HETLANDSGATA 7

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren (WM)

Oppdragsnr.
310250188

Selger 1 navn
Eva Run Kristinsdottir

Gateadresse
Hetlandsgata 7

Poststed	Postnr
Bryne	4344

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310250188

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: He elbil gjennom arbeid. Den fjernest

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

Beskrivelse: Kjærast som er tømrar utførte arbeid på gul

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310250188

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310250188

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310250188

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Rún Kristinsdóttir	63c5c4f19440966e7cb7b ce53385035f6d6e7df9	01.07.2025 13:10:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310250188

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

Hetlandsgata 7
4344 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2006
BRA: 61 m^2
BRA-i: 51 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	9	0	0

Helge Revheim
Kron Takst AS
helge@krontakst.no
94450553

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33351

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 120cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Det er betongdekke, balkong er innglasset og er ikke over beboelsesrom.

Rekkverk er felleskonstruksjon.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres dårlig tilslutning mellom dørblad og karm på balkongdør

Balkongdør tar i karm og har behov for justering.

Hoveddør har slitasje.

Det er rust på metalldeler på vinduer og ytterdører.

Leiligheten er del av et borettslag og i følge eier så blir vedlikehold av felles konstruksjoner som utvendig fasade, vinduer og dører besørget av borettslaget. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utvendige og innvendig fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner. Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet og skal fordeles etter vedtatt fordelingsnøkkel.

For å lukke avviket i henhold til NS 3600.2018 må det utarbeides en tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslaget å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på <15 mm.

Måling ble utført i stuen og i kjøkken/gang

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Avløpsanlegg er fra byggeåret.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er nær 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Gulvet i våtrommet har lokalt fall i nedsenket dusjsone og vann i dusjsonen ledes mot sluken. Fallet er svakere enn dagens anbefalinger og det vil bli liggende vann igjen på gulvet etter dusjing. Utenfor dusjsonen er fallet svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket, men gulvet er utformet slik at det ikke er sannsynlig med skader ved normal bruk.

Ingen tiltak anses nødvendige basert på observerte forhold, men begrenset fall utenfor dusjsonen kan medføre at eventuelle vannmengder må tørkes opp manuelt.

Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet:

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.6.2025	**1.7.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Eva Run Kristinsdottir**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Jeg har gjennomgått egenerklæring og det er er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Helge Revheim**
Telefon: **94450553**
Firma: **Kron Takst AS**
Epost: **helge@krontakst.no**
Adresse: **Forusbeen 222, 4313 Sandnes**



Om bygningssakkyndig:

Kron takst as er medlem i bransjeorganisasjonen Norsk Takst. Jeg er utdannet byggmester og takstmann. Min takstutdannelse har jeg tatt gjennom Norges Eiendomsakademi og er sertifisert av Norsk Takst innenfor skadetaksering og tilstandsvurdering.

Egne premisser:

Boligen er del av et borettslag og det anbefales å sette seg inn borettslagets vedtekter og bestemmelser. Det er gjort en vurdering av av enkelte felleskonstruksjoner som er nærliggende til seksjonen og som er relevant i forhold til vedlikeholdsbehov og felleskostnader. Til orientering så foreligger det ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Lydforhold mellom seksjonene er ikke vurdert.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Takstingeniøren gir et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Dette kan også gis på tilstandsgrad 2 men er ikke et krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og vurderes derfor på hvert enkelt punkt. Oppdraget er utført av en uavhengig og serifisert takstingeniør fra Norsk takst som følger det regelverket og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for sine medlemmer. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av forhold som ble registrert på befaringen. Rombeskrivelser er basert på bruk ved inspeksjonstidspunktet, selv om de ikke oppfyller krav i forskrift.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hetlandsgata 7, 4344 Bryne**

Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**1**	Bruksnr:	**781**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**41**	Leilighetsnr:	**509**		

Byggeår: **2006** - Fra Eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsenivå rapporten ligger på.

Leiligheten er i en boligblokk som er oppført i 2006, leiligheten ligger i femte etasje med alt på et plan. Boligblokken er oppført med hovedkonstruksjon i betong. Yttervegger er i tre/stålkonstruksjon som utvendig er kledd med fasadeplater og teglstein. Etasjeskiller mellom boenheter er i betong. Vegger mellom boenheter er i betong. Boligen framstår i normal teknisk stand ut i fra alder med en normal aldersslitasje på bygningsdeler. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Lydforhold mellom boenhetene er ikke vurdert. Leiligheten er en del av et borettslag og det er normalt at det er borettslaget v/styret som står for utvendig vedlikehold. Utskifting/rehabilitering av felleskonstruksjoner som for eksempel utvendige fasader, vinduer/dører og utvendig tak står borettslaget normalt ansvarlig for. Felleskonstruksjoner som utvendig tak, fasader, grunn/fundamenter, drenering og grunnmur er ikke vurdert. Boligblokken har heis. I deler av stuen og i soverom 2 så er det takhøyde på 2,25 m

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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	4	0	4	0	0
5. etasje	57	51	0	6	0
Totalt m²	**61**	**51**	**4**	**6**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	4	0	4		Bod
5. etasje	57	51	6	Gang, kjøkken/stue, 2 soverom og bad/vaskerom	Innglasset balkong
Totalt m²	**61**	**51**	**10**		

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong

Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.

Det er etablert en balkong i betong.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Det er ikke utført arbeid på balkong etter byggeår, balkong er i betong og er opphengt på vegg og ligger på stålsøyler

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?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 120cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Det er betongdekke, balkong er innglasset og er ikke over beboelsesrom.

Rekkverk er felleskonstruksjon.

6.2 Vinduer og dører



Ytterdør har slitasje



Det er rust på metalldeler

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør med sidefelt i glass.

Terrassedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Vindu, ytterdør og balkongdør er fra byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det registreres dårlig tilslutning mellom dørblad og karm på balkongdør

Balkongdør tar i karm og har behov for justering.

Hoveddør har slitasje.

Det er rust på metalldeler på vinduer og ytterdører.

Leiligheten er del av et borettslag og i følge eier så blir vedlikehold av felles konstruksjoner som utvendig fasade, vinduer og dører besørget av borettslaget. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utvendige og innvendig fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner. Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet og skal fordeles etter vedtatt fordelingsnøkkel.

For å lukke avviket i henhold til NS 3600.2018 må det utarbeides en tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslaget å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på <15 mm.

