

aktiv.

Theodor Dahls veg 31, 4355 KVERNALAND

**Lettstelt hjørneleilighet i 1.etg.
Praktisk og romslig planløsning.
Innglasset balkong.**



Eiendomsmegler MNEF

Andreas Rage

Mobil 934 94 115

E-post andreas.rage@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 190 000,-
Omkostn.:	Kr 81 100,-
Total ink omk.:	Kr 3 271 100,-
Felleskostn.:	Kr 2 309,-
Selger:	Torill Stangeland
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2006
BRA-i/BRA Total	80/85 kvm
Tomtstr.:	2062.7 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 28, bnr. 695
Snr.	1
Oppdragsnr.:	1403240444

Lettstelt hjørneleilighet i et trivelig boligområde på Kvernaland

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Theodor Dahls veg 31 for salg.

Leiligheten har en flott beliggenhet i et rolig og trivelig boligområde på Kvernaland. Gjennomgående god standard med en romslig planløsning.

Innhold:

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

Parkering i felles carportanlegg og tilhørende utv. sportsbod.

Verdt å legge merke til:

- Parkett på gulv og lysmalte veggflater
- Store og gode vindusflater som slipper inn mye naturlig lys
- Hjørneleilighet
- God plass til både sittegruppe og spisebord
- Innholdsrikt kjøkken med god skap-, skuffe-, og benkeplass
- Romslig og god størrelse på bad med fliser på gulv og vegg i dusjsonen
- Stor innglasset sør-/vestvendt balkong
- Innvendig bod
- Attraktiv og sentrumsnær beliggenhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	37
Tilstandsrapport	40
Energiattest	59
Nabolagsprofil	97
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal

1. etasje

BRA-i: 80 m² Entre/gang, bad/vaskerom, bod/teknisk rom, 2 soverom, kontor og stue/spisestue/kjøkken.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

TBA

15 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, mindre arealavvik kan forkomme.

Innglasset platting av betong heller - 15 m² - TBA

Utvendig bod - 5 m² - BRA-e (eksternt bruksareal) (areal oppmålt av selgers representant)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Carport i rekke utgjør ca 13 m², ikke nærmere kommentert eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Felles eiet

Tomtestørrelse

2062.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet.

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert parkeringsområde som er omrisset av steiner og en sti av beleggingsstein som fører inn til trappeoppgang/heis og til et lunt uteområde. Fremtiden kan skilte med en velstelt plen og en kombinasjon av hekk, steingard og ulik trebeplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt boligområde på Kvernaland.

På Kvernaland er det flotte turområder rundt Stemmen, i Kalbergskogen på Orstad og rundt Frøylandsvatnet.

Skole- og barnehagetilbud er også i gangavstand fra leiligheten; Kvernaland barnehage, Frøyland barnehage, Frøyland skule og Frøyland ungdomsskule.

For den aktive familie er det et bredt utvalg av sport- og fritidstilbud i gangavstand til idrettsanleggene på både Frøyland og Orstad, både fotball, håndball, innebandy, samt mulighet for BMX-sykling.

Butikker, legekantor, bensinstasjon, helsestasjon, frisører, idrettsanlegg og pub er å finne på Kvernaland.

Kollektivtransport: Buss og nærmeste jernbanestasjon er Øksnevadporten.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra takstrapport:

Leilighetsbygg som er oppført med ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler og sementplater.

Etasjeskillet i betong.

Flatt tak tre som er tekket med papp.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet teknisk levetid, konstruksjon, og normal bruks slitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgers representant.

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS datert 12.02.2025 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og har gjennomgående god standard med parkett på gulv og fliser på bad. Lysmalte vegger/himlinger.

Entré/gang med plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

Bad/vaskerom med fliser på gulv, sokkel flis og malt strier på vegg, med flis på vegg i dusjnisen. Badet har toalett, dusjnise, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin og bereder. Varmekabler i gulv.

Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, garderober, nattbord og andre hylleløsninger. Soverom nr. 2. kan fungere som et gjesterom, men dette vil også passe perfekt som et kontor eller som et rom for de minste, alt etter behov.

Åpen stue-/kjøkkenløsning med god plass til spisebord og sofagruppe med tilhørende bord og tv-seksjon. Stuen har store vindusflater som gir en fin romfølelse.

Kjøkkeninnredning med mørk profilerte fronter og grå laminert benkeplate. Kjøkkenet er har god skap-, skuffe-, og benkeplass. Kjøkkenet fremstår som svært praktisk og plassbesparende, åpent ut mot stuen. Dette skaper en enkel, sosial sfære der du aldri er langt unna gjestene dine.

Utgang til sør-vestvendt, innglasset balkong.

Det er også en bod i gangen, samt teknisk rom i leiligheten.

Parkering i felles carportanlegg med tilhørende bod.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3.

Det er registrert totalt 8 stk. TG2 og 0 stk. TG3.

BYGNINGSDELER MED TG2:

BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Oppsummering

Noe retningsavvik i platting av betongheller, dette skyldes sig i underlaget, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Ingen registrerte merknader forøvrig utover normal brukslitasje.

VINDUER OG DØRER

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje i pakninger og beslag, noe slitte overflater mot sør/vest.

Merknader:

- Stedvis iring i beslag, påregnelig normalt.

Normal tid før utskifting av stuevinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

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

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringen dagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Normalt sett underlagt sameiets ansvarsområde.

Justeringer/smøring beslag/hengsler/håndtak anbefales.

VANNLEDNINGER

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader utover

Merknader:

Stedvis iring på kobberrør.

Iring på kobberrør, rustdannelser i bunn av fordeler skap vann, skyldes trolig kondensering.

Ingen registrerte lekkasjer.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Isolere rør i fordelers skap for vann for å hindre kondensering.

ELEKTRISK

Oppsummering

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, ingen registrert merknader.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

El-anlegg uten dokumentasjon, det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person i forbindelse med eierskifte.

VENTILASJON

Oppsummering

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Noe mindre iring registrert i aggregat, skyldes kondensering, ingen registrert følgeskade.

Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert i leilighet på befaringsdagen.

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

VÅTROM: BAD/VASKEROM

Oppsummering av overflater

Overflater fremstår i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

-Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Membran er ikke synlig ført under klemring i sluk, ved feilmontering kan lekkasjer oppstå.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Lokal utbedring må vurderes.

Nærmere kontroll av slutning membran/klemring i sluk.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr i normal stand iht. alder.

Toalett montert nær vegg ift. dagens standard.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten er tilknyttet fellesavtale med Altibox Lyse som leverandør av internett og TV.

Parkering

Parkering i felles carportanlegg.

Sameiet har opprettet 2 parkeringsplasser til venstre for carportene, som Sameiet leier

ut til beboere i blokka. Parkeringsplassene er ikke tilknyttet noen seksjon. Søknad om plass sendes til styret. Leieprisen blir regulert årlig. I tillegg er det 6 gjesteparkeringer.

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring AS

Polisenummer

7970740

Diverse

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk.

Balansert ventilasjon.

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

Energikarakter / Energifarge

D / Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 190 000

Kommunale avgifter

Kr 13 661

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr for 2024 utgjør totalt kr. 13 661,- beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det er montert vannmåler i boligen.

