1. etasje med en god planløsning.

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Hetlandsgata 7, leil. H0105.

En lekker hjørneleilighet i 1. etg. med en god planløsning. Her bor man sentralt, med gangavstand til butikker, jernbane og ikke minst flotte turområder som Sandtangen og Frøylandsvatnet.

Innhold:

Entré, bod, soverom, bad og kjøkken/stue med utgang til innglasset plattform.

Parkeringsplass og bod i lukket parkeringsanlegg i u.etg. medfølger leiligheten.

Verdt å legge merke til:

- Betydelig oppgradert og modernisert i 2024
- Mulighet for 2 soverom
- Kjøkken med god skap/benkplass og plass til spisebord
- Kjekk planløsning med fradelt stue/kjøkken
- Innbydende bad
- Heis og parkering i lukket garasjeanlegg
- Meget sentralt og attraktiv beliggenhet
- Turområde like ved
- Lave omkostninger
- Perfekt til deg som er 1. gangskjøper



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Energiattest	62
Nabolagsprofil	107
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Bod i felles lukket parkeringsanlegg

1. etasje

BRA-i: 61 m² Entre/gang/stue/kjøkken, bod, soverom og bad/vaskerom

TBA

4 m² Innglasset platting

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Manglende plantegninger, mindre areal avvik kan forekomme.

Sjakt er medregnet i arealer.

Bod i lukket parkeringsanlegg 4 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Innglasset platting - 4 m² - TBA

Tomtetype

Felles eiet

Tomtestørrelse

2093.4 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet med parkeringsplasser og fellesarealer.

Gapahuk med grillplass, plen og beplantning gjør uteområdet fint og trivelig.

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i Bryne sentrum.

Bryne kan tilby et spennende spekter av ulike butikker, spisesteder og servicetilbud. Det er kort avstand ned til den sjarmerende Storgata med ulike butikker, kino, bar- og kafétilbud og restauranter. Fra Storgata er heller ikke veien lang ned til det populære kjøpesenteret M44 som blant annet kan tilby dagligvarehandel, apotek, bokhandler, kaféer, vinmonopol og shopping, m.m. Det er for øvrig gangavstand til både Spar, apotek, frisør, blomsterutsalg og Jærbakeren alle samlet i kjøpesenteret Gamle Bryne Mek.

Det er flotte turområder i området, Sandtangen er et populært område og brukes flittig til tur og trening. Her finner man blant annet turløyper i ulike lengder, lysløyper og grusveier tilpasset de fleste.

Ønsker man en lengre tur ligger ikke Frøylandsvannet langt ifra. Byen kan tilby gode sport og fritidsaktiviteter som fotball, håndball, svømming og friidrett hos ulike idrettslag, samt treningssentrene Evo, Robust, Sport 4 You og Sats.

Et veldig godt tilbud på offentlig kommunikasjon like i nærheten, med mulighet for både tog og buss. Slik kan du enkelt komme deg til både nord og sør. Bryne togstasjon og bussterminalen ligger 3-4 minutters gange fra eiendommen.

Det er også kort avstand til gode barnehage og skoletilbud.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:
Leilighet i boligblokk ved sentrum av Bryne i Time kommune.
Boligblokk som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i betongelement, stedstøpt betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler/forblendet med teglstein.
Etasje skillet i stedstøpt betong.
Flatt tak tekket med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.

Beskrivelse

Innvendige gulv er belagt med laminat gulv, med fliser på våtrom.
Vegger og tak er sparklet og malt.
Listefri utførelse mot himling.
Hvit slette dører.

Sammendrag.

Leilighet fremstår i god stand, oppgradert i overflater, ny kjøkkeninnredning og nye overflate/utstyr på våtrom i 2024.
Registrerte tilstands anmerkninger skyldes i hovedsak teknisk levetid og konstruksjon.
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er innhentet fra tidligere salgsprospekt.

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 19.03.2025 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Innhold

Velkommen til Hetlandsgata 7. En delikat hjørneleilighet i 1. etasje med en god planløsning.
Her bor man sentralt med gangavstand til butikker, ulike servicetilbud, jernbane og ikke minst flotte turområder som Sandtangen og Frøylandsvatnet.

Leiligheten ble modernisert i 2024 med oppgradering av store deler av innvendige overflater og utstyr.
I entré er det en romslig skyvedørsgarderobe som gir muligheter til oppbevaring av yttertøy og praktisk adkomst til bod for enkel oppbevaring og lagring.

Videre kommer man inn til kjøkkenet som har store vindusflater og plass til spisebord.
Lekker kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate, montert i 2024.
Kjøkkenet har en praktisk L-form med god skap og benkeplass.

Soverom med plass til dobbeltseng og nattbord, malt i en moderne lun farge som gir deg en god atmosfære til behagelig nattesøvn.

Bad med fliser på gulv, sokkel flis og høytrykks laminerte plater på vegg. Varmekabler i gulv gir en lun følelse på kalde morgener.

Badet er romslig, lyst og innbydende. Innredet med vegghengt toalett, servant i innredning og

dusjnische. Over vasken er det stort speil med belysning og spotter i tak.

Det er vannuttak til vaskemaskin med praktiske hyller over plassering til vaskemaskin, samt skap for oppbevaring av baderomsartikler og håndklær. Overflater og utstyr er oppgradert i 2024.

Stuen ligger delvis for seg selv med utgang ut til innglasset platting. Her har man flere vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en god romfølelse. Planløsningen åpner for flere møbleringsmuligheter med god plass til sittegruppe og spisebord.

Den gode planløsningen gir muligheten til å etablere soverom nr. 2 ved å dele av stuen. Dette vises som et alternativ i opprinnelige godkjente bygningstegninger fra kommunen som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med 1 stav laminat. Vegger og tak er oppmalt med listefri utførelse mot himling. Spilevegg i stue gir en fin kontrast i rommet noe som gir et moderne uttrykk og bidrar til bedre akustikk.

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 5 stk. TG2 og 0 stk. TG3.

BYGNINGSDELER MED TG2:

ELEKTRISK

Oppsummering

Elektriske anlegget fra byggeåret, samsvarserklæringer foreligger ikke.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Anbefalte tiltak

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

VARMTVANNBEREDER

Oppsummering

Bereder fra byggeåret, er innebygd, begrenset mulighet for inspeksjon.

Ingen registrerte anmerkning ved besiktelse fra under innkassing.

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig på sikt.

VÅTROM: BAD/VASKEROM

Oppsummering av overflater

Overflater fremstår i god stand, våtrom er ikke tatt i bruk etter oppgradering.

Merknader:

- "Bom", manglende heft av en flis ved nedsenk dusjnisen.

- Oppbrett membran er mindre en referansenivået på 15 mm, funksjon ivaretatt med tilstrekkelig fall og nedsenk.

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.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak overflater

"Bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Synlig membran i sluk, ikke synlig ført under klemring.

Slukrist er ikke sentrert.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av fukt

Variable fuktverdier/ujevnhet i nedre del av skjøt av veggplater i dusj.

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom mot veggplate.

Anbefalte tiltak fukt

Nærmere kontroll av tetthet/montering av plater.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox.

Parkering

Egen biloppstillingsplass til en bil med tilhørende sportsbod i felles lukket garasjeanlegg i underetasjen følger andelen.

Borettslaget har tilrettelagt for elbil ladning. Det er Zaptec lader som må benyttes.

Kontakt styret for mer info.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0001504649

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.

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk.

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

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 641 547

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 566 189

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv 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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet: Forsikring av bygningen, forretningsførsel, kommunale avgifter, kollektiv avtale med Altibox, vaktmestertjeneste, vedlikeholdsfond, drift og vedlikehold av fellesområder m.m.

Kostnadene er fordelt som følger:

A konto avdrag kr. 1 828,-
A konto avdrag kr. -1 501,-
A konto avdrag kr. -1 828,-
Vedlikeholdsfond kr. 552,-
A konto renter kr. 1 187,-
A konto renter kr. 975,-
Felleskostnader kr. 2 576,-
A konto renter kr. -1 187,-
A konto renter kr. -975,-
A konto avdrag kr. 1 501,-

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 128

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

13.03.2025

Kommentar fellesgjeld

Andel fellesgjeld kr 0,- pr. 13.03.25.

Total fellesgjeld for borettslaget kr 24 994 581,06,- pr. 13.03.25.

Andel fellesformue

Kr 24 176

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Doktorgaarden Borettslag

Organisasjonsnummer

988777315

Andelsnummer

1

Om borettslaget

Doktorgaarden borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Time kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

- Frittstående borettslag bestående av 56 andeler

- Ingen forkjøpsrett

- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS

- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.

- Borettslaget har vaktmestertjeneste gjennom Randaberg Hageservice.

- Borettslaget har tilrettelagt for elbil ladning. Det er Zaptec lader som må benyttes.

Kontakt styret for mer info.

- 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.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i "Informasjon fra styret" vedr. arbeid i perioden og planer fremover som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Planer fremover:

Bygget nærmer seg 20 år og behov for vedlikehold av bl.a tak og kledning, elektriske anlegg osv vil føre til en naturlig økning av driftskostnadene fremover.

Styret ser også at andre løpende utgifter har økt de siste årene.