Måling ble utført i stuen og i kjøkken/gang

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Kjøkken



Kjøkken er med slette fronter



Kjøkken er med slette fronter

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning fra byggeår har normal slitasje og grei funksjon tatt alder i betraktning

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er avtrekk over kokesonen

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk over kokesonen har god funksjon.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det foreligger ikke tegninger

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.
Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, om defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er etablert røykvarsler og brannslukkingsapparat. Boligblokken har boligsprinkling.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Synlige avløpsrør i boligen er med plast og stål og støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Det er ukjent om det er utført arbeider på anlegget etter byggeår

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

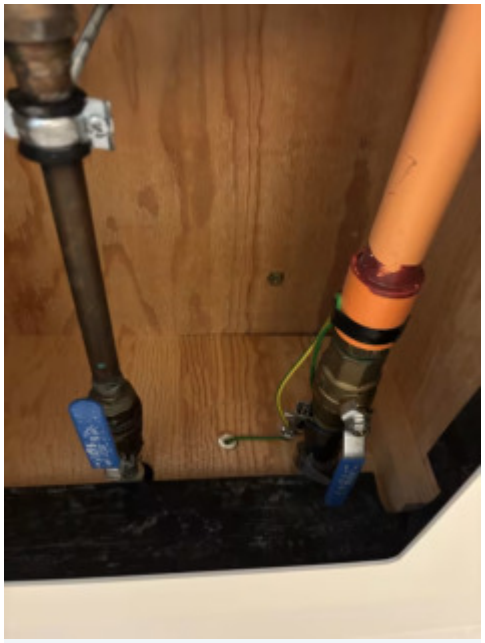
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Avløpsanlegg er fra byggeåret.

6.7 Vannledninger



Hovedstoppekran er i taket på badet



Vannforselerskapet er i taket på badet

Type anlegg	Rør i rør system
Boligen har rør i rør anlegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Vannledninger er fra byggeår.	
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?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap er plassert i taket på badet.
.
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Stoppekran er plassert i taket på badet.

6.8 Elektrisk



El anlegget er med automatsikringer



Kursoversikt stemmer med innhold

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er automatsikringer	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er utført arbeid etter byggeår.	
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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.	
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.	

6.9 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder på badet er vegghengt

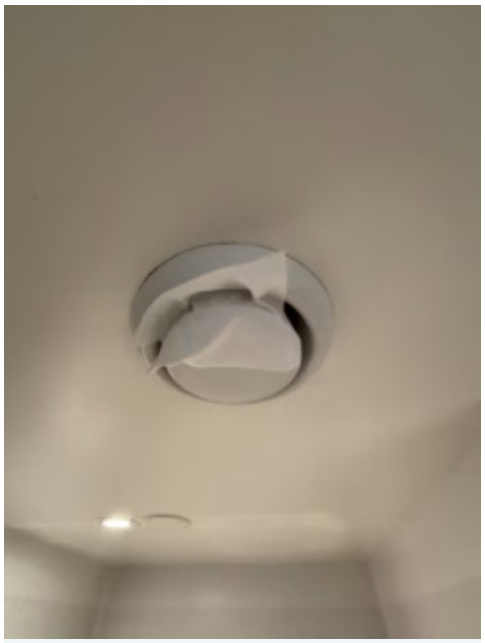
Plassering bereder	
Bereder henger på veggen på badet	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2006	
Størrelse	
110	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Berederen er nær 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Service på ventilasjonsanlegget anbefales.	



Badet har fliser på gulv og veggvinyl



Avtrekk på badet er testet

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flislagt gulv og vinylbelegg på vegger. Taket er malt og har en slett overflate

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Sluket er fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Gulvet i våtrommet har lokalt fall i nedsenket dusjsone og vann i dusjsonen ledes mot sluken. Fallet er svakere enn dagens anbefalinger og det vil bli liggende vann igjen på gulvet etter dusjing. Utenfor dusjsonen er fallet svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket, men gulvet er utformet slik at det ikke er sannsynlig med skader ved normal bruk.

Ingen tiltak anses nødvendige basert på observerte forhold, men begrenset fall utenfor dusjsonen kan medføre at eventuelle vannmengder må tørkes opp manuelt.

Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet:

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, toalett med innebygd sisterne, og dusjnisje. Det er opplegg for oppvaskmaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er avtrekkskanal i taket på badet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Badet har tilfredsstillende avtrekk og tilluft.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører har malt slett overflateMen

Oppsummering av øvrig	**TG-1**

Det er ikke påvist slitasje på dørene utover normal slitasjegrad

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

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

U. etasje



5. etasje



17.06.2025 Ref **rd1cf**

OPPDRAGSGIVER
Eva Run Kristinsdottir
evarun94@gmail.com
450 50 588

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 16.06.2025

HETLANDSGATA 7, 4344 BRYNE

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt

ORG.NR. 988777315 ANDEL 41 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS BRYNE SENTRUM

Meglers verdivurdering

3 200 000

Ekskl. fellesgjeld

0	3 200 000
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	-	-	-	-	-
Tomt						-

Byggeår	2005
Soverom	2
Etasje(r)	5
Fellesutgifter/mnd	3300

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Hetlandsgata 7, 4344 Bryne	09.04.2025	2 960 000	446 331	3 406 331	2005	51 m²
2	Hetlandsgata 7, 4344 Bryne	31.03.2025	3 270 000	0	3 270 000	2005	51 m²
3	Hetlandsgata 5, 4344 Bryne	14.04.2025	4 200 000	0	4 200 000	2008	71 m²

Lettstelt leilighet i 5 etasje med to soverom. Leiligheten ligger midt i Bryne sentrum. Det er heis og parkering i lukket anlegg