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

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

Formuesverdi primær

Kr 842 907

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 371 629

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

85/1053

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet: Forsikring av bygningen, dugnad, forretningsførerhonorar, strøm fellesområder, tv/internett fiberaksess, styrehonorar, uteområde, heis og diverse vedlikehold/drift, m.m.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader: kr 2 210,-

Fiberaksess: kr 99,-

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører og det informeres om økning av felleskostnader til kr 2 427,- fra 01.07.2025. Sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av sameiet til enhver tid. Felleskostnadene kan justeres i forhold til sameiets faktiske utgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 309

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Skudeberghagen

Organisasjonsnummer

890102662

Om sameiet

Sameiets navn er Skudeberghagen sameie og består av 12 boligseksjoner.

Eiendommen gnr. 28 bnr. 695 i Time kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldene lover og vedtekter.

Bate boligbyggelag er sameiets forretningsfører.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ikke tillatt å ha kjæledyr i sameiet. Men bruker av seksjonen kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige eierne av eiendommen jfr Lov om eierseksjoner § 28.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Alle sameierne må være med på dugnad, men kan søke om fritak og heller betale seg ut, hvis det er gode grunner til det.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 695, seksjonsnummer 1 i Time kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1121/28/695/1:

14.07.2006 - Dokumentnr: 339092 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:609
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.2006 - Dokumentnr: 346347 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Time Kommune
Org.nr: 859 223 672
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

20.07.2006 - Dokumentnr: 346347 - Bestemmelse om gjerde

20.07.2006 - Dokumentnr: 346347 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

07.12.2005 - Dokumentnr: 190059 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 85/1053

13.07.2006 - Dokumentnr: 334692 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:234

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.02.2007.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.02.2007.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og friområde.

Gjeldende reguleringsplan er Plan 0114.00 Skudberghagen, vedtatt 16.12.1990. Nordsiden av eiendommen ved grensa blir berørt av plan 0048.00. Vedtatt 07.10.1976. Ifølge informasjon fra kommunen er det kommuneplan for Time Kommune - Trygg og framtidsetta for perioden 2018-2030 som også er gjeldende for eiendommen. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

81 100 (Omkostninger totalt)

92 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 271 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 282 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 284 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 81 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og markedsføringspakke kr 17 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppgaven. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

13.02.2025



Plantegningen Er En Ikke Måltbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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



Velkommen inn!



Entré/gang, bad/vaskerom, bod/teknisk rom, 2 soverom, bod og stue/kjøkken.
Parkering i felles carportanlegg og tilhørende utv. sportsbod.



Store og gode vindusflater som slipper inn mye naturlig lys.



Parkett på gulv og lysmalte veggflater.



Åpen stue-/kjøkkenløsning .



Utgang til sør-vestvendt, innglasset balkong.









Praktisk og plassbesparende kjøkken, åpent ut mot stuen.



Kjøkkenet er har god skap-, skuffe-, og benkeplass.





Hovedsoverommet.



Plass til dobbeltseng, garderobeskap, nattbord og andre hylleløsninger.



Soverom nr. 2.



Kan fungere som et gjesterom, men dette vil også passe perfekt som et kontor eller som et rom for de minste, alt etter behov.



Innvendig bod.



Bad/vaskerom.



fliser på gulv, sokkel flis og malt strier på vegg, med flis på vegg i dusjnisen. Badet har toalett, dusjnise, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin og bereder. Varmekabler i gulv.







Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240444	
Selger 1 navn	
Heidi Stangeland	
Gateadresse	
Theodor Dahls veg 31	
Poststed	Postnr
KVERNALAND	4355
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Torill Stangeland	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1403240444

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Bod er nymalt. Nye fuger i dusj

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Stangeland	0330ce9dc10678ba32eb1ac 45b186daeea34f1f3	28.01.2025 09:58:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240444

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

Theodor Dahls veg 31 4355 KVERNALAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2006

BRA: 85 m²

BRA-i: 80 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 28 BNR: 695 SNR: 1

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Theodor Dahls veg 31
4355 Kvernaland

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27346>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Noe retningsavvik i platting av betongheller, dette skyldes sig i underlaget, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Ingen registrerte merknader forøvrig utover normal brukslitasje.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje i pakninger og beslag, noe slitte overflater mot sør/vest.

Merknader:

- Stedvis iring i beslag, påregnelig normalt.

Normal tid før utskifting av stuevinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

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

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Det ble ikke registrert punktete glass på befaringen dagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Normalt sett underlagt sameiets ansvarsområde.

Justeringer/smøring beslag/hengsler/håndtak anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader utover

Merknader:

Stedvis iring på kobberrør.

Iring på kobberrør, rustdannelse i bunn av fordeler skap vann, skyldes trolig kondensering.

Ingen registrerte lekkasjer.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Isolere rør i fordeler skap for vann for å hindre kondensering.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, ingen registrert merknader.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

El-anlegg uten dokumentasjon, det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person i forbindelse med eierskifte.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Noe mindre iring registrert i aggregat, skyldes kondensering, ingen registrert følgeskade.

Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert i leilighet på befaringsdagen.

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater fremstår i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

-Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

Normal tid før maling av glassfibrevev, malt er 8 - 16 år.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Membran er ikke synlig ført under klemring i sluk, ved feilmontering kan lekkasjer oppstå.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Nærmere kontroll av slutning membran/klemring i sluk.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr i normal stand iht. alder.

Toalett montert nær vegg ift. dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.2.2025

Rapportdato
12.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Torill Stangeland

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Heidi Stangeland

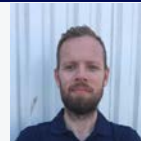
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

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

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

DUO TAKST AS
Rogaland



Om bygningsakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

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

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

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

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i bod/teknisk rom.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Theodor Dahls veg 31, 4355 Kverneland

Kommunenr: 1121

Gårdsnr: 28

Bruksnr: 695

Festenr:

Seksjonsnr: 1

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2006 - lht. eiendomsverdi
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighetsbygg som er oppført med ringmur/plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler og sementplater.
Etasjeskillet i betong.
Flatt tak tre som er teknet med papp.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet teknisk levetid, konstruksjon, og normal bruks slitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgers representant.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	85	80	5	0	0
Totalt m²	85	80	5	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	80	78	2	Entre/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, kontor og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-e (eksternt bruksareal)	Bod/teknisk rom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	80	78	2		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, mindre arealavvik kan forkomme.

Innglasset platting av betong heller - 15 m² - TBA

Utvendig bod - 5 m² - BRA-e (eksternt bruksareal) (areal oppmålt av selgers representant)
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Carport i rekke utgjør ca 13 m², ikke nærmere kommentert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Noe retningsavvik i platting av betongheller, dette skyldes sig i underlaget, ingen umiddelbar behov for tiltak. Ingen registrerte merknader forøvrig utover normal brukslitasje.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje i pakninger og beslag, noe slitte overflater mot sør/vest. Merknader: - Stedvis iring i beslag, påregnelig normalt. Normal tid før utskifting av stuevinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringen dagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes. Normalt sett underlagt sameiets ansvarsområde.
Justeringer/smøring beslag/hengsler/håndtak anbefales.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med mørk profilerte fronter og grå laminert benkeplate.
Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Stedvis vannmerker i parkett omliggende innredning, ingen registrert fukt ved overflatemåling.
- Manglende dampetting under benkeplate ved oppvaskmaskin.
- Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.
Lys i avtrekksvifte virket ikke på befaringdagen.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

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

Vindu på ett soverom tilfredsstillende ikke krav til rømning, overordnet krav tilfredsstillende via ytterdører.