Det er derfor ikke til å unngå at felleskostnader framover forventes å øke noe.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139875379, DNB Boligkreditt AS

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.03.2025: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 13.03.2025: 4 426 864

Andel av saldo: 0

(siste termin 30.03.2036)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 219 107

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 201 221

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

Lånenummer: 12139875360, DNB Boligkreditt AS

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.03.2025: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 13.03.2025: 5 882 658

Andel av saldo: 0

(siste termin 31.03.2036)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 266 898

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 245 111

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. Begge parter kan si opp avtalen med minimum 6 måneders varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av avtalen gjøres av borettslagets generalforsamling. Tilbyder kan til enhver tid si opp en avtale om sikring av felleskostnader dersom borettslaget ikke lenger oppfyller de krav som er stilt i avtalen.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Beboere med ansvar for husdyr plikter å påse at disse ikke tilgriser området og skitner til felles ganger og trapper. Eventuelle ekskrementer må fjernes. Båndtvang skal overholdes. Uteområde, det vil si hagen inn mot jernbane, skal ikke brukes til toalett for husdyr. Beboere bes om å bruke nærliggende friluftsområder til lufting av disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er dugnadsplikt i borettslaget, og det arrangeres to hoveddugnader (vår/høst) hvert år. Styret utarbeider regler for kompensasjon for manglende dugnadsinnsats.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 781 i Time kommune.Andelsnr. 1 i Doktorgaarden
Borettslag med orgnr. 988777315

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1121/1/781:

13.04.2005 - Dokumentnr: 3068 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om nettstasjon med tilhørende høg- og lavspennings-fordelingsnett mv.
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver LYSE NETT AS.

14.09.2006 - Dokumentnr: 436247 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

05.02.2008 - Dokumentnr: 103588 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sandtangen AS
Org.nr: 970 988 238
Bestemmelse om parkeringsanlegg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2004 - Dokumentnr: 7479 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1121 Gnr:1 Bnr:64

31.08.2004 - Dokumentnr: 7539 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1121 Gnr:1 Bnr:782

05.02.2008 - Dokumentnr: 103588 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:787
Bestemmelse om parkeringsanlegg

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.09.2006.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.09.2006.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og forretning.

Reguleringsplan for eit område i og ved Grandkvartalet - plan nr. 0175 og 0175.01 er gjeldende, med vedtaksdato 02.10.2001 og 14.06.2006, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

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

Man må også forholde seg til kommuneplan for Bryne sentrum, felt S27 i sentrumsplanen er gjeldene.

Utbygging i nærområde kan forekomme.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 991 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 999 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 002 050 (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 1 350

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. 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 salgsoppdraget. 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 salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva. krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Andreas Rage

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

Ansvarlig megler

Andreas Rage

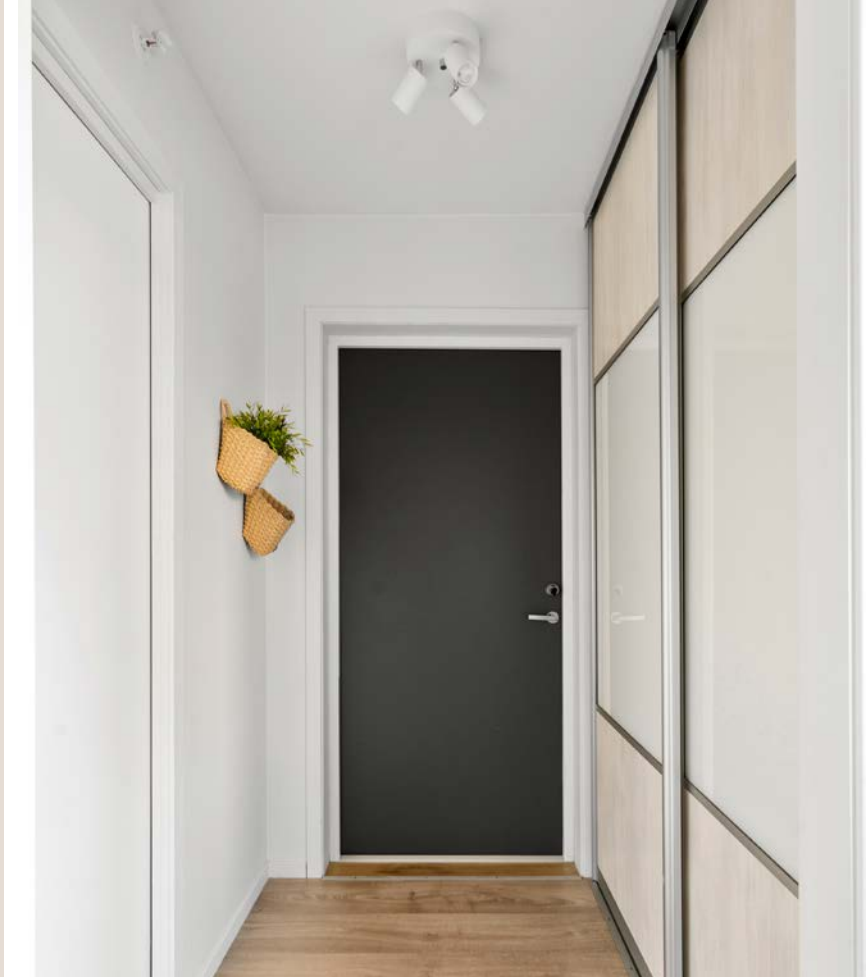
Eiendomsmegler MNEF, andreas.rage@aktiv.no, Tlf: 934 94 115

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

Salgsoppgavedato

28.03.2025

I entré er det en romslig skyvedørsgarderobe som gir muligheter til oppbevaring av yttertøy.





Kjøkkenet har en praktisk L-form med god skap og benkeplass.

Lækker kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate, montert i 2024.





Stuen ligger delvis for seg selv med utgang ut til innglasset plattform



Stue - Muligheter for avdeling og etablering av soverom 2 om ønskelig



Vegger og tak er oppmalt med listefri utførelse mot himling







Spilevegg i stue gir en fin kontrast i rommet noe som gir et moderne uttrykk og bidrar til bedre akustikk



Planløsningen åpner for flere møbleringsmuligheter med god plass til sittegruppe og spisebord



Gang/soverom



Soverom med plass til dobbeltseng og nattbord, malt i en moderne lun fargetone



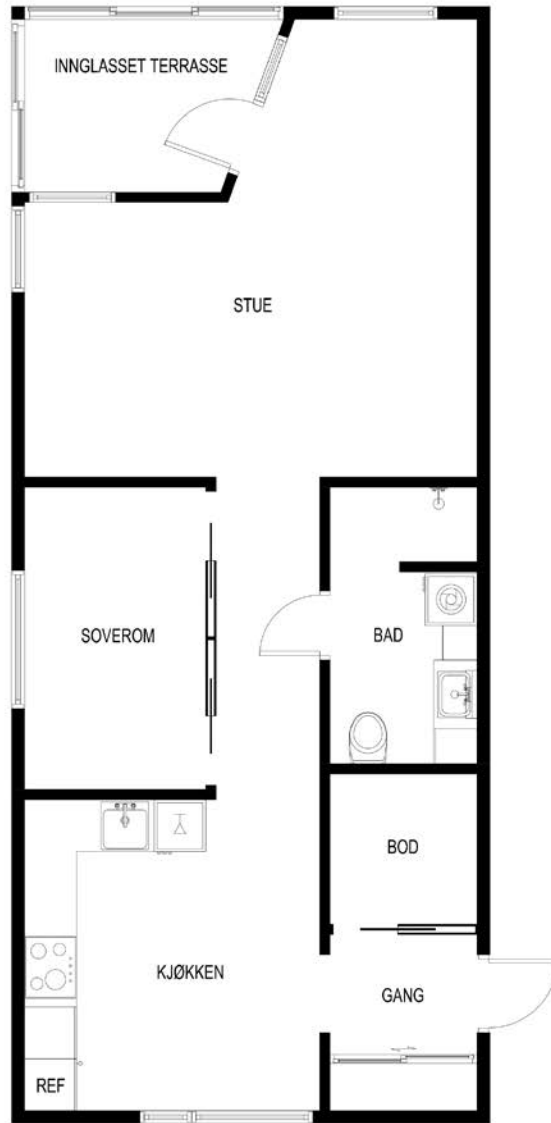


Bad med fliser på gulv, sokkel flis og høytrykks laminerte plater på vegg





I entre har man adgang til bod. Nåværende eier har innredet dette til garderobesrom



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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



Gapahuk med grillplass, plen og beplantning gjør uteområdet fint og trivelig



Gapahuk - Et hyggelig samlingspunkt for gode naboer



En flott hjørneleilighet i 1. etasje med en god planløsning



Her bor du midt i sentrum med det meste i umiddelbar nærhet.



Pent opparbeidet tomt



Leiligheten har parkering i garasjeanlegg med tilhørende sportbod. Det er heis til alle etasjene

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250140	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sarah Langåker	Mads Klinkenberg
Gateadresse	
Hetlandsgata 7	
Poststed	Postnr
BRYNE	4344
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
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	Sum It
Polise/avtalnr.	1

Document reference: 1403250140

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Han er snekker og har total renoveret badet i 2024. Enda garanti.
Arbeid utført av	Forje eier

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Mener alt skal være byttet
-------------	----------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Usikker men alt skal være gjort etter boka
-------------	--

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Beskrivelse	Ene hjørnet i parketten er litt løst
-------------	--------------------------------------

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Forje eier har innglassert hagestuen og oppført den i 2024
Arbeid utført av	Forje eier

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

Beskrivelse	Uteplass har blitt til hagestue med terrassebord som gulv og glassdører
-------------	---

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse	Alt skal være oppført og godkjent
-------------	-----------------------------------

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse	Skal stå i tilstandsrapporten fra forje eier
-------------	--

21.1 Radonmåling

År	2024
----	------

Verdi	Ingen radon
-------	-------------

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Tilstandsrapport av forje eier
-------------	--------------------------------

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250140

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sarah Langåker	965fda7c2f3778c3ea695dd 1df898c7af534eb06	13.03.2025 20:05:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mads Klinkenberg	11a614ce470bc4f1790b2e3d 54af30922fc4f071	13.03.2025 20:04:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403250140

- 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>

Hetlandsgata 7 4344 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2006

BRA: 65 m²

BRA-i: 61 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 1 BNR: 781 ANR: 1

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Hetlandsgata 7
4344 Bryne

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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/28954>

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget fra byggeåret, samsvarserklæringer foreligger ikke.
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra byggeåret, er innebygd, begrenset mulighet for inspeksjon.
Ingen registrerte anmerkning ved besiktelse fra under innkassing.
Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig på sikt.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater fremstår i god stand, våtrom er ikke tatt i bruk etter oppgradering.