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

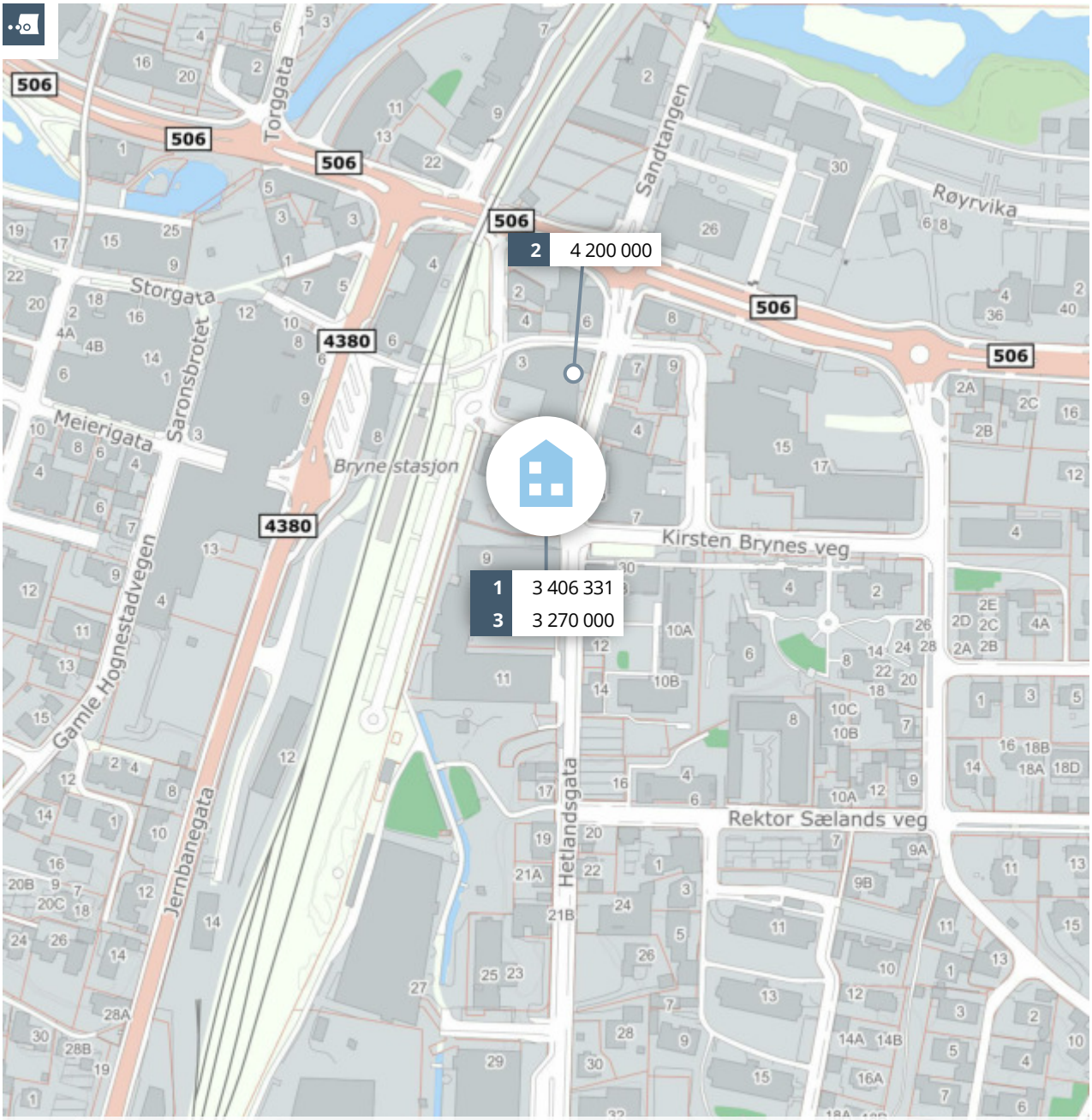
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet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

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

Aleksander Grødem
Jæren Eiendomsmegling AS
aleksander.grodem@privatmegleren.no
902 03 796

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.



Meglers verdivurdering

HETLANDSGATA 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 17.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hetlandsgata 7, 4344 BRYNE

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2005

GNR 1 BNR 781 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS BRYNE SENTRUM

Verdivurdert til

3 200 000

0	3 200 000	62 745
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	3 300
Formue	-
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hetlandsgata 7 51 m² 2005 2. etg 1 sov			09.04.2025	2 490 000	**2 960 000**	446 331	3 406 331	**66 791**
2	Hetlandsgata 5 71 m² 2008 6. etg 2 sov			14.04.2025	3 990 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**59 155**
3	Hetlandsgata 7 51 m² 2005 5. etg 1 sov			31.03.2025	2 890 000	**3 270 000**	0	3 270 000	**64 118**

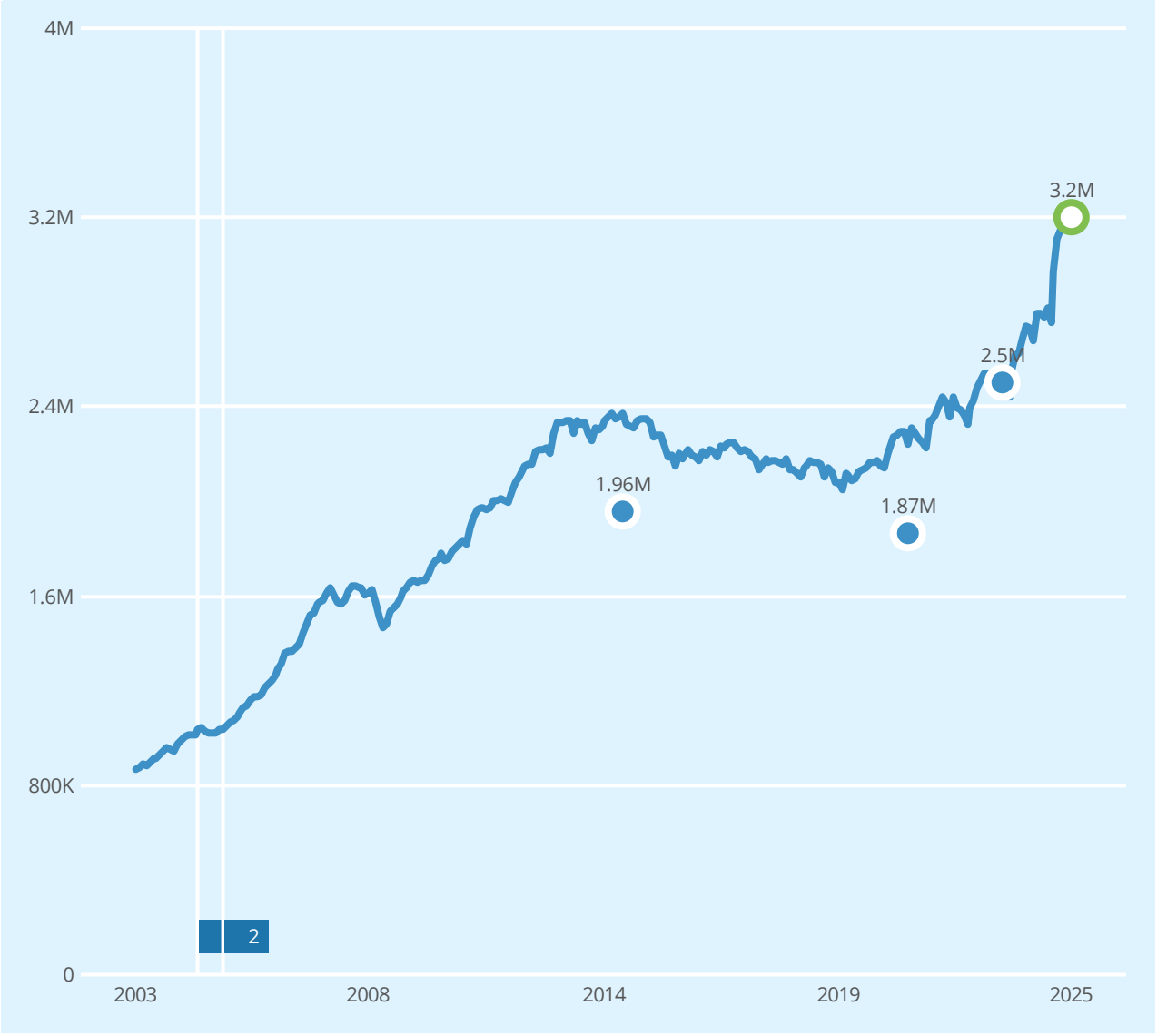
Lettstelt leilighet i 5 etasje med to soverom. Leiligheten ligger midt i Bryne sentrum. Det er heis og parkering i lukket anlegg