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

6.5 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Ledningsnett

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

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

6.6 Vannledninger

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

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader utover</p> <p>Merknader:</p> <p>Stedvis iring på kobberør.</p> <p>Iring på kobberør, rustdannelse i bunn av fordelerskapp vann, skyldes trolig kondensering.</p> <p>Ingen registrerte lekkasjer.</p> <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.</p> <p>Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Isolere rør i fordelerskapp for vann for å hindre kondensering.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny måler montert i 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskapp ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, ingen registrert merknader.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

El-anlegg uten dokumentasjon, det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person i forbindelse med eierskifte.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad/vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
200L	
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 varmtvansbereder

TG-1

Bereder fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert.
Berederen nærmere seg 20 år og har usikker rest levetid.
Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).
Noe mindre iring registrert i aggregat, skyldes kondensering, ingen registrert følgeskade.
Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert i leilighet på befaringdagen.

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

6.10 Våtrom: Bad/vaskerom



Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og malt strier på vegg, med flis på vegg i dusjnisen.
Utstyr: Dusjnise, toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin og bereder.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 13 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen.
Ca 14 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.
Ca 21 mm dørtersel, synlig oppbrett av membran i ved dørlist.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vegg overflater oppmalt, og fuger i overgang gulv/vegg i dusj utført i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	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

Overflater fremstår i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

-Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

Membran er ikke synlig ført under klemring i sluk, ved feilmontering kan lekkasjer oppstå.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Nærmere kontroll av slutning membran/klemring i sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnise, toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin og bereder.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Sanitærutstyr i normal stand iht. alder.
Toalett montert nær vegg ift. dagens standard.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.11 Øvrig: Etasjeskillet/overflater generelt

Beskrivelse

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.

Merknader:

- Stedvis noe brukslitasje, og falming av parkett, påregnelig normalt iht. alder.
- Stedvis gliper i overgang toppdekke/gulvlist, dette skyldes krymp/svinn i betongplate ved oppføring. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Sprekk og synlige gips hjørner i halvvegg omliggende innredning på kjøkken.
- Eier opplyser at overgang vegg/tak nylig har blitt fuget.

Ved enkel nivellering registreres det ca 8 mm avvik på total planhet i stue.

Ved enkel nivellering registreres det ca 6 mm avvik på total planhet på soverom sideliggende stue.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

6.12 Øvrig: Innvendig dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse.

Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Mindre svelling i bunn av dørblad til våtrom.
- Avskalling i list/karm på soverom ved entre.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

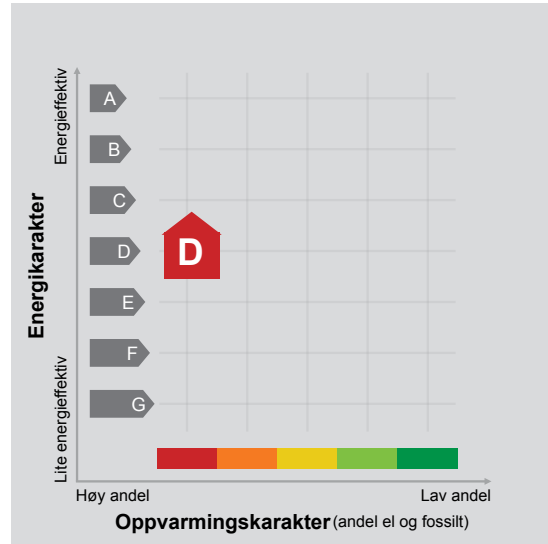
6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Theodor Dahls veg 31
Postnummer	4355
Sted	KVERNALAND
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	695
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23023792
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-72280
Dato	28.01.2025



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

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

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

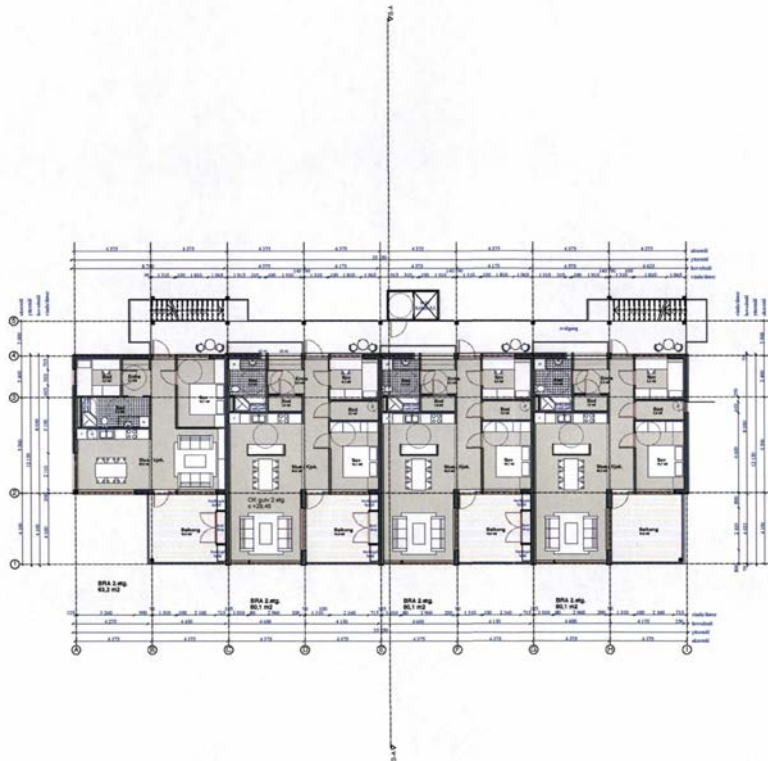
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 5 205 kWh pr. år

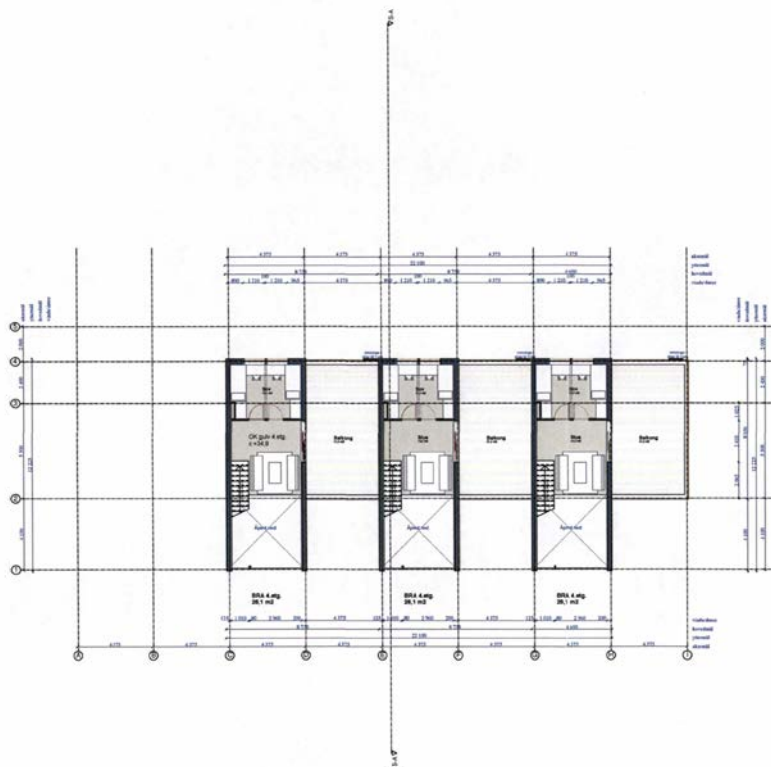
Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 205 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