Merknader:
-"Bom", manglende heft av en flis ved nedsenk dusjnisjen.
-Oppbrett membran er mindre en referansenivået på 15 mm, funksjon ivaretatt med tilstrekkelig fall og nedsenk.

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.
Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak overflater

"Bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Synlig membran i sluk, ikke synlig ført under klemring.

Slukrist er ikke sentrert.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av fukt

Variable fuktverdier/ujevnhet i nedre del av skjøt av veggplater i dusj.

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom mot veggplate.

Anbefalte tiltak fukt

Nærmere kontroll av tetthet/montering av plater.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.3.2025

Rapportdato
24.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Doktorgaardens borettslag

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets 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 tilleggsbygg, innvendig dører, etasjeskiller 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.

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Hetlandsgata 7 , 4344 Bryne

Kommunenr: 1121

Gårdsnr: 1

Bruksnr: 781

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 1

Lelighetsnr:

Byggeår: 2006 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i boligblokk ved sentrum av Bryne i Time kommune.

Boligblokk som er oppført med grunnmur i stødøst betong.

Yttervegger i betongelement, stødøst betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler/forblendet med teglstein.

Etasje skillett i stødøst betong.

Flatt tak tekket med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Beskrivelse

Innvendige gulv er belagt med laminat gulv, med fliser på våtrom.

Vegger og tak er sparklett og malt.

Listefri utførelse mot himling.

Hvit slette dører.

Sammendrag.

Leilighet fremstår i god stand, oppgradert i overflater, ny kjøkkeninnredning og nye overflate/utstyr på våtrom i 2024.

Registrerte tilstands anmerkninger skyldes i hovedsak teknisk levetid og konstruksjon.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er innhentet fra tidligere salgsprospekt.

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 byggeteknisk 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	61	4	0	4
Totalt m²	65	61	4	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	61	58	3	Entre/gang/stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom. -BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	61	58	3		

Kommentar til arealberegning

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

Manglende plantegninger, mindre areal avvik kan forekomme.

Sjakt er medregnet i arealer.

Bod i lukket parkeringsanlegg 4 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Innglasset platting - 4 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Terrassebord skiftet og inn glassing montert 2024.	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen spesielle avvik utover normal slitasje registrert.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
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 byggeåret. Tg:1-2.
Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.
Innvendig karm og foring oppmalt i 2024.
Merknader:
-Terrasse dør henger, løs håndtak, kan med fordel justeres.
-Korrodering i hengsler terrasse dør, kan med fordel behandles.
-Ett vindu i stue henger, kan med fordel justeres.
-Mindre svelling registrert i foring på soverom, ingen utslag på fukt ved overflate måling.

Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengsler er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Utvendig vedlikehold faller inn under borettslaget ansvar, ikke nærmere beskrevet i rapport.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Betongdekke, Støpt gulv på grunn

Enkel nivellering
Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-15 mm avvik på total planhet.
Iht. Ns 3600 er 15 mm avvik Tg:2.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Toppdekker og tak/vegg overflater i leilighet ble oppgradert i 2024, god stand.
Merknader:
-Stedvis noe spenninger.
-Toppdekker og overflater i bolig fremstår med normal brukslitasje iht. alder.

6.4 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 slette fronter og laminert benkeplate, montert i 2024.

Innredning i god stand, stedvis noe mindre bruksmerker i overflater.

Merknader:

-Mindre ujevnhet i skjøt benkeplate.

-Manglende dampetting på benkeplate ved oppvaskmaskin.

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

Avtrekksvifte fungerer tilfredstillende ved enkel test.

6.5 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

Nyere røykvarsler og sprinkleranlegg.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Bygningens avløpsrør antatt fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.	
<p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p>	
<p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p> <p>Resterende avløpsanlegg er borettslaget sitt ansvar.</p>	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Vannrør antatt fra byggeåret, ingen spesiell avvik registrert på synlig opplegg utover iring i fordeler skap for vann.</p> <p>Vannrør er fra antatt byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.</p>	
<p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p>	
<p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p> <p>Resterende er borettslaget sitt ansvar.</p>	

6.8 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?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget fra byggeåret, samsvarserklæringer foreligger ikke.
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2008	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
<p>Bereder fra byggeåret, er innebygd, begrenset mulighet for inspeksjon. Ingen registrerte anmerkning ved besiktelse fra under innkassing. Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.</p> <p>Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av opphådd alder over 20 år er påregnelig på sikt.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Mekanisk sentral ventilasjon. Ingen utilstrekkelig luftveksling registrert.</p>	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Flis på gulv, sokkel flis og høytrykks laminerte plater på vegg</p> <p>Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, fordeler skap for vann, bereder, stoppekran, servant i innredning og vannuttak for vaskemaskin.</p> <p>Mekanisk avtrekk.</p> <p>Varmekabler i gulv.</p> <p>Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.</p> <p>Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp hjelpesluk.</p> <p>13 mm sillikonert dørterskel.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Overflater og utstyr oppgradert i 2024.</p> <p>Eier opplyser at overgang gulv/vegg ble oppgradert med ny membran i forbindelse med renovering av våtrom.</p>	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Overflater fremstår i god stand, våtrom er ikke tatt i bruk etter oppgradering.</p> <p>Merknader:</p> <p>- "Bom", manglende heft av en flis ved nedsenk dusjnisen.</p> <p>- Oppbrett membran er mindre en referansenivået på 15 mm, funksjon ivaretatt med tilstrekkelig fall og nedsenk.</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.</p> <p>Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
"Bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbar behov for tiltak.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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

Synlig membran i sluk, ikke synlig ført under klemring.
 Slukrist er ikke sentrert.
 Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
 Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
 Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, fordeler skap for vann, bereder, stoppekran, servant i innredning og vannuttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen spesielle merknader utover normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk fungerer tilfredstillende 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-2

Variable fuktverdier/ujevnheter i nedre del av skjøt av veggplater i dusj.
Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom mot veggplate.

Anbefalte tiltak fukt

Nærmere kontroll av tetthet/montering av plater.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.12 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i hvit slett utførelse.
Karmen oppmalt, dørblad skiftet i 2024, god stand.
Merknad:
-Enkelte skyvedører er noe strø å betjene.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

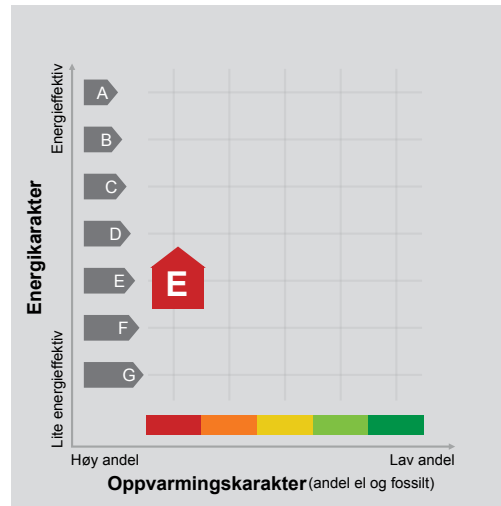
Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Adresse	Hellandsgata 7
Postnummer	4344
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	781
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23021749
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-96106
Dato	23.03.2025



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

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

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

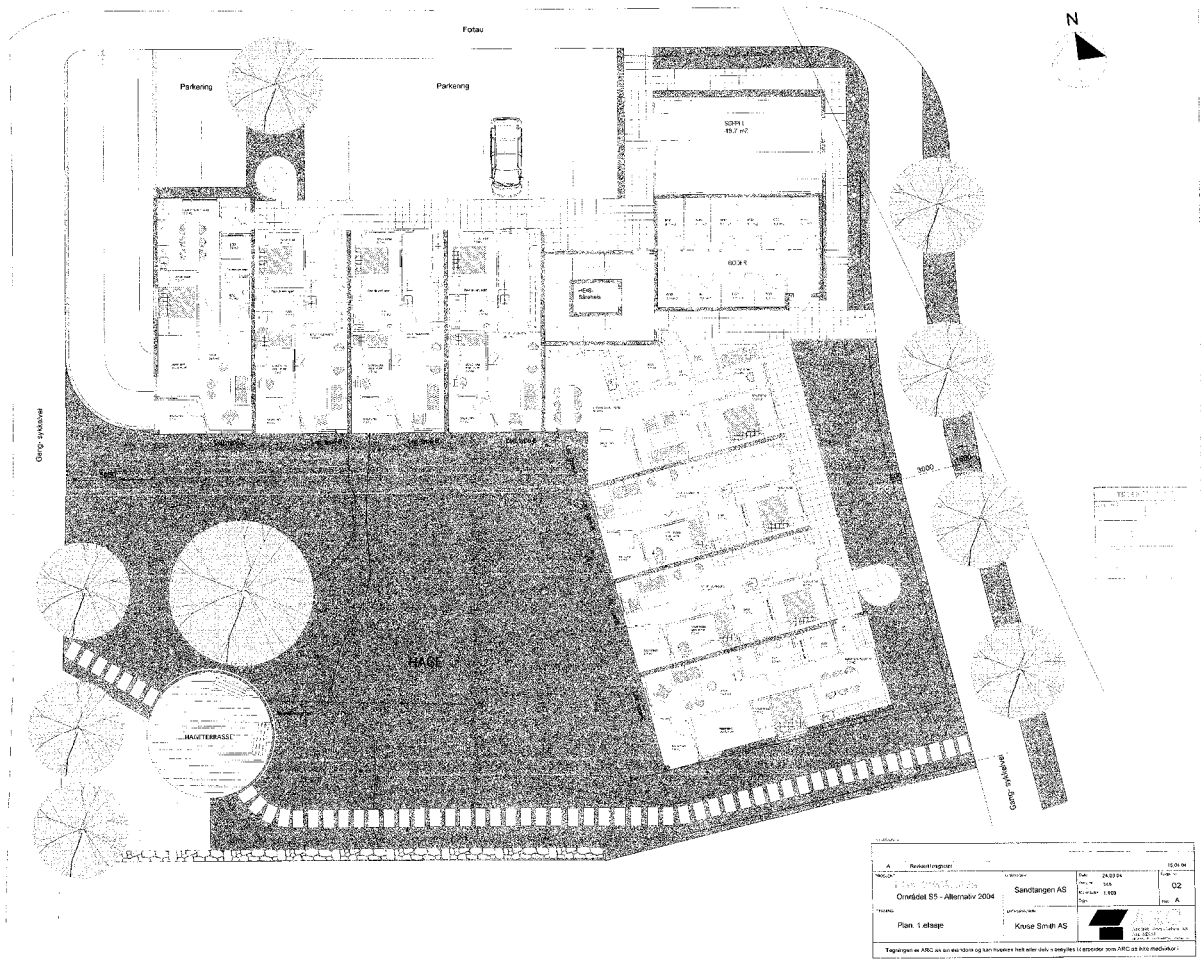
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