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.10.2023	17.10.2023	17.01.2024	2 390 000	2 500 000	0	2 500 000	
02.07.2021	13.07.2021	09.12.2021	990 000	1 280 000	585 190	1 865 190	
22.09.2014	30.09.2014	11.11.2014	1 100 000	1 100 000	859 093	1 959 093	
02.07.2009	02.07.2009	02.07.2009	-	490 000	-	490 000	3

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BRYNE SENTRUM grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

4.1M
4.0M
3 857 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
14
dager

Leiligheter solgt i BRYNE SENTRUM grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

3.7M
3.5M
3 423 000 Salgspris i snitt
3 189 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.7M

Solgt i snitt i løpet av
8
dager

for 8% over prisantydning

Analyse m²-priser

62 745 Hetlandsgata 7 Totalpris 3 200 000

55 337 BRYNE SENTRUM grunnkrets i snitt siste 3 mnd

51 980 TIME kommune i snitt siste 3 mnd

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 (borett) 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 burettslagsloven §§ 2-12, 4-2, 4-3 og 4-9 kan bare fysiske personer (enkeltpersoner) 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.

§ 2-3 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 Borett 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 gjeninntre 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 borett og plikt til å betale felleskostnader

Andelseieren kan skriftlig si opp borettsavtalen med 6 måneders varsel. Andeleieren 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, varmtvannsbereder 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 karmer.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning 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 fmner 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 FRAV1KELSE

§ 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. burettslagslovens § 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 pantesikkerhet

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, foretningsferer 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. Burettslagslovens § 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 borettslag 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 henteplass 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 hensettes 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 leieopphør. 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 – tilføying 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 l³ n - avdrag		2 219 917	2 221 079	0
Innbetalt til felles l³ 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, lønn etc.	1	95 844	95 844	95 844
Avskrivninger	5	10 294	10 294	0
Forretningsførerhonorar		138 264	133 332	144 900
Tilleggstjenester forretningsfører		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/strøm		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

	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			
Innest³ ende p³ driftskonto		1 295 811	1 925 772
Sum omløpsmidler		1 462 015	2 098 631
SUM EIENDELER		75 624 419	75 430 079

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
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
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l³ 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
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	2 491
Leverandŋrgjeld		205 871	154 811
P³ lŋpne 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 Hŋidahl Styremedlem	Oddvar Steinsland Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for p³ lŋpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomfŋrt faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse p³ bygningene, skal det regnskapsfŋres en tilsvarende avsetning for borettslaget.. Slik avsetning vil da vŊre balansefŋrt som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld
Borettslaget har inng³ tt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebŊrer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og ŋke gjeld til andelseier tilsvarende.
Foretatte innfrielser er pantesikret p³ lik linje som opprinnelig l³ n, og bokfŋres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinŊre avdrag p³ resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inng³ tt avtale om fastrente.

Inntekter
Inntekter fŋrt i regnskapet fŋlger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i sŊrskilt note. Med disponible midler menes omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler fŋlger fŋlgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler ³ rets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lŋnn 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 uteomr³ de	16 441	88 288
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	24 780	13 605
6780 Lnpende 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
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	2 254 474	2 133 883
Avdrag p³ l³ n	-2 221 741	-2 221 741
Aktiverte anskaffelser	-841 250	0
Tilbakefnring av avskrivning	10 294	10 294
Endring disponible midler	-798 223	-77 564
Omlnpsmidler	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
¡ rets tilgang :	0	841 250	0	0	0	0
¡ 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
Bokfrt verdi pr.31.12:	58 331	841 250	67 762 823	5 500 000	0	0
¡ rets avskrivninger :	10 294	0	0	0	0	0
Anskaffelses³ r :	2019	2023	2006	2006	2009	2010
Antatt levetid i ³ r :	10				10	10

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	¡ 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
L³nenummer:	12139875360	12139875379
L³netype:	Serie	Serie
Opptaks³r:	2005	2005
Rentesats:	5.60 %	5.60 %
Betingelser:	i fŋlge brev fra DNB	i fŋlge brev fra DNB
Beregnet innfridd:	30.03.2036	30.03.2036
Opprinnelig l³nebelŋp:	30 545 455	25 454 545
L³nesaldo 01.01:	9 815 323	7 583 801
Avdrag i perioden:	2 875 966	2 325 222
L³nesaldo 31.12:	6 939 357	5 258 579
Saldo 5 ³r 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 l³n:	14 946 308	12 270 017

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokfŋrte gjeld er kr 44 056 324 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokfŋrt verdi p³ kr 74 162 404.
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas ³ vŊre hŋyere enn balansefŋrt 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 rettvisende 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 rettvisende 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 avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: 8PMCU-5SZQ5-TJ0FM-CWGY1-PGZVE-OOMPH

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

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 modifiserer 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 rettvisende 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 Dokumentnøkkel: 8PMCU-5SZQ5-TJ0FM-CWGY1-PGZVE-OOMPH

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8PMCU-5SZQ5-TJ0FM-CWGY1-PGZVE-OOMPH

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 orginalen?
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 saksliste

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	Siv Tone Meling (sign.)	08.05.2024
Protokollvitne	Stine Moland (sign.)	09.05.2024

TIME KOMMUNE
PLAN OG FORVALTNING

Saksbehandlar
Nedzad Suljanovic, e-post: nedzad.suljanovic@time.kommune.no

Dato:	06.09.2006
Arkiv:	GBNR-1/781, K2-L42
Vår ref (ArkivsakID.):	03/2428-38
JournalpostID.:	06/13186

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

	REGULERINGSFØRESEGNER TILREGULERINGSPLAN FOR GRANDOMRÅDET, BRYNE. (PLAN 175, 175A).

§ 1. BYGGEOMRÅDE

§ 1.1. S1 Blanda formål

Bruksformål:
Underetasje i plan med Arne Garborgs veg: Forretning, kontor, parkering.
1.etasje i plan med Hulda Garborgs veg: Forretning, kontor.
2.etasje: Forretning, kontor, bustad.
3. til 5. etasje: Bustad

Grad av utnytting (BF kap. III §3-2/NS3940)
Maks tillatt bebygd areal: BYA = 75 %

Byggehøgd
Maks byggehøgd: 5 etasjer målt frå Hulda Garborgs veg.
Maks gesimshøgd: Kote 45,3, dvs 15,8 m over Hulda Garborgs veg.
Maks byggehøgd mot S2 er 4 etasjar målt frå Arne Garborgs veg.

Andre tilhøve
Bygningar i S1 vert pålagt å bygge brannseksjonsvegg mot byggeområde S2.
Bygget skal avtrappast i høgd og tilpassast eksisterande bygg på S2.

§ 1.2. S2 Spesialområde antikvarisk bygningsvern

Bruksformål:
Bygningen kan nyttast til: Bevertning, forretning, kontor, bustad.

Andre tilhøve
Bygningane skal vernast og kan bare påbyggast, ombyggast eller moderniserast under føresetnad av at eksteriøret vert oppretthalde eller tilbakeført til eit meir opprinneleg uttrykk.