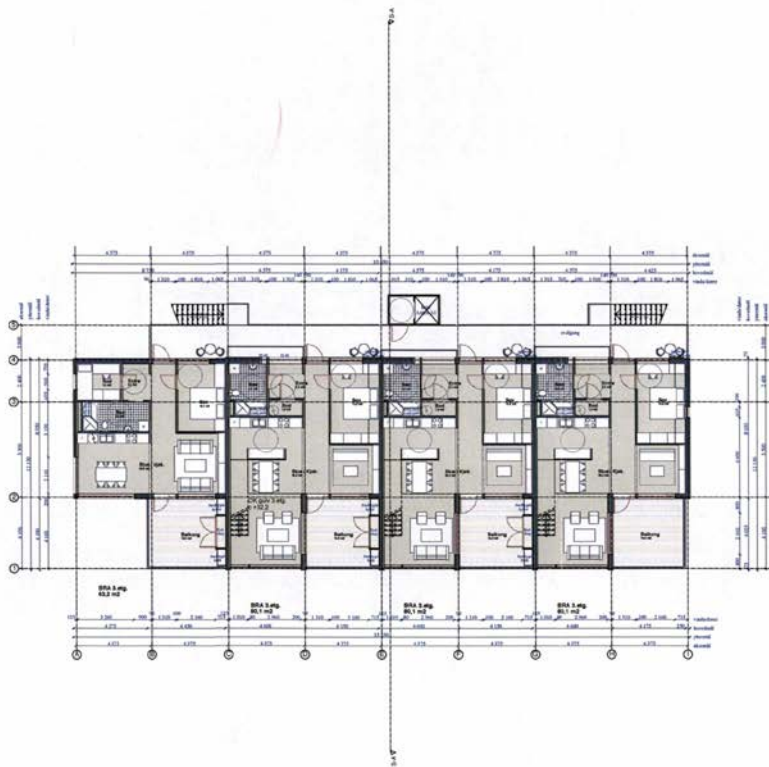
serverdata\Prosjekt\Aktive\Bygg\75501_Skudeberghagen\75501_Skudeprosjekt\75501\Tegninger\75501_Layout\75501_Skudeberghagen.klx

75501 Boligblokk Skudeberghagen		Klepp HUS
KleppPlus AS Strøkarveien 10 4221 Sandnessjøen		
Sivilarkitektene Sjø Fasting AS Bjørnsens 4, 4072 SANDNES, 06 4077000, Fax 4077001 Bussgården 1209 07 29221 - Organisasjonsnr. NO 968 811 711		
Byggemelding		dato: 13.12.04
2. etasje		skala: 1:250 tegning: A302



75501		
Boligblokk Skudeberghagen		Klepp Hus
Klepphus AS Strøkerveien 10 4321 Sandness		
Sivilarkitektene Sjø Fasting AS Rappene 4, 4017 SANDNESS, 02 907000, E-post: info@sf.no Bussgårdsveien 320 37 2302 - Oslo, 02209, 023 966 811 Tlf.		
Byggemelding		DATE 18.12.04
4. etasje		SKALA 1:200 TITTEL A304

server\data\prosjekt\Aktive\Bygg\75501_Skudeberghagen\75501_Skudeberghagen\75501 Layout\75501_Skudeberghagen.klx



server\data\Prosjekt\Arkiv\Bygg\75501_Skudeberghagen\75501_Skudeprosjekt\75501\Tegninger\75501_Layout\75501_Skudeberghagen_A3

75501 Boligblokk Skudeberghagen		Klepp Hus
Utviklet av: KleppHus AS Snekkerveien 10 4321 Sandness		
Prosjektleder: Sivilarkitektene Sjø Fasting AS <small>Byggetrapp 4, 4327 SANDNESS VEI SVETEN, 1- og 2. etasje Postboks 1203 10 2303 - Organisasjonsnr. NO 969 811 114</small>		
Byggemelding		Dato:
3. etasje		13.12.24
		Skala:
		1:200
		Oppmåling:
		A203



Fasade mot øst



Fasade mot sør

75501		Klepp Hus
Boligblokk Skudeberghagen		
Byggherre: KleppHus AS Snekkerveien 10 4321 Sandnes		
Prosjektleder: Sivlarkitektene Sjo Fasting AS Skarvåra 8, 4627 SANDNES, Tlf: 5197800 - Fax: 5197801 Skarvåra 12b 31 21825 - Org.nr: 900000000, NO 900 611 711		
Byggemelding		Dato: 13.12.04
Tegning: Fasade mot sør og øst		Målestokk: 1:200 Tegningsnr.: A402



Fasade mot vest



Fasade mot nord

PROSJEKT		
75501	Boligblokk Skudeberghagen	
BYGGHERRE		
KleppHus AS		
Snekkerveien 10		
4321 Sandnes		
PROSJEKTLEDER		
Sivillarkitektene Sjo Fasting AS		
Havneveien 8, 4327 SANDNES, Tlf: 5197800 - Fax: 5197801		
Rudstuen 1205 31 21825 - Org.nr: 900000000 - NO 906 611 714		
Byggemelding		
DATE	13.12.04	
TEGNING	MALESTOKK:	
Fasade mot vest og øst	1:200	
	TEGNER/DR:	
	A401	



TIME KOMMUNE
PLAN OG FORVALTNING

Saksbehandlar
Ragnvald Frøyland, e-post: ragnvald.froyland@time.kommun.no

Dato: 08.02.2007
Arkiv: GBNR-28/695,
K2-L42
Vår ref (ArkivsakID.): 05/283-24
JournalpostID.: 07/2462

Klepp Hus AS
Snekkerveien 10
4321 SANDNES

**Gnr. 28 bnr. 695 Theodor Dahls veg 31, Kverna land. KleppHus AS:
Ferdigattest.**

Vi viser til Dykkar oppmoding om ferdigattest som vart motteken den 3.2.2007 og til godkjent byggeløyve i sak 113/05 datert 1.3.2006.

**Det vert gitt ferdigattest for bustadblokk på gnr. 28 bnr. 695, Theodor Dahls veg 31,
Kvernaland. jf § 99 nr 1 i plan- og bygningslova.**

KleppHus AS som ansvarleg søker har innsendt kontrolldokumentasjon frå alle kontrollansvarlege føretak for utføring. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sette for løyve og krav i samsvar med 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


Nedžad Suljanovic
Seksjonsleiar.