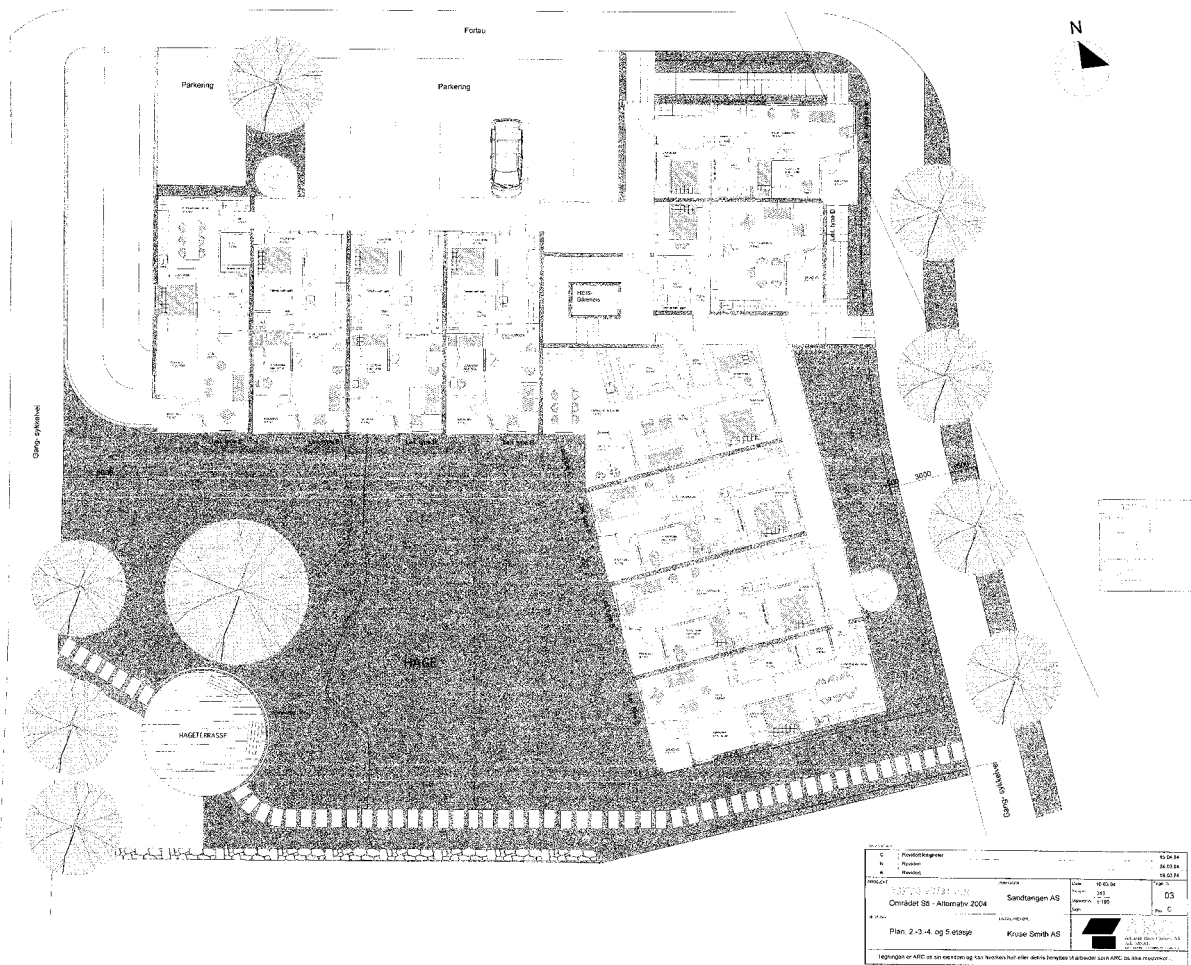
Målt energibruk

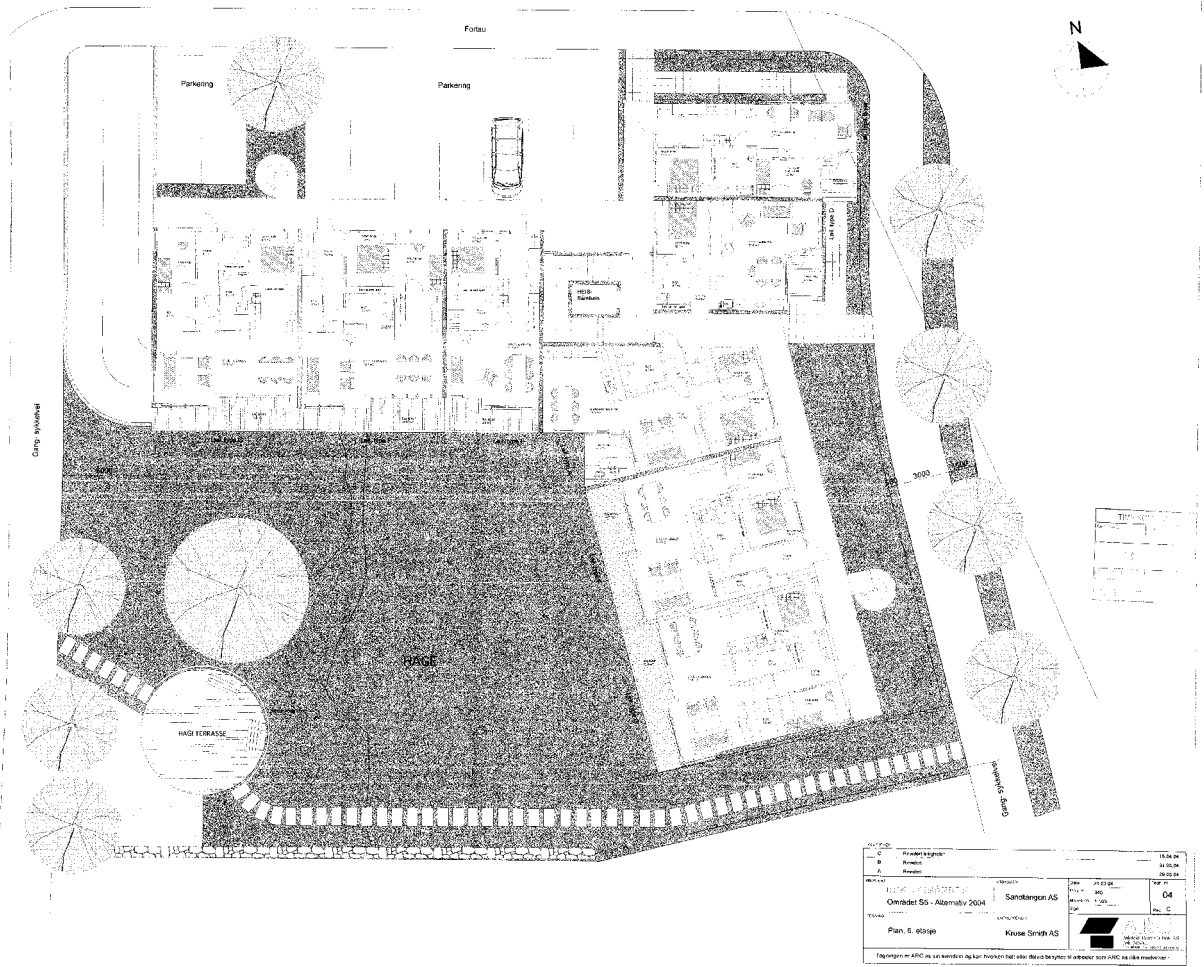
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Prosjektinformasjon		1:500 sk.	
Prosjekt: 05 - Alternativ 2004	Sanctungen AS	Blatt: 02	
Plan: 1 etasje	Kvise Småt AS	Blatt: A	
<small>Tegningen er ARC, og kan ikke trykkes eller kopieres uten tillatelse fra ARC. ARC er et merke og et varemerke for Kvaerner A.S.</small>			







Arkitekt Reier Carlsen A/S
Postboks 494

4349 BRYNE

Gnr. 1 bnr. 781 Herikstadvegen 7, Bryne. Sandtangen AS: Ferdigattest for bustadblokk (Doktorgården).

Vi viser til Dykkar oppmoding om ferdigattest som vart motteken den 28.08.06 og til godkjent byggeløyve i sak 175/04 datert 23.04.04.

Det vert gitt ferdigattest for bustadblokk (Doktorgården) på gnr. 1 bnr. 781, Herikstadvegen 7, Bryne jf § 99 nr 1 i plan- og bygningslova.