§ 1.3. S3 Blanda formål

Bruksformål:
1.etasje i plan med Hulda Garborgs veg: Forretning, kontor, hotell.
2. og 3.etasje: Forretning, kontor, hotell, bustad.
3. til 5.etasje: Bustad

Grad av utnytting (BF kap. III §3-2/NS3940)
Maks tillatt bebygd areal: BYA = 80 %

Byggehøgd
Maks byggehøgd: 3 etasjer målt frå Hulda Garborgs veg.
Maks gesimshøgd: 8 m over Hulda Garborgs veg.

Andre tilhøve
Bygningar i S3 vert pålagt å bygge brannseksjonsvegg mot byggeområde S2.
Bygget skal ha skråtak med takvinkel min 30^{o}.
Eventuell utvendig trappekonstruksjon skal sikrast brannteknisk mot S1 og S2.

§ 1.4. S4 Blanda formål

Bruksformål:
Underetasje/kjellar: Parkering.
1.etasje i plan med Hulda Garborgs veg: Forretning, kontor.
2.etasje: Forretning, kontor, bustad.
3. til 6. etasje: Bustad

Grad av utnytting (BF kap. III §3-2/NS3940)
Maks tillatt bebygd areal: BYA = 75%

Byggehøgd
Maks byggehøgd: 5 og 6 etasjer målt frå Hulda Garborgs veg, jf. plankartet.
Maks gesimshøgd 5 etasjer: Kote 46,0, dvs 15,8 m over Hulda Garborgs veg.
Maks gesimshøgd 6 etasjer: Kote48,2, dvs 18,8 m over Hulda Garborgs veg.

Andre tilhøve
Det skal avsetjast plass for trafo i kvartalet.

§ 1.5. S5 Blanda formål

Bruksformål:
Kjellaretasje: Parkering.
1.etasje: Forretning, kontor, bustad.
2. til 7.etasje: Kontor, bustad.

Grad av utnytting (BF kap. III §3-2/NS3940)
Maks tillatt bebygd areal: BYA = 75%

Byggehøgd
Maks byggehøgd: 7 etasjer.
Maks gesimshøgd 6 etasjer: Kote 49,2, dvs 17,5 m målt frå bakkenivå.
Maks gesimshøgd 7 etasjer: Kote 52,0, dvs 20,35 m målt frå bakkenivå.

Andre tilhøve
Det skal avsetjast plass for trafo i kvartalet.

§ 2. FELLESFØRESEGNER FOR BYGGEOMRÅDA.

Illustrasjonsplan/busetnadsplan
Utbygging av områda S1, S4 og S5 skal skje i samsvar med tilhøyrande illustrasjonsplan datert 01.10.00. Dersom anna utbyggingsfrom blir valt, kan kommunen krevje at det skal utarbeidast ny busetnadsplan for heile eller deler av området.

Fellesområde
For fellesområda på bakkenivå, F1 – F3 og G1, skal det utarbeidast detaljplan som skal godkjennast av kommunen. Kommunen kan setja krav til materialval og standard på fellesområda. Innafor område S1, S2 og S3 skal gatemøbel, lysarmatur og liknande vere utforma med omtanke for bygga sin kulturhistoriske karakter.

Inngangsparti
Inngangsparti skal tilretteleggast for bruk av rullestol.

Balkongar
Balkongar skal fortrinnsvis trekkast inn i fasadelivet og maks stikke ut 1,2 m mot offentleg eigedom eller trafikkområde. Forkant balkong kan byggast til regulert grense mot offentleg trafikkareal dersom netto høgd over terreng er over 2,5 m.

Takoppbygg
Tekniske anlegg skal fortrinnsvis plasserast inne i bygget. Frittståande ventilasjonsanlegg og liknande kan plasserast på taket dersom høgda ikkje er større enn 1,8 m. Eit eventuelt anlegg på tak skal visast på teikningane ved søknad om byggjeløyve.

Levegger og skjerming
Levegger, pergolakonstruksjonar, støyskjermar og liknande skal bare oppførast etter ein samordna plan godkjent av kommunen.

Fargar
Det skal utarbeidast ein samordna fargeplan for heile området som skal godkjennast av kommunen.

Sykkelparkering
Det må setjast av plass for kundeparkering av sykkel ved alle bygg, og det må vere trygg lagerplass for syklar for alle bustader.

Søppel
Det skal avsetjast skjerma plass for mellomlagring av kjeldesortert avfall/søppelkonteinarar og liknande.

Parkeringsanlegg
Parkeringsanlegg for delområde S1 skal vera fråskilt resterande anlegg. Det skal ikkje vera mogleg å køyra frå parkeringsanlegg tilhøyrande delområde S1 til parkeringsanlegg tilhøyrande delområde S3 og S4.

§ 3. TRAFIKKAREAL.

Opparbeidingsplanar
Det skal utarbeidast tekniske planar for opparbeiding av trafikkareala. Planane skal godkjennast av kommunen før byggearbeida kan påbegynnast. Belysning, materialbruk, planting og anna gatemøblering skal samordnast med tilsvarande løysingar i aksen Storgata/Hulda Garborgs veg.

Frisikt
Det skal alltid vere fri sikt over ei høgd på 0,5 m over vegnivå i området mellom frisiktliner og vegkanter.

§ 4. LEIKE- OG OPPHALDSAREAL.

Opparbeidingsplanar
Det skal utarbeidast opparbeidingsplanar av leike- og opphaldsareala som skal godkjennast av kommunen før byggearbeida kan påbegynnast.

§ 5. TERRENGARBEID, STØTTEMURAR OG VEGETASJON:

Ved terrengarbeid skal terrenget tilretteleggast slik at eventuelle støttemurar blir lågast mogleg.

Eksisterande stort tre i område G1 skal søkast verna.

§ 6. STØY OG FORUREINING

Retningsliner gitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for vegtrafikkstøy – planlegging og behandling etter bygningsloven (T-8/79) med eventuelle seinare revisjonar skal leggast til grunn for vurdering av støynivået i utbyggingsområdet. Alle bustadene skal ha tilgang til skjerma uteareal med støynivå under 55 dB(A). Det skal dokumenterast i byggemelding korleis akseptabelt støynivå kan oppnåast.

Før igangsetting av utbygginga skal tiltakshavar få kartlagt radontilhøva i utbyggingsområdet etter retningsliner gitt av kommunen. I søknad om byggjeløyve skal tiltakshavar dokumentere korleis gjeldande forskriftskrav for strålingsnivå kan oppfyllast.

§ 7. UTBYGGINGSREKKEFØLGE.

Rundkøyring i krysset Arne Garborgs veg/Herikstadvegen skal vere opparbeidd før det vert gitt bruksløyve til nokon del av planlagt utbygging i områda S1, S4 og S5.