Ragnvald Frøyland
saksbehandlar

Kopi til:
Brannvesenet i Sør Rogaland IKS Jærveien 107 4018 SANDNES

Gateadresse/Internettadresse: Arne Garborgs veg 30, 4340 Bryne. http://www.time.kommune.no	Postadresse: Postboks 38. 4349 Bryne.	Telefon rådhuset: 51 77 60 00 Telefon saksbehandlar: Telefaks rådhuset: 51 48 15 00	Bankkonto: 3212 20 24422 Bankkonto skatt: 7855 05 11214 Organisasjonsnr.: 859 223 672
---	---	---	---



Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 695	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Theodor Dahls veg 31 4355 KVERNALAND			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikelnummer	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Hekk
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Trase
♣ Flaggstang	⊙ Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
 Teiggrense nøyaktighet (14 - 30 cm)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
 Gjerde	 Idrettsanlegg	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Skjerm	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 Vegdekkekant på bru	 Sti på bru
 Sti	 Trapp	 Byggetiltak
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	Eiendom	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Bru	 Elvekant
 Kanal og grøft	 Elv	 Høydekurve
 Sport- og idrettsplass	 Bebygd område	 Annet





Kartverket

MOTTATT 20 JUN 2024

AKTIV EIENDOMSMEGLING JÆREN AS
V/ANETTE UNDHEIM
JERNBANEGATA 5
4340 BRYNE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1403240203
Vår referanse: 3507787/24248459
Bestilling: C3 2024-06-12 50

Dato
12.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
190059	200	7.12.2005	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1121 TIME	28	695	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til
DnB NOR Eiendom AS
Postboks 525
4304 SANDNES

05/2105 | 01
 1 2 OKT 2005

05/13185
 Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
 (stryk det som ikke passer)

TINGLYST
 DAGBOKNR: **190059**
- 7 DES. 2005

1. Eiendommen L36

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festernr	Bnr
1121	Time	PLFO	ESPER	28	695

STATENS KARTVERK

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
110864	Magne Auestad	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	85	B ₆	13				25				37			
2	B	85	B ₆	14				26				38			
3	B	85	B ₆	15				27				39			
4	B	68	B ₆	16				28				40			
5	B	85	B	17				29				41			
6	B	85	B	18				30				42			
7	B	85	B	19				31				43			
8	B	68	B	20				32				44			
9	B	113	B	21				33				45			
10	B	113	B	22				34				46			
11	B	113	B	23				35				47			
12	B	68	B	24				36				48			
Sum tellere:								1053	= nevner:		1053				

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan linglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



Doknr: 190059 Tinglyst: 07.12.2005
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m v


Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Sandnes, 7/10-05	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Magne Auestad Klepp Hus AS offl. fullmakt Helge Johannessen	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
------------------------------------	--	---

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at samei møtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
28	695
Time kommune	
Dato	Stempel og underskrift
01.12.05	 Børge Ravn Espedal

Noter:

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

OVERSKJØTINGSFULLMAKT

Magne Auestad f. 11 08 64 som er hjemmelshaver til Gnr. 28 Bnr. 695 TheodorDahls vei 4355 Kverneland i Time kommune, gir med dette KleppHus AS foretaksnummer 984 230 958 en ugjenkallelig fullmakt til, uten ansvar for meg, å disponere over ovennevnte eiendom, samt eventuelt andre eiendommer som senere blir skilt ut fra forannevnte eiendommer.

Disposisjonsretten omfatter enhver beføyelse over eiendommene, så som f.eks overskjøting, pantsettelse, rett til å forestå inngivelse av forslag til reguleringsplan, bebyggelsesplan og lignende til offentlige myndigheter, samt til å forestå seksjonering av eiendommen, herunder inngi seksjoneringsbegjæring, samt å kreve eventuell ytterligere oppdeling/fradeling/sammenføyning av eiendommene m.m.

Denne erklæring kan tinglyses på Gnr. 28 Bnr. 695
Denne erklæring er gyldig i 5 år fra dato v/ signatur.

Kverneland 2 / 5 2005


Magne Auestad

Jeg / vi bekrefter at ovennevnte personer er over 18 år, og har vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument i mitt/vårt nærvær.

Sted: _____

Dato: _____

M.N.A.
4300 SANDNES

Fullmakten gjelder fortsatt

Rett kopi bekreftes

Sign.: _____


Olav Kristensen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF
Faglig leder
DnB NOR Eiendom AS

Brønnøysundregistrene**FIRMAATTEST**

Organisasjonsnummer: 984 230 958 Aksjeselskap
Stiftelsesdato: 15.02.2002 Registrert i Foretaksregisteret: 20.02.2002
Foretaksnavn: KLEPPHUS AS
Forretningsadresse: Snekkerveien 10
4321 SANDNES
Kommune: 1102 SANDNES
Land: Norge

Aksjekapital NOK: 1.000.000,00
Kapitalen er fullt innbetalt

Daglig leder/ adm.direktør:
Oddgeir Eikeskog

Styre:
Styrets leder:
Helge Johannessen
Skjalgs Gate 12 A
4044 HAFRSFJORD

Styremedlem:
Njål Østerhus
Cato Østerhus
Jon Arne Soltvedt
Leif Undheim
Kjell Inge Ree

Signatur:
Styrets leder alene.

Prokura:
Daglig leder alene.

Revisor:
Revisornummer 962 501 966 Statsautorisert revisor
KARL-ARNE SOLTVEIT
Tornerosev 8
4315 SANDNES

Vedtektsfestet formål:
Oppføring av bygninger i tre, samt hva det står i forbindelse med
dette, eie og utleie eiendommer samt delta i andre virksomheter.

Rett kopi bekreftes

Sign: 
Olav Kruttsen
Statsautorisert eiendomsregler MNEF
Faglig leder
DnS NOR Eiendom AS

Hj. dok. 140059/05

DnB NORTime kommune
att: Gerd Karin Espedal
P.B 38
4349 Bryne

Vår ref.: 70205059/D301

Dato: 10. oktober 2005

**SAMTYKKE TIL SEKSJONERING AV EIENDOMMEN SKUDEBERG, GNR. 28, BNR. 695 I
TIME KOMMUNE**

Vi viser til DnBNOR Eiendoms urådighet i nevnte gnr og bnr og kan herved bekrefte samtykke til seksjonering av gnr 28 bnr 695 i Time kommune.

Med vennlig hilsen
for DnB NOR Meglerservice ASCarina O. Petersen (tlf. 22 31 93 66)
Oppgjørsmedarbeider



Sv. 9
Sv. 10
Sv. 11
Sv. 12

75501	
Boilgblikt Studeberghagen	
Kjøperhus AS	
Snekkeveien 10	
4327 Sandnessjøen	
Sivilarkitektene Sjo Fasting AS	
Sveinungsgate 10, 0172 Oslo	
Byggeomdeling	
3 etasjer	

Vedtekter for Sameiet Skudeberghagen

1. Formål

Sameiets navn er Skudeberghagen sameie og består av 12 boligseksjoner. Eiendommen gnr. 28 bnr. 695 i Time kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldene lover og vedtekter. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 11.05.21 fra 1. juli 2021.