Arkitekt Reier Carlsen A/S som ansvarleg søkjar har sørgja for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkår er sette for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

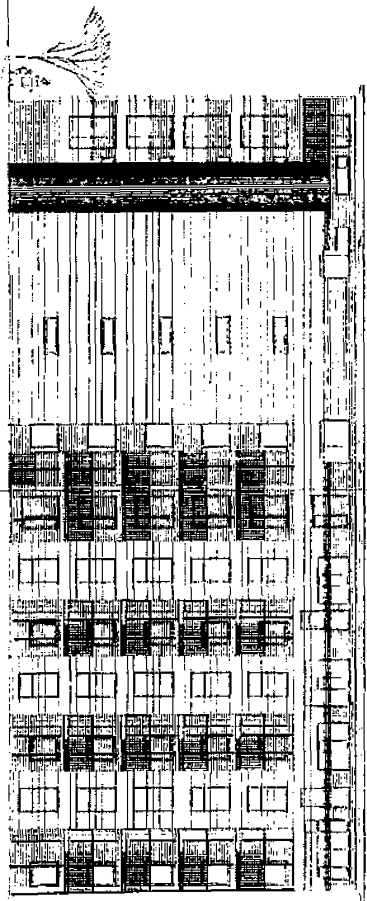
Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskild løyve, jf § 93 i plan- og bygningslova.

For rådmannen i Time

Bjørn Meling
kommunalsjef samfunn

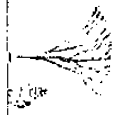
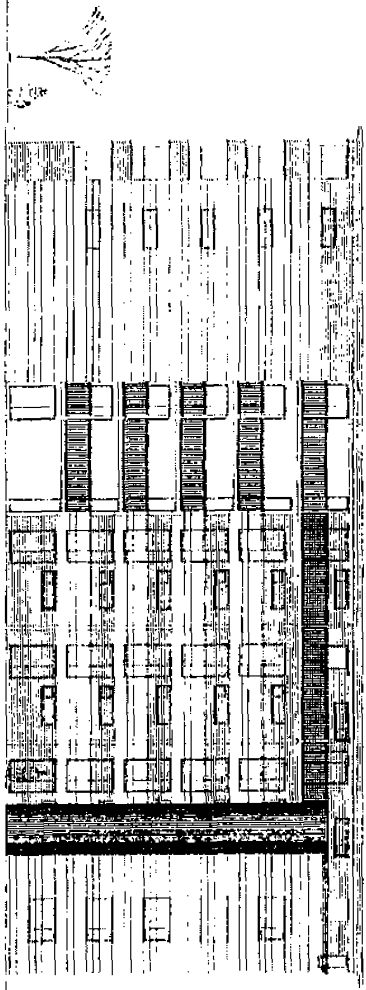
Nedzad Suljanovic
saksbehandlar

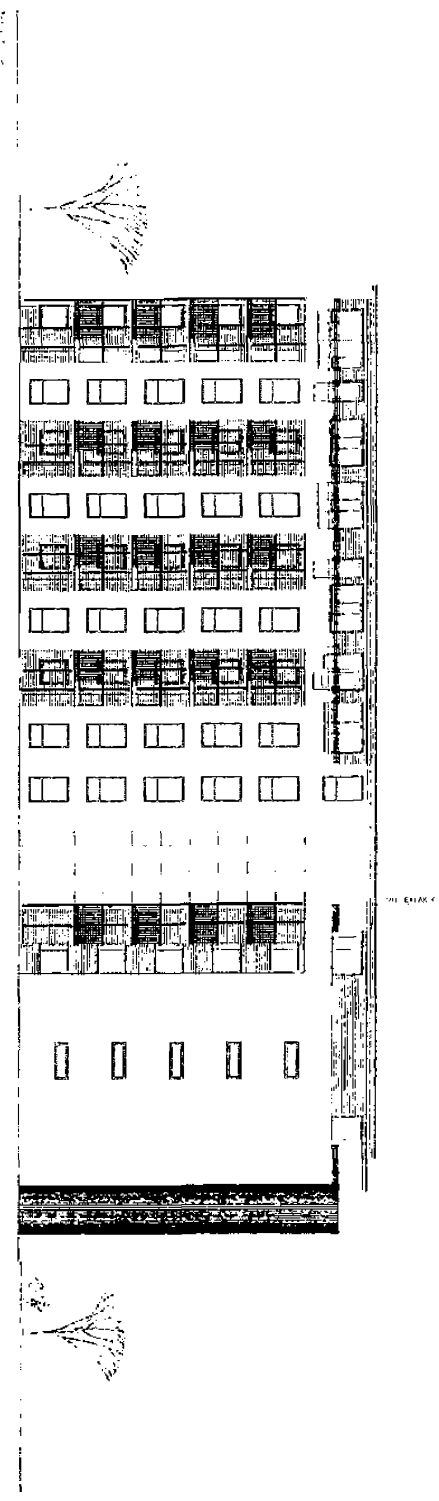
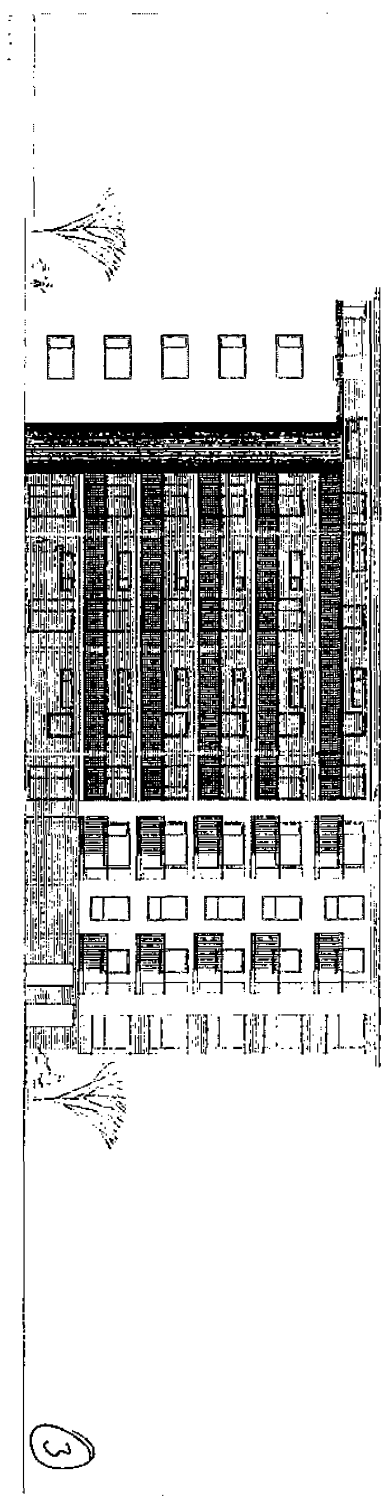
Kopi til:
Sandtangen AS, Vassbotn 1, 4068 Stavanger



②

DONTORSGÅRDEN
 12
 11.5.45
 ARC





DONTORADEN
 ON THE DE A. S. B. P. C.
 51
 1700 ST. S.
 ARC





VEDTEKTER

for

Doktorgaarden borettslag

Org.nr. 988 777 315

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14. september 2005.

Endret på generalforsamling 23. januar 2006.

Endret på ekstraordinær generalforsamling 15. november 2006.

Endret på generalforsamling 30. mars 2011.

Sist endret på generalforsamling 15. april 2015.

§ 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1-1 Formål

Doktorgaarden borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

§ 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Time kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

§ 2 ANDELER OG ANDELSEIERE

§ 2-1 Andeler og andelseiere

Hver andelene skal være på NOK 5.000,-.

Med unntak for tilfeller som nevnt i borettslagsloven §§ 2-12, 4-2, 4-3 og 4-9 kan bare fysiske personer (enkelpersoner) være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Andelseierne skal ved erverv av andel og ellers på forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Henvendelse om kopi av vedtekter rettes til borettslagets styre eller forretningsfører.

§ 2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierene ikke bor i boligen, jf. vedtektene § 4-2.

2

§ 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig ovenfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

§ 3 BORETT, BRUKSOVERLATING OG OPPSIGELSE

§ 3-1 Borettslag og rett til benyttelse av fellesarealer

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Til andelene nr. 2, 3, 5, 6, 7 og 13 hører rett til benyttelse av bod i 1. etg. og parkering ute på parkeringsplass, mens det til andelen nr. 4 hører rett til benyttelse av bod i 1. etg. og parkering i parkeringskjeller, og til andelene 1, 8, 9, 10, 11, 12 og 14 til nr. 56 hører rett til benyttelse av bod og parkering i parkeringskjeller. Den enkelte andelshavers rett til parkering gjelder en bil i henhold til tildelingsliste fastsatt av styret. Andelshaverne kan dessuten gi gjestene anledning til å parkere på andelseierens plass for kortere tidsrom

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom det vedtas generelt forbud mot dyrehold, kan styret likevel samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Skulle eiendommen bli helt eller delvis ødelagt av brann, vannskade eller annet opphører boretten automatisk. Andelseieren har likevel krav på å gjeninntrre i boretten dersom skaden blir utbedret eller leiligheten gjenoppbygges.

3-2 Bruksoverlating

En andelseier kan overlate bruken av boligen til andre i følgende tilfeller:

deler av boligen kan overlates til andre, herunder ved utleie, så lenge andelseieren selv bor der

med styrets godkjenning kan hele boligen overlates til andre, herunder ved utleie, for opp til tre år, dersom andelseieren selv eller dennes ektefelle, slektning i rett opp- eller

nedstigende linje, fosterbarn eller ektemakens fosterbarn har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene.

med styrets godkjenning kan hele boligen dessuten overlates til andre, herunder ved utleie, dersom:

andelseieren er en juridisk person

andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller er fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 annet ledd

I de tilfeller hvor styrets godkjenning kreves kan styret bare nekte godkjenning dersom forhold hos den bruken overlates til gir saklig grunn for det, herunder om brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

En andelseier kan også overlate bruken til andre utenom de tilfeller som er nevnt ovenfor, dersom styret samtykker til det. Styret kan i slike tilfeller nekte samtykke uten å angi noen grunn for nektelsen.

§ 3-3 Oppsigelse av boret og plikt til å betale felleskostnader

Andelseieren kan skriftlig si opp borettsavtalen med 6 måneders varsel. Andelseieren svarer for felleskostnader frem til boretten faller bort om ikke ny andelseier har overtatt ansvaret før. Dersom Andelseieren ikke har gitt fra seg boretten når oppsigelsesfristen er ute, og andelen ikke er solgt, faller oppsigelsen bort.