Opparbeiding av dei resterande kommunaltekniske anlegga kan skje parallelt med bygging av nærings- og bustadbygga. Dei kommunaltekniske anlegga for vedkommande delområde må likevel ferdigstillast før det vert gitt bruksløyve for nokon del av bygningen. Kommunen avgjer kor stor del av dei kommunaltekniske anlegga som skal ferdigstillast for kvar utbyggingsetappe.

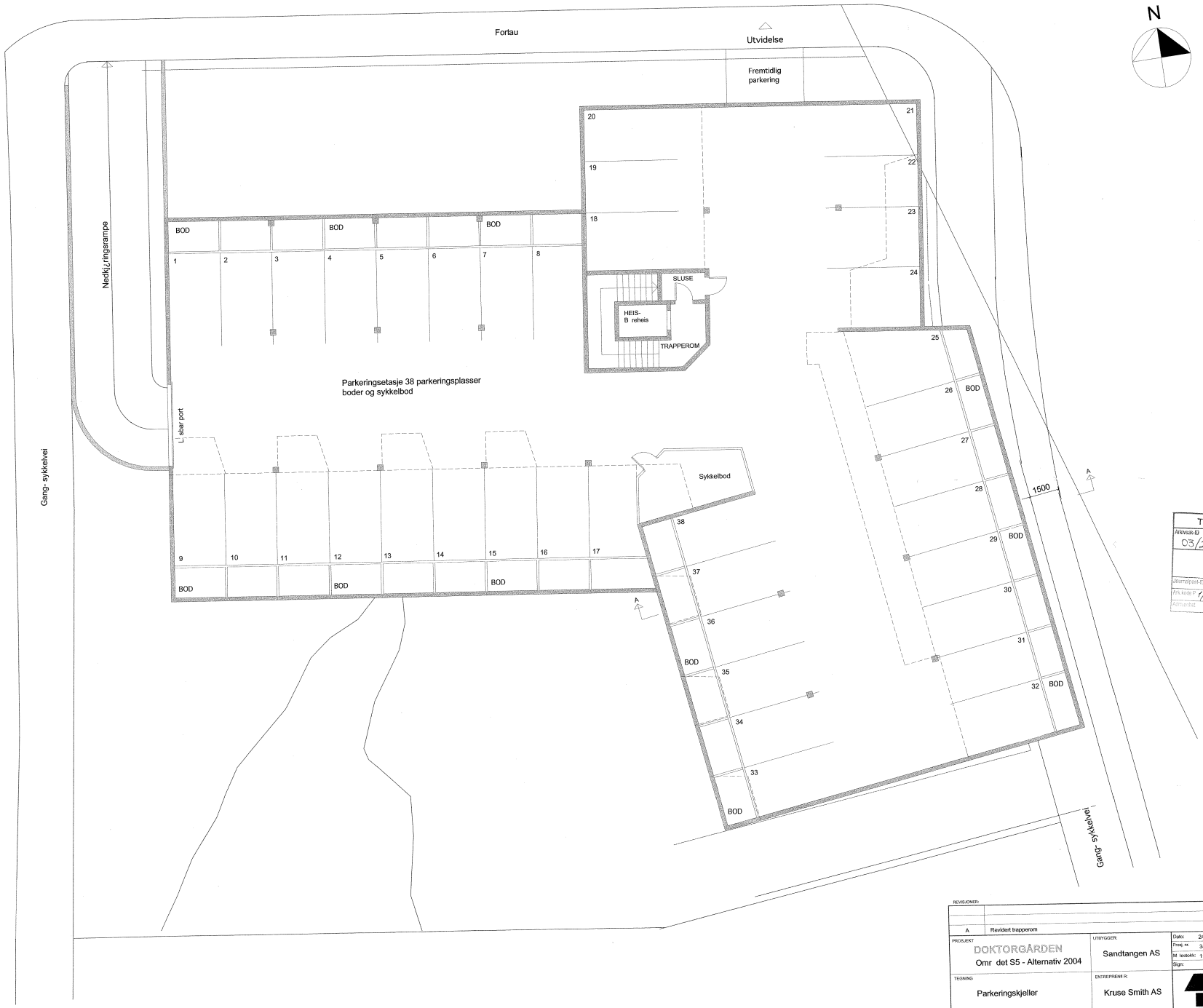
Opparbeidinga av leike- og opphaldsarealet på G1 skal ferdigstillast før det vert gitt bruksløyve for nye bustader i S1, S4 eller S5.

Herikstadvegen, frå gate A til Hulda Garborgs veg, skal opparbeidast som vist på plankart – med gang- og sykkelveg og grøn rabatt planta med tre før bruksløyve for delområde S4 kan verta gitt.

Område F1 skal vera ferdig opparbeidd etter godkjent plan før bruksløyve for S1 kan verta gitt.

Del av Hulda Garborgs veg regulert til offentleg gågate, torg skal vera ferdig opparbeidd før bruksløyve for delområde S4 kan verta gitt.

Bryne den 10.10.00.
Revidert: 09.12.00.
Revidert 13.08.01 (§ 1.2, § 2 og § 6)
Sist revidert: 18.04.2006