2. Formål mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av brukerenhet. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte brukerenheter, er å anse som fellesareal (kan fravikes jfr. § 25).

Kostnader med eiendommen som ikke nytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken. Sameierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes areal. Den enkelte sameier skal holde brukerenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne, jfr §32 i lov om eierseksjoner.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere eller leietakere i sameiet. Den enkelte sameier kan leie ut eller på andre måter foreta rettslige disposisjoner over seksjonen jfr § 24 i lov om eierseksjoner.

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av juni måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst to ukers frist. Innkallelsen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydelig, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører som fellesskapet vesentlige utgifter.

4. Styret

Styret består av 3-4 medlemmer, hvorav 1 formann og 2-3 styremedlemmer. Formann, samt 1 styremedlem velges for 2 år. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje. Formannen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiets ved sin underskrift. Styret skal sørge for at det føres regnskap, og

de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameierbrøken. På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige a konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp an av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. De andre sameierne har panterrett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende mot folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Ordensregler

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer. Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7

7. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 28

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 39.

8. Fasade

Det er ikke tillatt å sette opp varmepumpe, parabolantenne eller lignende som skjemmer fasaden Det er heller ikke tillatt å ta seg til rette på fellesanlegget som f. eks å bygge terrasse ut i plenen. Persiener, markiser og lignende må stå i stil med bygget og skal godkjennes av styret.

9. Kjæledyr

Det er ikke tillatt å ha kjæledyr i sameiet. Men bruker av seksjonen kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige eierne av eiendommen jfr Lov om eierseksjoner § 28.

10.Parkering

Vi har opprettet 2 parkeringsplasser til venstre for carportene, som Sameiet leier ut til beboere i blokka. Parkeringsplassene er ikke tilknyttet noen seksjon. Søknad om plass sendes til styret. Leieprisen blir regulert årlig. I tillegg er det 6 gjesteparkeringer.

11.Dugnad.

Alle sameierne må være med på dugnad, men kan søke om fritak og heller betale seg ut, hvis det er gode grunner til det.

Ordensregler for Skudeberghagen sameie.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer i samråd med forsikringsselskap/takstmann etc hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden, skadeomfang og konsekvenser for bygget.

At terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. At det ikke plasseres tunge badebasseng med en vekt som bygget ikke er dimensjonert for.

Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, trampoline, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiet eiendom, inklusive fellesarealene. Heisen rengjøres etter samme turnus som ut-trilling av søppeldunkene.

Søppeldunkene er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Kartong skal kastes så flatt som mulig. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser, f.eks ved søppelboden eller egen parkeringsplass i carporten.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Kjæledyr

Det er forbudt å holde dyr i sameiet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan seksjonseier/beboer søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, i tråd med reglene i eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningens fellesområder er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Skudeberghagen sameie, april 2022

På vegne av styret

Heidi Nordlien Thorsen

Styreleder

Innkalling til årsmøtet 2024 for Skudeberghagen sameie

12. juni 2024 kl 19.00 hos Roy og Heidi

Torill Stangeland	Christopher Andreassen	Svein Harald Vigrestad
Lillian Johannesen	Jens Storhaug	Roy Thorsen
Cecilie Krogedal	Anneth Sveta	Torild Thorsen
Katrine Hodne	Liv Storhaug	Ingunn Wenche Lassen

Saker til årsmøtet 2024:

1. Godkjenning av innkalling og saksliste.
2. Valg av referent og 2 representanter til å skrive under på protokollen.
3. Årsberetning.
4. Regnskap og budsjett.
5. Fellesutgifter:
Styret foreslår en økning på 10% fra 1. juli 2024 på grunn av utgifter til stell og vedlikehold av uteområdet sommer og vinter.
6. Styrehonorar.
Styret foreslår en økning av styrehonoraret på 10%
Styreleder: fra kr 6000 til kr 6600.
Øvrige styremedlemmer: fra kr 2000 til kr 2200.
7. Innkomne saker.
8. Valg av styremedlem.
Styret består nå av 3 medlemmer, etter Elses bortgang. Styret ønsker at vi er 4 stykker, slik at man ikke er så sårbare ved fravær.
9. Eventuelt.

Saker til årsmøtet må være innlevert styret innen kl 19.00 den 5. juni 2024.

Påmelding til årsmøtet innen kl 15.00 den 10. juni 2024. Ring eller send SMS til Heidi, telefon 951 75 739.

Med vennlig hilsen

Heidi Nordlien Thorsen

Protokoll fra årsmøte i sameiet Skudeberghagen, avholdt den 12.juni 2024.

TILSTEDE:

Ingunn Wenche Lassen	Roy Thorsen	
Christopher Andreassen	Lillian Johansen	
Kathrine Hodne	Svein Harald Vigrestad	Heidi Nordlien Thorsen

IKKE MØTT:

Torill Stangeland	Anneth Svela
Cecilie Krogedal	Representant for Else Storhaug.
Representant for Rannveig Horve	Torild Thorsen

1. Godkjennelse av innkalling og saksliste.

Innkalling og sakslisten ble godkjent uten bemerkninger.

2. Referent og signering av protokoll.

Heidi N. Thorsen ble valgt til referent.

Protokoll signeres Ingunn Wenche Lassen og Svein Harald Vigrestad.

3. Årsberetning.

Gjennomgang av årsberetning v/Heidi. Ingen bemerkninger. .

4. Regnskap.

Årsregnskapet for 2023 ble sendt ut sammen med innkallingen.

Ingen kommentar til regnskapet.

5. Fellesutgifter.

Enighet om å øke felleskostnadene med 10% fra og med 1. juli 2024.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Styrehonorar

Enighet om å øke styrehonorar med 10% for det kommende året.

Styreleder: Honorar økes fra kr 6000 til kr 6600

Øvrige styremedlemmer: Honorar økes fra kr 2000 til kr 2200

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

7. Innkomne saker.

Det var ingen saker meldt inn til styret innen fristen.

8. Eventuelt

Altibox Fiberaksess: Avtalen løper frem til 27/10-2024, og må deretter reforhandles.

Avtalen forlenges på samme måte som tidligere.

Det ble også tatt opp at tak over robotklipper burde utbedres noe.

Søppel ser ut til å hope seg opp i søppelboden, dette bør fjernes/ryddes bort.

Styret kommer til å kjøpe en batteridrevet kantklipper.

Oppgradering av heisen til 4G for å sikre at heisalarmen fortsatt kommer til å fungere. Har fått tilbud fra TKS Heis.

9. Innkomne saker.

Det var ingen saker meldt inn til styret innen fristen.

10. Valg:

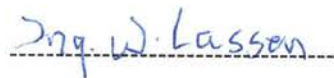
Styret har det siste året bestått av:

Heidi Nordlien Thorsen	styreleder, ikke på valg.
Cecilie Krogedal	nestleder, ikke på valg
Christopher Andreassen	styremedlem, ikke på valg.
Vara styremedlem	på valg.

Styret 2024/2025 består av:

Heidi Nordlien Thorsen	styreleder
Cecilie Krogedal	nestleder
Christopher Andreassen	styremedlem
Svein Harald Vigrestad	vara styremedlem.