Dersom Andelseieren ellers ikke har overdratt sin andel i Borettslaget innen utløp av oppsigelsesfristen, kan Borettslaget selge andelen med tilhørende leiekontrakt etter burettslagsloven § 4-8, 2. ledd. Selv om plikten til å betale leie mv. opphører fra utløp av oppsigelsesfristen, har Borettslaget pant i andelen for andelens del av felleskostnader mv.

§ 4 VEDLIKEHOLD

§ 4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets fells-/hovedledning. andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, mv.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr,

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. burettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§ 4-2 Borettslaget vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. burettslagslovens § 5-18.

Styret kan, når de finner det nødvendig på grunn av innbrudd og hærverk, gjøre vedtak om å sette opp overvåkingskamera på nødvendige steder inn- og utvendig i boligblokken. Dette under forutsetning av at kostnadene med dette ikke kommer i konflikt med bestemmelsene i vedtektenes § 8-3 siste avsnitt.

§5 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

§ 5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

§ 5-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

§ 5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§6 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERBET

§ 6-1 Felleskostnader

Borettslagets styre fastsetter felleskostnadene for den enkelte andel, og kan endre felleskostnadenes størrelse med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, kabel-tv (grunnpakke), bygningsforsikring, vaktmestertj eneste, vedlikehold av fellesarealer, regnskapsførsel, revisjon og administrasjon i henhold til forslag til driftsbudsjett, samt avsetning til felles vedlikehold.

Felleskostnadene inkluderer ikke eventuelle kostnader i forbindelse med etablering og løpende abonnement på utvidede tjenester hos Lyse. Hver andelseier har egen måler og eget strømabonnement.

Felleskostnadene betales uoppfordret den første dag i hver måned. Andelseiere kan ikke fremsette motkrav overfor borettslagets krav på felleskostnader med mindre motkravet er erkjent av borettslaget eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente for forbrukere etter forsinkelsesrenteloven av 17. desember 1976 nr. 100.

§ 6-2 Borettslagets pantsikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 6-3 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Andelshaverne har rett til å foreta individuell nedbetaling av sin forholdsmessige andel av lagets fellesgjeld. Ordningen med individuell nedbetaling av gjeld

administreres av styret i samarbeid med forretningsfører og lagets bankforbindelse. Styret har fullmakt til å inngå nødvendige avtaler i denne forbindelse. Andelshavere som deltar i ordningen får sine månedlige felleskostnader forholdsmessig redusert. Innbetaling av fellesgjeld er endelig og irreversibel, det vil si at andelseiere som er med på ordningen ikke senere kan låne opp sin andel av lagets gjeld.

§⁷ GENERALFORSAMLINGEN §

7-1 Generalforsamlingens myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver andelseierne den øverste myndighet i borettslaget.

§ 7-2 Møterett

Alle andelseiere har rett til å delta ved generalforsamlingen, med forslagsrett, talerett og stemmerett. Også andelseierens ektefelle, samboer eller en annen medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, foretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede ved generalforsamlingen og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har dessuten plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig.

§ 7-3 Ordinær og ekstraordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7-4 Innkalling til generalforsamling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret. Innkalling skal være sendt minst åtte og høyst tjue dager forut for generalforsamlingsmøtet. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, men ikke mindre enn tre dager.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være klart angitt. Skal et forslag som etter burettslagsloven eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fristen for innlevering av saker.

§ 7-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles av den ordinære generalforsamlingen:

Godkjenning av årsberetning fra styret

Godkjenning av årsregnskap

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Eventuelt valg av revisor

Fastsetting av godtgjørelse til styret

Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 7-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

§ 7-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

§ 7-8 Vedtak på generalforsamlingen

Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, med mindre det er saker som etter vedtektene eller burettslagsloven kan behandles uten å være nevnt i innkallingen.

Med de unntak som følger av burettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 8 STYRET OG DETS OPPGAVER

§ 8-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 2 andre medlemmer. Styret skal i tillegg ha 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene, inkludert varamedlemmer, er to år. Ved valg av det første ordinære styre i borettslaget etter at boretter er etablert i borettslagets eiendom, skal likevel halvparten av styremedlemmene og ett varamedlem

velges for en valgperiode på ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

§ 8-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Herunder tilligger det styret å engasjere, instruere eller si opp forretningsfører for borettslaget. Styret kan fatte alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs, dog minimum 6 ganger årlig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares betryggende av borettslagets forretningsfører.

§ 8-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styre- eller eventuelt valgt møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring av en bestående situasjon, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. Borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

salg eller kjøp av fast eiendom,

å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

andre tiltak som går ut over forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9 BORETTSLAGETS REPRESENTASJON UTAD

Styret representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets foretaksnavn og forplikte dette utad. Slik fullmakt kan når som helst kalles tilbake.

Ellers har forretningsfører fullmakt til å representere laget utad i saker som gjelder den daglige ledelse.

§ 10 HABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

§ 10-1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller dets nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter burettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

,55' 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et burettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi noen andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 11 FORHOLDET TIL BURETTSLAGSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39.

HUSORDENSREGLER FOR DOKTORGAARDEN BORETTSLAG.

Husordensregler er ikke utarbeidet for ensidig å pålegge plikter og restriksjoner. Hensikten har vært å skape rettigheter, danne vern og trygghet og gode bovilkår for alle eierne.

1. FELLES GANG, TRAPPER, OG ADKOMSTER

Det skal være fri adkomst til den enkelte leilighet. Planter, barnevogner og stoler etc. må oppbevares slik at de ikke hindrer fri ferdsel. I tillegg er dette viktig i forhold til brannsikkerhet. Bossposer skal ikke mellomlagres på svalganger eller på andre deler av fellesarealet. De ovennevnte areal og anlegg må rengjøres og holdes vedlike av brukerne i fellesskap. Rengjøring må skje i forhold til behov. Beboerne må via styret ta stilling til hvorledes rengjøring/vedlikehold skal skje eventuell kjøpe inn slike tjenester via borettslaget. Det er ikke tillatt med røyking i felles gang, trapper og heis.

2. VEIER, PARKERINGSPLASSER OG UTVENDIGE FELLESAREALER

Beboerne er i fellesskap ansvarlig for vedlikehold og rydding av felles utearealer. Utearealene etterses månedlig, og eventuell rydding utføres i den forbindelse. Snørydding, sandstrøing alt etter behov ved felles innsats eller ved at det engasjeres vaktmesterhjelp til formålet i regi av beboerne

3. UTVENDIG

Endringer som berører utvendig fasade skal godkjennes av styret, evt. generalforsamlingen. Det er ikke tillatt å sette opp private parabolantenner og andre antenner. Ved særlige tilfeller kan en søke borettslaget sitt styre om å fravike dette forbud.

4. DIVERSE

Et boligområde som har relativ høy arealutnyttelse må, dersom det skal virke til alles fulle tilfredshet, bygge på en del forutsetninger. Blant de aller viktigste er at det vises respekt for naboens ve' og vel, og at en viser hensyn overfor naboene.

Når det gjelder utsmykking/dekorering og lignende av ganger og fellesrom, må den enkelte beboer komme til enighet med styret og sine nærmeste naboer om dette.

4.1 HUSHOLDNINGSAVFALL

Husholdningsavfall (restavfall, papir og matavfall) legges i anviste bossdunker/containere som lukkes etter bruk. Større mengder avfall er beboer selv ansvarlig for å få fjernet. De offentlige bestemmelser om renovasjon gjelder til enhver tid. Se eget oppslag i bossrom om bossbehandling, renhold og tømmedager.

“Vaktmesteren” tar containerne ut til hente plass utenfor, dersom det ikke er avtalt tillegg for henting i bossrom..

4.2 TERASSER, FELLES UTEAREAL OG BEPLANTNINGSOMRÅDER

Disse områdene må i størst mulig grad skånes – *Rullebrett, rulleskøyting* på og over terrasser og svalganger er ikke tillat.

Bruk av fellesområder må ikke være til sjenanse for andre beboere. Husk å rydde og fjerne søppel etter bruk.

Pkt. 4.7 vedr. hensyn til beboerne gjelder også for disse områder.

4.3 HUSDYR

Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Beboere med ansvar for husdyr plikter å påse at disse ikke tilgriser området og skitner til felles ganger og trapper. Eventuelle ekskrementer må fjernes. Båndtvang skal overholdes. Uteområde, det vil si hagen inn mot jernbane, skal ikke brukes til toalett for husdyr. Beboere bes om å bruke nærliggende friluftsområder til lufting av disse.

4.4 OPPEVARING AV SPORTSUTSYR OG ANNET LØSØRE

Slikt utstyr må ikke henses utenfor innganger, i gangveier eller i trapper, men plasseres i bodene. Brukerne er ansvarlig for renholdet.

Alle ganger og trapper skal være ryddige og ikke brukes som oppbevaringsplass.

4.5 MOTORKJØRETØYER – PARKERING

Parkering av motorkjøretøyer tillates ikke på gangveiene. Beboerne skal bruke tilvist parkering for egne kjøretøy. Gjesteparkering er **kun** for gjester.

Beboerne bør påse at port til garasjeanlegg holdes lukket.

Strømforbruk i garasjene bør begrenses til det mest nødvendige.

4.6 HÆRVERK

Det henstilles til beboerne å påse at hærverk av bygg og anlegg ikke finner sted eller å gripe inn overfor tilløp til skribling eller annen tilgrising av yttervegger og anlegg for øvrig.

4.7 STØY

Beboerne anbefales å ta hensyn til naboene og å justere lydnivået ved bruk av radio og TV etc. Dette gjelder spesielt i sommerhalvåret ved bruk av terrasse, men også ellers, da det dreier seg om en relativt konsentrert boform.

I tiden mellom 23.00 og 07.00 gjelder regler for vanlig nattero unntatt for natt til lørdag hvor nattero gjelder fra kl. 00.00 til 07.00 og natt til søndag hvor nattero gjelder fra kl. 00.00 til 10.00.