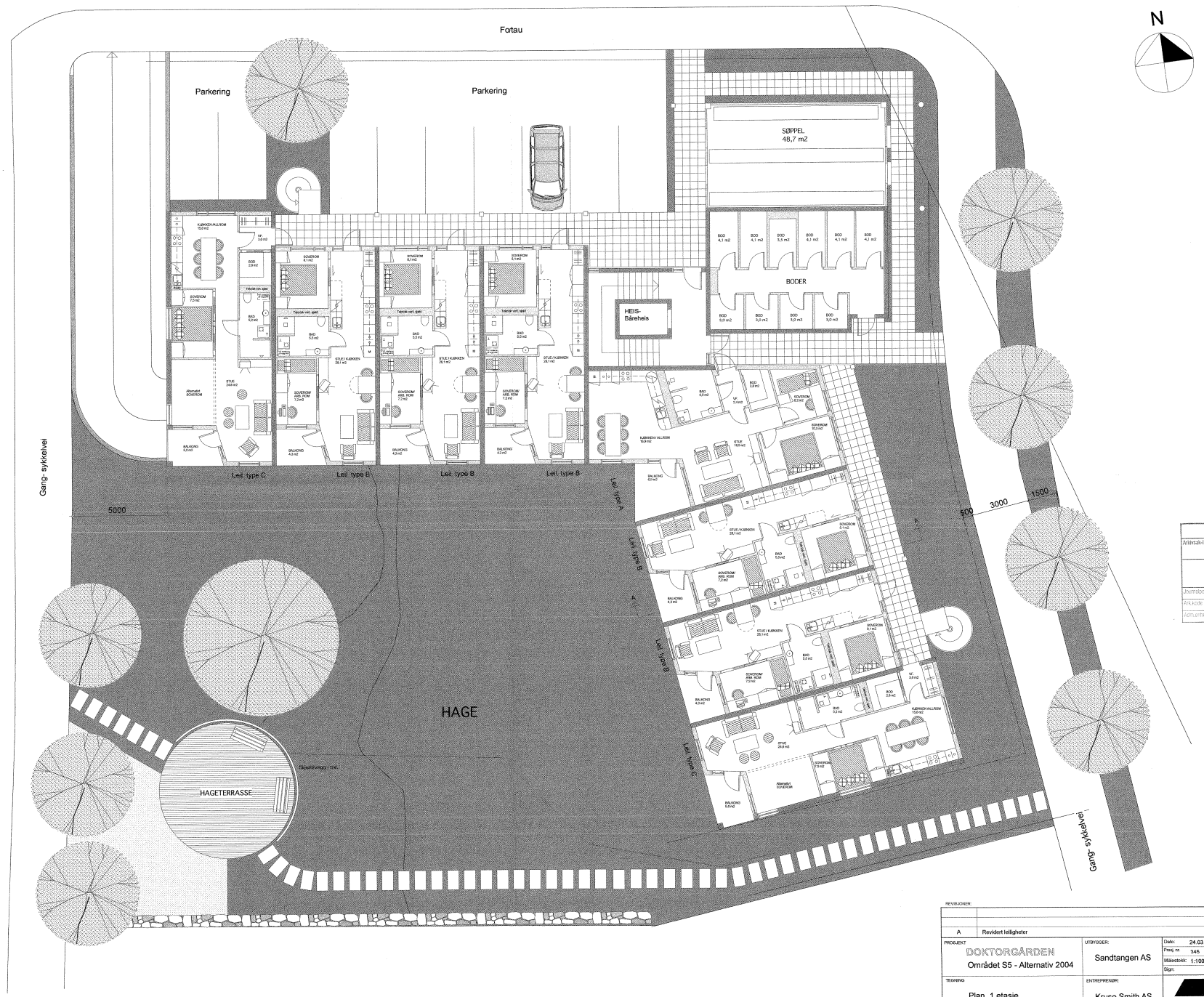
TIME KOMMUNE
Arkivsak-ID 03/2428 Dok.nr. 14
29 APR
Journalpost-ID Gnid
Arkivkode P 1/64 Avskrevet

Bruksareal = 1095,8 m2

REVISJONER:		
A	Revidert trapperom	15.04.04

PROSJEKT: DOKTORGÅRDEN Omr det S5 - Alternativ 2004	UTBYGGER: Sandtangen AS	Dato: 24.03.04 Prosj. nr. 345 M. testokk: 1:100 Sign:	Tegn. nr. 01 Rev. A
TEGNING: Parkeringskjeller	ENTREPRENØR: Kruse Smith AS	ARC Arkitekt Reier Carlsen AS Arkitekter MNAL	

Tegningen er ARC as sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC as ikke medvirker i.



N

TIME KOMMUNE
Arkivsak-ID | Dok.nr.
2 9 APR
Journalpost-ID | Gnr | Bnr
Arkivkode P | Arkivkode S
Adm.enhet | Saksdato

REVISJONER:		
A	Revidert leiligheter	15.04.04

PROSJEKT: DOKTORGÅRDEN Området S5 - Alternativ 2004	UTBYGGER: Sandtangen AS	Dato: 24.03.04 Prosj.nr: 345 Målestokk: 1:100 Sign:	Tegn. nr. 02 Rev. A
TEGNING: Plan, 1.etasje	ENTREPRENØR: Kruse Smith AS	ARC Arkitekt Reier Carlsen AS Arkitekter MNAL	

Tegningen er ARC as sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC as ikke medvirker i.



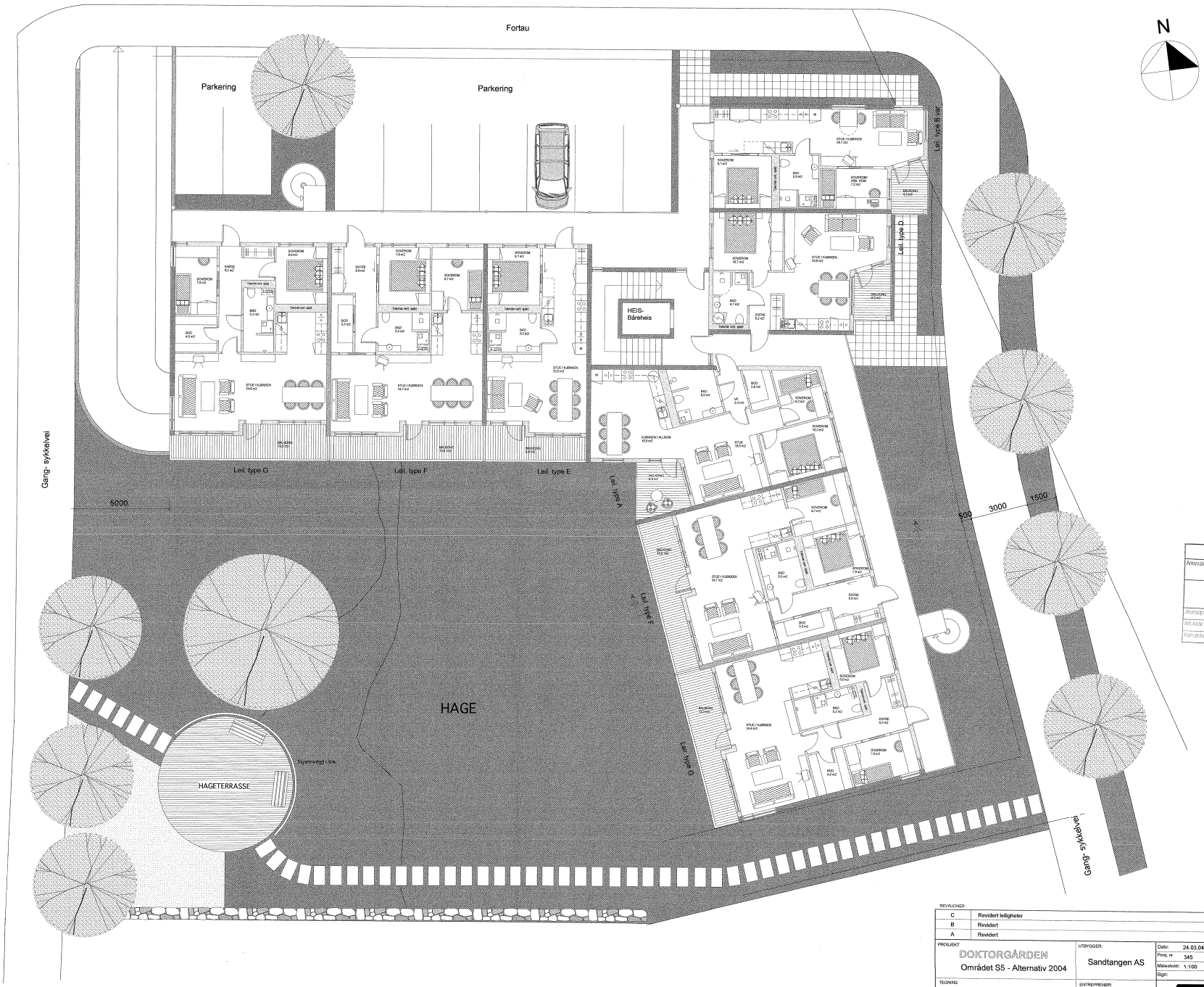
TIME KOMMUNE

Arkivsak-ID	Dok.nr.
29 APR	
Journalpost-ID	Grad
Ark.kode P	Ark.kode S
Adm.enhet	Saksbeh.