Kvernaland, dato



Ingunn Wenche Lassen

Kvernaland, dato



Svein Harald Vigrestad

ÅRSOPPGJØR 2023

Sameiet Skudeberghagen

Org.nr 890 102 662

ÅRSREGNSKAPET 2023

Sameiet Skudeberghagen

Org.nr 890 102 662

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Resultatregnskap

Sameiet Skudeberghagen

Driftsinntekter og -kostn.	Note	Regnskap 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innbet. felleskost.	2	312 554	291 684	277 524	0
Andre inntekter	3	6 894	5 723	0	0
Sum driftsinntekter		319 448	297 407	277 524	0
Driftskostnader					
Strøm - energi		20 872	19 113	21 735	0
TV og internett		13 068	13 068	13 460	0
Drift og vedlikehold	4	48 547	38 715	107 560	0
Annen driftskostnad	5	34 943	13 864	18 330	0
Forretningsførerhonorar		14 123	12 704	13 452	0
Forsikring		50 606	42 777	47 055	0
Sum driftskostnader		182 159	140 242	221 592	0
Driftsresultat		137 289	157 166	55 932	0
Finansinntekter og -kostn.					
Annen renteinntekt		724	150	0	0
Annen rentekostnad		0	1 520	1 158	0
Resultat av		724	-1 370	-1 158	0
Årsresultat	6	138 013	155 796	54 774	0

Balanse

Sameiet Skudeberghagen

EIENDELER	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Kundefordringer		-152	100
Andre kortsiktige fordringer		45 683	41 469
Sum fordringer		45 531	41 569
Bankinnskudd, kontanter o.l.		350 551	233 215
Sum bankinnskudd og kontanter		350 551	233 215
Sum omløpsmidler		396 082	274 784
SUM EIENDELER		396 082	274 784
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		392 025	254 012
Sum egenkapital	6, 7	392 025	254 012
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Lån i Handelsbanken	8	0	17 820
Sum annen langsiktig gjeld		0	17 820
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 057	2 952
Sum kortsiktig gjeld		4 057	2 952
Sum gjeld		4 057	20 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		396 082	274 784

Styret i Sameiet Skudeberghagen

Heidi Nordlien Thorsen
styreleder

Cecilie Krogedal
styremedlem

Christopher Andreassen
styremedlem

Sarmina Rasakumar
Regnskapsfører - PHM Forvaltning AS

Note 1 Regnskapsprinsipper - små foretak

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene

Note 2 Innbetalte felleskostnader

	2023	2022
Innbetalte felleskostnader	291 510	271 404
TV	12 474	11 880
Parkering	8 570	8 400
Generell innbetaling	0	800
Sum felleskostnader	312 554	292 484

Note 3 Andre inntekter

	2023	2022
Generell innbetaling	1 800	0
EL-bil lading	5 094	0
Sum felleskostnader	6 894	0

Note 4 Drift og vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	27 750	2 250
Elektro	0	3 162
Uteområdet	958	17 366
Heis	19 541	15 938
Strøing og brøyting	298	0
Sum drift og vedlikehold	48 547	38 715

Note 5 Andre driftskostnader

	2023	2022
Renhold	19 000	0
Andre driftskostnader	324	114
Brannalarm	9 255	8 680
Dugnad	1 279	550
Reparasjon og vedlikehold utstyr	398	0
kontorrekvisita	0	60
Porto og kopiering	0	206
kostnader ved årsmøte / generalforsamling	1 267	857
Bankgebyrer, omkostninger o.l	3 420	3 397
Sum driftskostnader	34 943	13 864

Note 6 Egenkapital

	2023	2022
Opptjent egenkapital 01.01.	254 012	98 216
Årets resultat	138 013	155 796
Sum egenkapital pr. 31.12	392 025	254 012

Note 7 Disponible midler

Sameiets disponible midler er de økonomiske midler som sameiet har til rådighet, og defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	2023	2022
Disponible midler pr. 01 01	271 832	147 435
Årets resultat	138 013	155 796
+ Opptak lån	0	0
- Avdrag lån	17 820	31 399
Endring av disponible midler pr. 31.12	120 193	124 397
Disponible midler pr. 31.12	392 025	271 832
Omløpsmidler	396 082	274 784
- kortsiktig gjeld	4 057	2 952
Disponible midler pr. 31 12	392 025	271 832

Note 8 Langsiktig lån

Kreditor		Handelsbanken Sandnes
Låne nummer:		9688.72.12071
Låne type:		Annuitet
Effektiv rente:		11,30%
Opprinnelig lånebeløp		100 000
Innfrielsesdato		06.02.2023
	2023	2022
Saldo lån 01.01.	17 820	49 219
Avdrag	17820	31 399
Saldo lån 31.12	0	17 820

Lånet ble innfridd 06.02.2023.

Nabolagsprofil

Theodor Dahls veg 31 - Nabolaget Kvernaland sentrum - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Grensevegen Linje 22, 53	3 min 0.2 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	19 min 1.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	24 min 24.9 km
Stavanger Sola	24 min

Skoler

Frøyland skule (1-7 kl.) 356 elever, 24 klasser	18 min 1.4 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 171 elever, 14 klasser	19 min 1.4 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 4.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 8.9 km

«Fredelige naboer og veldig bra turområde i umiddelbar nærhet»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

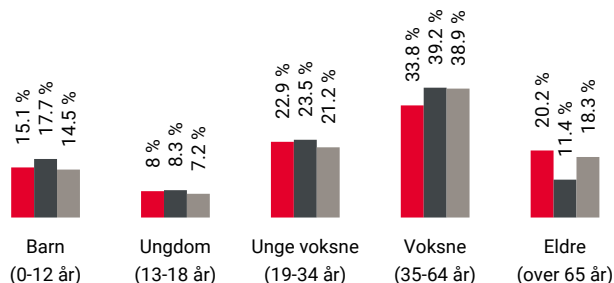
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvernaland sentrum	920	423
Kvernaland	8 135	3 292
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Ådalen barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 0.2 km
Kvernaland barnehage (1-5 år) 106 barn	14 min 1.1 km
Orstad naturbarnehage (1-5 år) 65 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare


Coop Extra Kvernaland Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Kiwi Kvernaland PostNord	5 min 0.4 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Sykkel



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100


 **Støynivået**
Lite støynivå 87/100

 **Gateparkering**
Lett 82/100

Sport

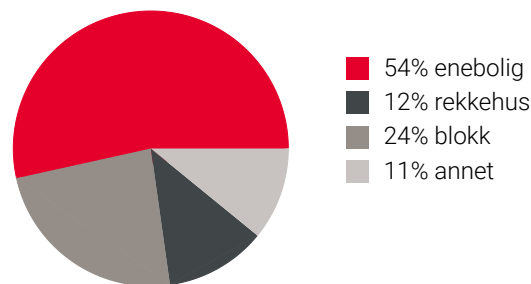
 Theodor Dahls veg nærmiljøanlegg 0.1 km
Ballspill