4.8 ÅPEN ILD

Det er ikke tillatt med bruk av åpen ild på balkonger, her er brannfaren stor. All slik bruk skal foregå på trygg avstand fra vegg/tak og må derfor henvises til fellesarealer på grunnplan.

4.9 DØRER

Det er viktig at nøkler og døråpnere blir inndratt ved leieopphevet. Eier er selv ansvarlig for at slike ikke kommer på avveie.

4.10 ANNET

Det er ikke tillatt å riste tepper og/eller sengetøy fra balkonger eller vinduer. Lufting av sengetøy og klær på balkonger etc. må skje på en slik måte at det ikke virker sjenerende på naboer og eiere i etasjene under.

5. UTLEIE

Eiere som leier ut leiligheten jmf. vedtekter plikter å melde fra til styret om hvem som er leietaker. Utleier må selv sette opp regler for leietaker (e) og ellers påse at felles husordensregler og vedtekter som til enhver tid er gjeldene blir overholdt.

6. DUGNAD

Det er dugnadsplikt i borettslaget, og det arrangeres to hoveddugnader (vår/høst) hvert år. Styret utarbeider regler for kompensasjon for manglende dugnadsinnsats.

7. HENVENDELSER OG MELDINGER

Meldinger fra borettslagets styre til andelseiere ved rundskriv eller ved oppslag gjelder på lik linje som husordensreglene.

Alle henvendelser vedr. husordensreglene skal være skriftlige til styret, med fullt navn. Gjelder klagen en annen beboer har styret taushetsplikt om klagers identitet. Dette med mindre klager gir sitt samtykke til at klagers navn gjøres kjent.

Dette er husordensregler som er gjennomgått og godkjent i styremøte i Doktorgaarden Borettslag. (Styremøte nr. 2 i 2005)

Revidert i generalforsamlingen 27.04.2009 – tilføyning til pkt. 4.3.

Sist endret i generalforsamlingen 30.03.2011 – tilføyning til pkt. 1. og endring av pkt. 4.7.

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Doktorgaarden Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2023, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. 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 generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Mandag 29.04.2024, kl. 17:30

Storsalen Time bibliotek

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 2 år
- 5.3 Valg av valgkomité

Styret
Doktorgaarden Borettslag

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets 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

86000kr

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr86000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.2 Valg av 1 varamedlem for 2 år

5.3 Valg av valgkomité

Fullmakt

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

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

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2024

.....

(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

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 andelseier.

460 Doktorgaarden Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 563 072	1 495 872	1 663 802
Innbetalt til felles l�n - avdrag		2 219 917	2 221 079	0
Innbetalt til felles l�n - renter		722 251	539 489	0
Tillegg felleskostnader		122 076	122 076	206 076
Lading el-bil		27 739	23 224	0
Sum Inntekter		4 655 054	4 401 739	1 869 878
Kostnader				
Styrehonorar, l�nn etc.	1	95 844	95 844	95 844
Avskrivninger	5	10 294	10 294	0
Forretningsf�rrehonorar		138 264	133 332	144 900
Tilleggstjenester forretningsf�rre		43 500	29 350	43 500
Revisjonshonorar	2	10 465	11 179	12 675
Vaktmestertjenester		180 537	118 367	196 000
Drift og vedlikehold	3	335 848	499 425	399 271
TV og/eller internett		66 528	66 528	66 528
Forsikringer		144 148	126 424	154 160
Kommunale avgifter		584 366	506 599	660 000
Energi/str�m		102 752	129 976	120 000
Administrasjonskostnader		14 345	23 625	17 000
Sum kostnader		1 726 890	1 750 943	1 909 878
Driftsresultat		2 928 165	2 650 797	-40 000
Finansielle poster				
Renteinntekter		50 201	22 429	40 000
Rentekostnader		723 891	539 343	0
Netto finanskostnader		673 691	516 914	-40 000
Resultat	4	2 254 474	2 133 883	0

460 Doktorgaarden Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	5 500 000	5 500 000
Bygninger	5	68 604 073	67 762 823
Andre driftsmidler	5	58 331	68 625
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		74 162 404	73 331 448
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 300	32 062
Forskuddsbetalte kostnader		131 165	121 443
Andre fordringer		27 739	19 354
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		1 295 811	1 925 772
Sum omløpsmidler		1 462 015	2 098 631
SUM EIENDELER		75 624 419	75 430 079

460 Doktorgaarden Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		280 000	280 000
Opptjent egenkapital		30 522 390	28 267 916
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond		430 538	430 538
Sum egenkapital	6	31 232 928	28 978 454
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l ³ n	7	12 197 935	17 399 123
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	15 018 389	12 038 942
Borettsinnskudd		16 840 000	16 840 000
Sum langsiktig gjeld		44 056 324	46 278 065
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	2 491
Leverandørgjeld		205 871	154 811
P ³ l ³ npne renter		5 607	3 766
Annen kortsiktig gjeld		123 690	12 492
Sum kortsiktig gjeld		335 167	173 561
Sum gjeld		44 391 492	46 451 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 624 419	75 430 079

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Ove Mandius Knudsen
Styreleder

Erik Hjidahl
Styremedlem

Oddvar Steinsland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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 eller 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.

Avsetning for pålytt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og ikke gjeld til andelseier tilsvarende.

Foretatte innfrielser er pantsikret på lik linje som opprinnelig låne, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årsregnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	84 000	84 000
Arbeidsgiveravgift	11 844	11 844
Sum personalkostnader	95 844	95 844

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	40 214	40 071
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	182 495	283 667
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	16 441	88 288
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	24 780	13 605
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	68 330	70 205
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 588
Sum	335 848	499 425

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	2 254 474	2 133 883
Avdrag på lån	-2 221 741	-2 221 741
Aktiverte anskaffelser	-841 250	0
Tilbakeføring av avskrivning	10 294	10 294
Endring disponible midler	-798 223	-77 564
Omløpsmidler	1 462 015	2 098 631
Kortsiktig gjeld	335 167	173 561
Disponible midler	1 126 848	1 925 071

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	Modernisering heis	Bygninger	Tomter	Gapahuk	Port
Anskaffelseskost pr.01.01 :	102 938	0	67 762 823	5 500 000	116 794	24 102
i rets tilgang :	0	841 250	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	102 938	841 250	67 762 823	5 500 000	116 794	24 102
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	44 606	0	0	0	116 794	24 102
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	58 331	841 250	67 762 823	5 500 000	0	0
i rets avskrivninger :	10 294	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2023	2006	2006	2009	2010
Antatt levetid i år :	10				10	10

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	280 000	0	280 000
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond	430 538	0	430 538
Egenkapital	30 522 390	2 254 474	28 267 916
Sum Egenkapital	31 232 928	2 254 474	28 978 454

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS	DNB Boligkreditt AS
L ³ nenummer:	12139875360	12139875379
L ³ netype:	Serie	Serie
Opptaks ³ r:	2005	2005
Rentesats:	5.60 %	5.60 %
Betingelser:	i følge brev fra DNB	i følge brev fra DNB
Beregnet innfridd:	30.03.2036	30.03.2036
Opprinnelig l ³ nebeløp:	30 545 455	25 454 545
L ³ nesaldo 01.01:	9 815 323	7 583 801
Avdrag i perioden:	2 875 966	2 325 222
L ³ nesaldo 31.12:	6 939 357	5 258 579
Saldo 5 ³ r frem i tid:	4 106 967	3 112 220
Andelssaldo 01.01:	6 351 092	5 687 850
Innbetalt IN i perioden:	2 205 997	1 810 990
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	550 138	487 402
Andelssaldo 31.12:	8 006 951	7 011 438
Sum pantegjeld for l ³ n:	14 946 308	12 270 017

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 44 056 324 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi på kr 74 162 404.

Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Doktorgaarden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Doktorgaarden Borettslag

Styreleder	Ove Mandius Knudsen (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Oddvar Steinsland (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Erik Høidahl (sign.)	09.04.2024



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Doktorgaarden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Doktorgaarden Borettslag 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 borettslagets 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 borettslaget 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 borettslagets 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.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneco Dokumentnøkkel: 8PMCU-55ZQ5-TJ0FM-CWGY1-PGZVE-00MPH



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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 borettslagets 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 borettslaget 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."

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-10 14:05:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8PMCU-55ZQ5-TJ0FM-CWGY1-PGZVE-00MPH

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 Doktorgaarden Borettslag

Doktorgaarden Borettslag ligger i Time kommune og består av 56 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 988777315.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Ove Mandius Knudsen

Styremedlem, Oddvar Steinsland

Styremedlem, Erik Høidahl

Varamedlem, Asbjørn Herredsvela

Varamedlem, Grete Marion Fjermestad

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt 23 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Vedlikehold og oppgraderinger:

- styret har hatt en større oppgradering av det elektriske anlegget i garasjeanlegget og byttet til LED-lys.

- heisen har fått en full oppgradering hvor det aller meste av motor og deler er nytt. Dette kostet ca 800.000 kr (dvs ca 15.000 kr i snitt pr leilighet).

- Branntavlen er også byttet ut med et nytt anlegg.

- styret har også fått på plass fakturering av elbillading og fått en god og oversiktlig ordning.

- Avtalen med Flotte Randaberg (Vaktmester og renhold) er revidert og redusert.

- Det har vært dører og vinduer som har måttet byttes ut.

- ny robotklipper er innkjøpt og settes i gang i april 24.

Styrets planer fremover

Bygget nærmer seg 20 år og behov for vedlikehold av bl.a tak og kledning, elektriske anlegg osv vil føre til en naturlig økning av driftskostnadene fremover. Styret ser også at andre løpende utgifter har økt de siste årene.

Det er derfor ikke til å unngå at felleskostnader framover forventes å øke noe.

Det at vi hadde penger avsatt på fond til slike store kostnader som f.eks totalrenovering av heisen (på ca 800.000 kr), gjorde at vi ikke trengte å ta opp et lån for å dekke de de kostnadene.

Forsikringsavtale

Doktorgaarden Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0001504649.

Det er styret som kontakter forsikringsselskapet. Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.04.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Doktorgaarden Borettslag mandag 29.04.2024 - Storsalen
Time bibliotek.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Siv Tone Meling ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Stine Moland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 4 andelseiere og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 5 stemmeberettigede.
Dessuten møtte styreleder Ove Mandius Knudsen og Siv Tone Meling fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets 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 86 000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Erik Høidahl ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av 1 varamedlem for 2 år

Vedtak:

Stine Moland ble valgt til varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Ove Mandius Knudsen, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Oddvar Steinsland, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Erik Høidahl, valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Grete Marion Fjermestad, valgt for 2 år i 2023

Varamedlem: Stine Moland, valgt for 1 år i 2024

5.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

Bryne 29.04.2024

Protokoll for Doktorgaarden Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Siv Tone Meling (sign.)
Stine Moland (sign.)

08.05.2024
09.05.2024

Nabolagsprofil

Hetlandsgata 7 - Nabolaget Bryne sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bryne stasjon Linje F5, L5	2 min 0.1 km
Time rådhus Linje 50, 53, 56, N94	3 min 0.2 km
Stavanger Sola	26 min

Skoler

Bryne skule (1-7 kl.) 475 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 558 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 320 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 393 elever, 26 klasser	16 min 1.1 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km

Ladepunkt for el-bil

Bryne - Rådhuset	2 min
Recharge Shell Bryne	11 min

«Billig, bra og nær tog»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

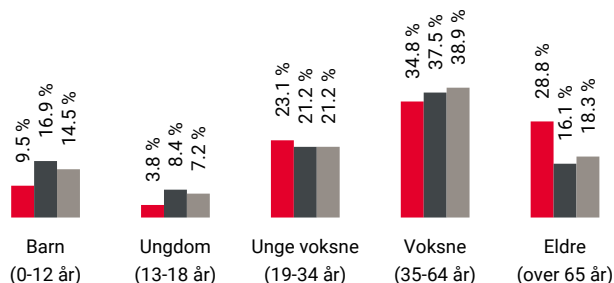
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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




Barnehager

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	10 min 0.7 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	14 min 1 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	17 min 1.2 km


Dagligvare


Kiwi Bryne Torg	4 min
Spar Bryne	4 min

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

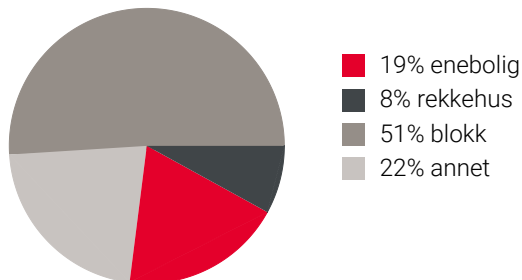
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 80/100

 **Gateparkering**
Lett 77/100

Sport

-  Timehallen 7 min 
Aktivitetshall 0.5 km
-  Bryne skule 10 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.7 km
-  EVO Bryne 4 min 
-  Robust Trening Bryne 5 min 

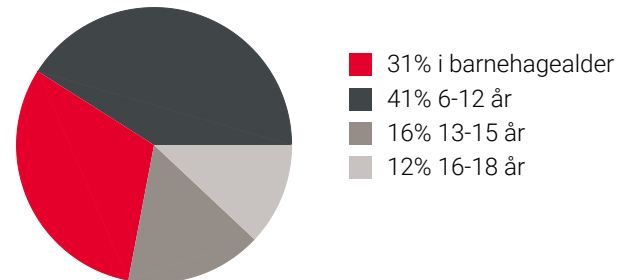
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Blå på Bryne 5 min 
-  Apotek 1 Viben 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

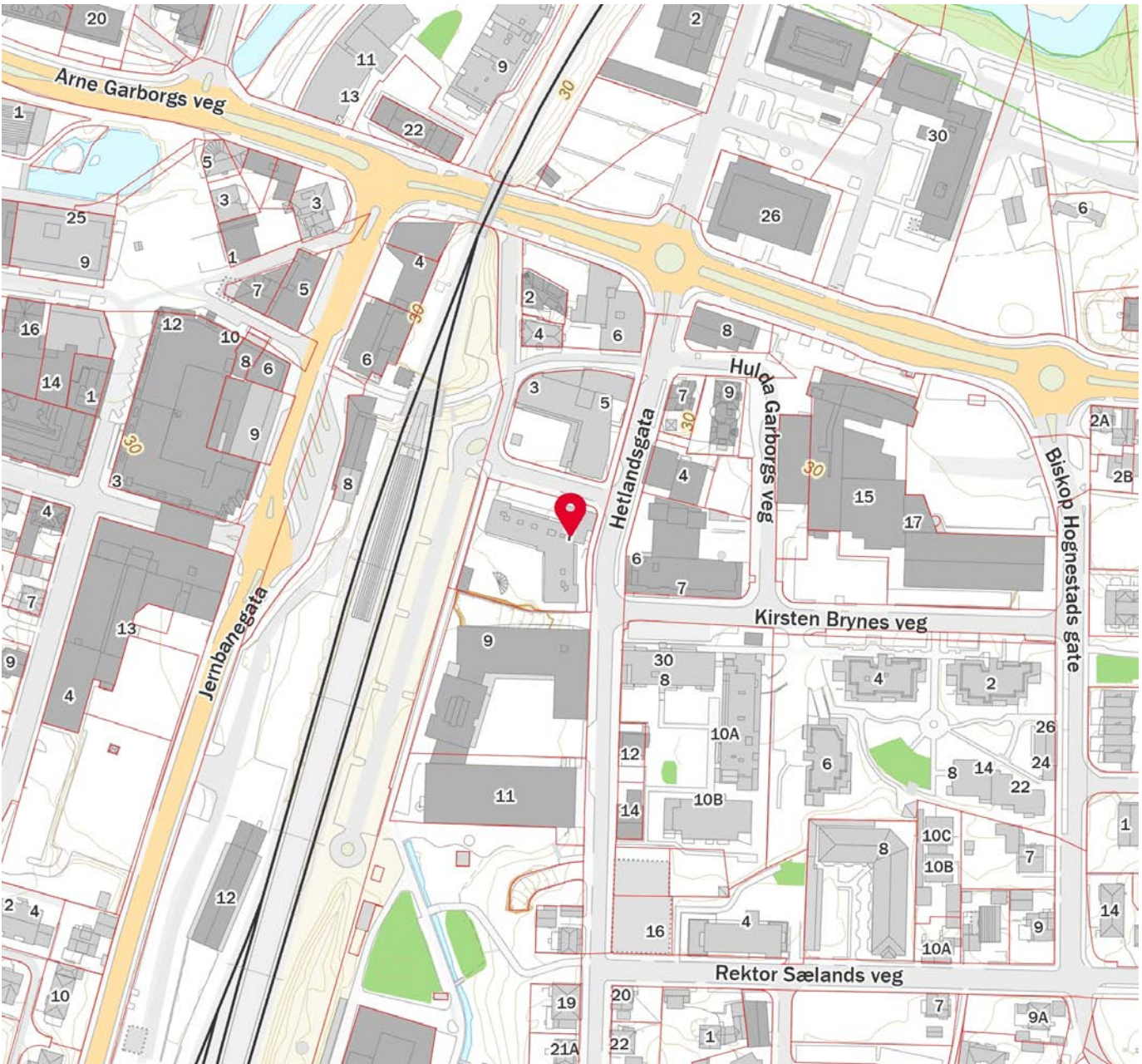
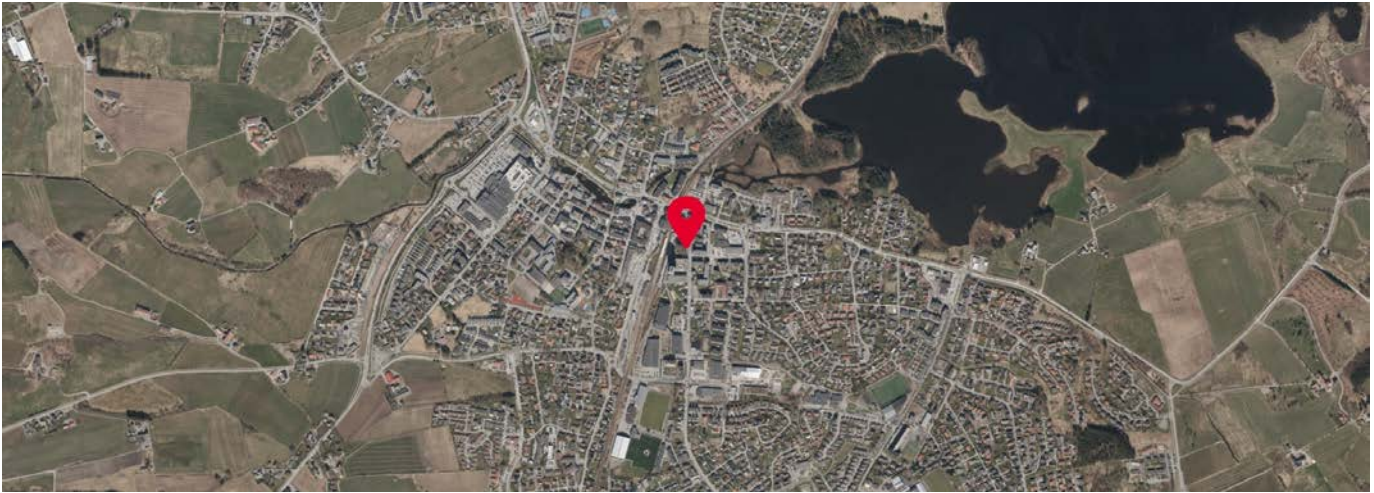


0% 61%

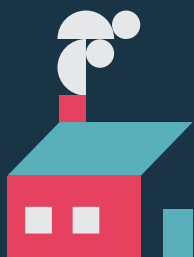
-  Bryne sentrum
-  Bryne
-  Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

 **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: Hetlandsgata 7
4344 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