REVISJONER:		
C	Revidert leiligheter	15.04.04
B	Revidert	24.03.04
A	Revidert	19.03.04

PROSJEKT: DOKTORGÅRDEN Området S5 - Alternativ 2004	UTBYGGER: Sandtangen AS	Dato: 10.03.04 Prosj. nr. 345 Målestokk: 1:100 Sign:	Tegn. nr. 03 Rev. C
TEGNING: Plan, 2.-3.-4. og 5.etasje	ENTREPRENØR: Kruse Smith AS	ARC Arkitekt Peter Carlsen AS Arkt. MNAL	

Tegningen er ARC as sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC as ikke medvirker i.



TIME KOMMUNE
Arkivsak-ID | Dok.nr.
29 APR 2004
Journalsted-ID | Grad
Ark.kode P | Ark.kode S
Jnr.enhet | Saksbeh.

REVISJONER:		
C	Revidert leiligheter	15.04.04
B	Revidert	31.03.04
A	Revidert	29.03.04

PROSJEKT: DOKTORGÅRDEN
Området S5 - Alternativ 2004

UTBYGGER: Sandtangen AS

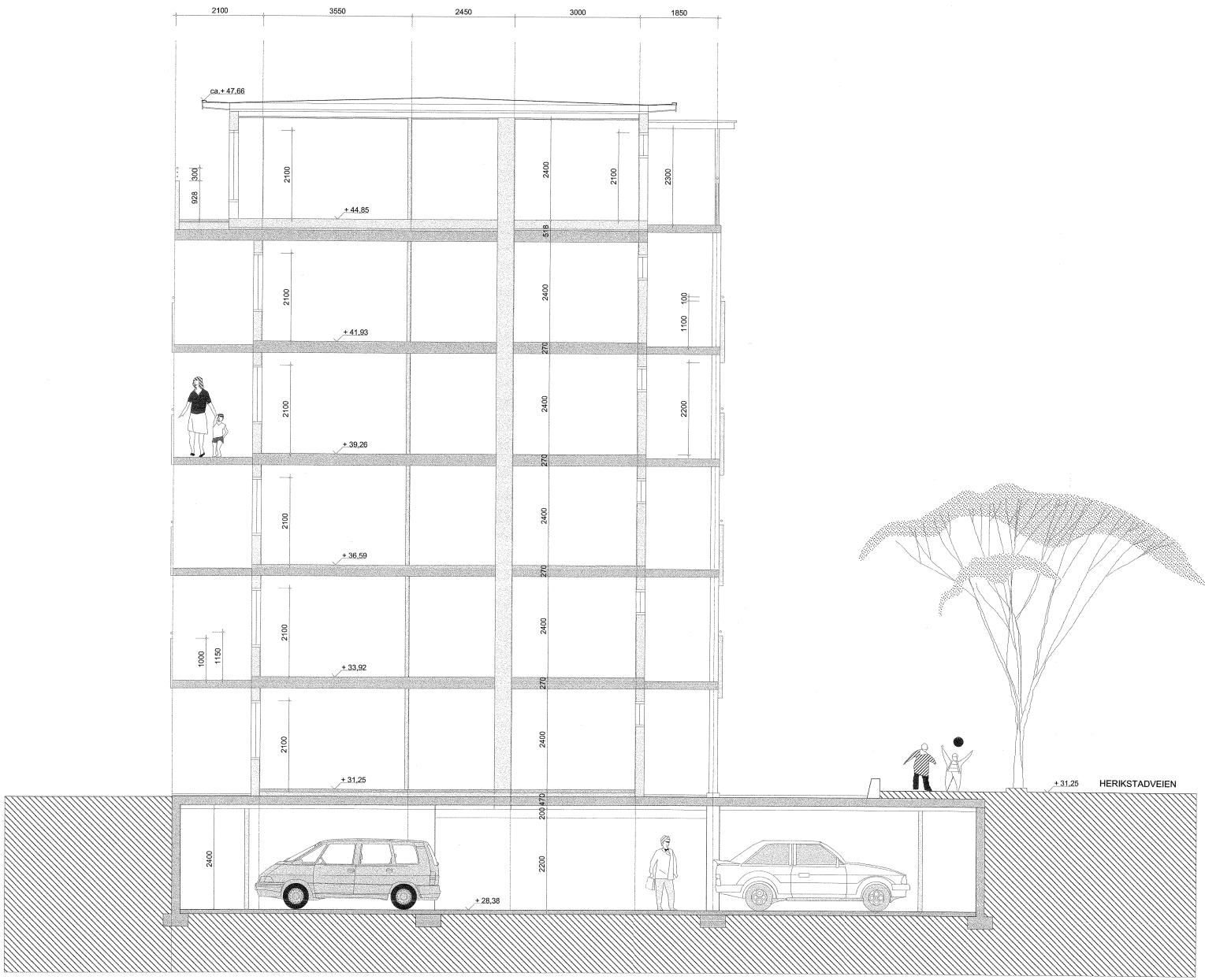
Dato: 24.03.04
Prosj. nr.: 345
Målestokk: 1:100
Sign:
Tegn. nr.: 04
Rev.: C

TEGNING: Plan, 6. etasje

ENTREPRENØR: Kruse Smith AS

ARC Arkitekt Reier Carlsen AS Arkitektmnal

Tegningen er ARC as sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC as ikke medvirker i.



TIME KOMMUNE

Arkivsak-ID	Dok.nr.
29 APR 2004	
Journalpost-ID	Gnid
Arkivkode P	Saksnr S
Arkivprinsipp	Bestilt

REVISJONER:		
A	Revidert tak, rekkverk og høyder	15.04.04

PROSJEKT	UTBYGGER:	Dato: 31.03.04	Tegn. nr.
DOKTORGÅRDEN Omr det S5 - Alternativ 2004	Sandtangen AS	Prosj. nr. 345 M. testokk: 1:100 Sign:	10 Rev. A
TEGNING: Snitt A-A	ENTREPRENØR: Kruse Smith AS	ARC Arkitekt Roar Carlsen AS Ark. MNAL	

Tegningen er ARC as sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC as ikke medvirker i.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hetlandsgata 7
Andelsnr. 41 Orgnr. 988777315 i Time kommune

Oppdragsnummer:
310-25-0188

Meglerforetak: Jæren Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Aleksander Grødem

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 90 20 37 96

E-post: aleksander.grodem@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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

Notater

Notater