 Frøyland stadion 4 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.3 km


 Jæren SportMed 23 min 

 Synergi Treningssenter 10 min 

Boligmasse

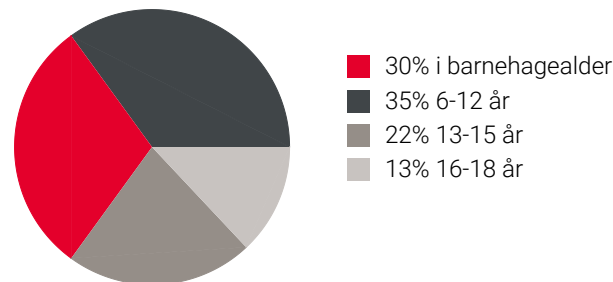


Varer/Tjenester

 Europris Øksnevad 18 min 

 Apotek 1 Kverneland 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

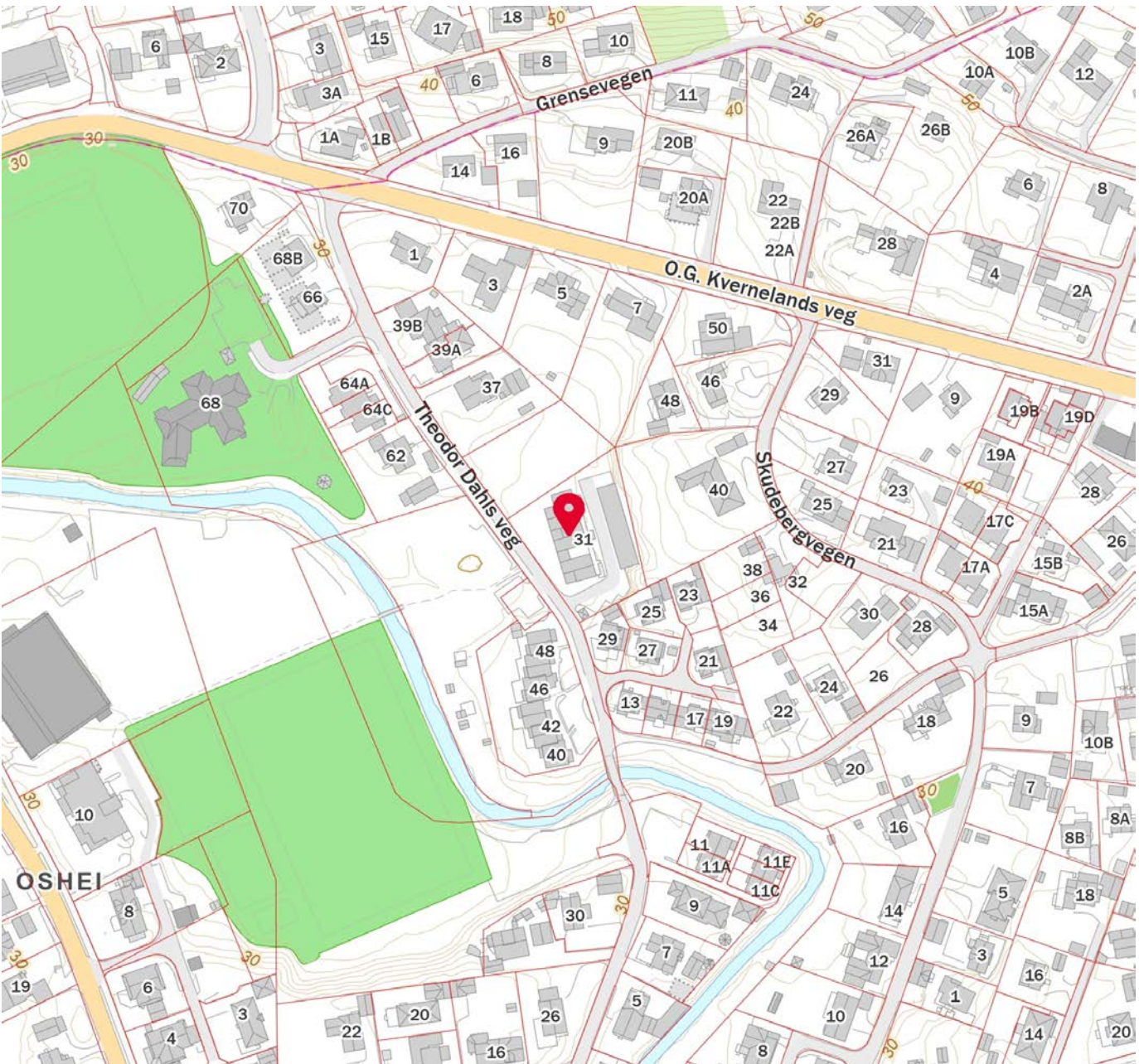
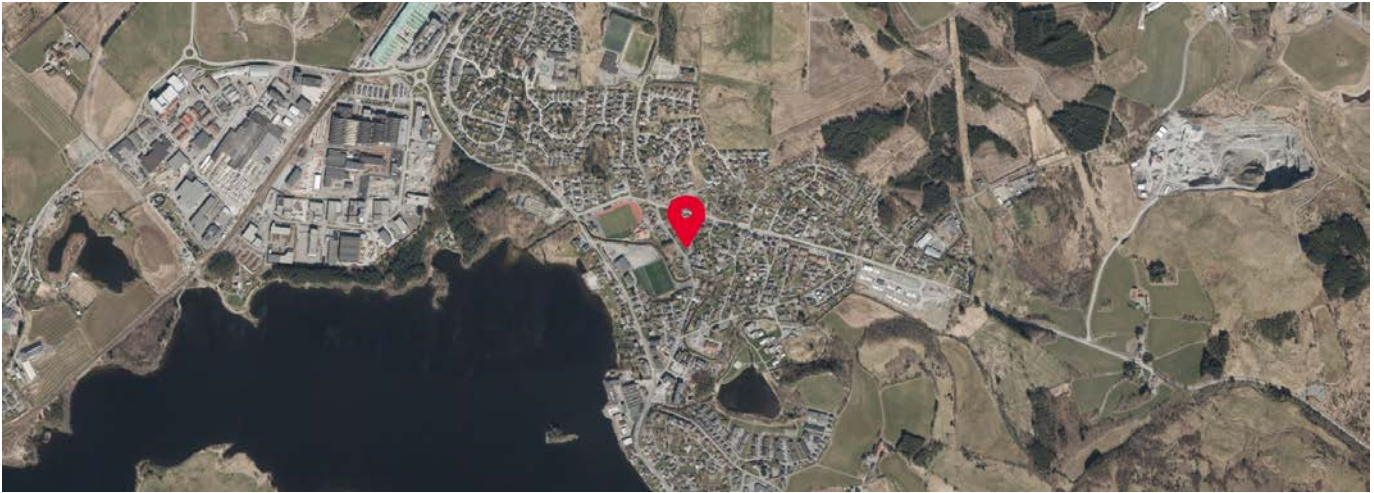


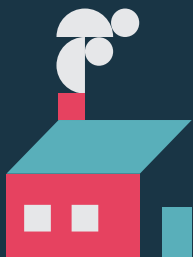
0% 43%

 Kverneland sentrum
 Kverneland
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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



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



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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Theodor Dahls veg 31
4355 KVERNALAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Rage

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre