

A photograph of a dining table set for a meal. In the center is a tall, textured gold vase filled with white lilies. The table is set with white plates, bowls, and glasses. A woven placemat is under the dishes. In the background, there are wooden chairs and a large window looking out onto a bright sky.

aktiv.

Morenefareet 80B, 4340 BRYNE

**Innbydende og innholdsrik
leilighet over 2 plan - 3 soverom.
Rolig, sentrumsnært og
barnevennlig beliggenhet.**



Partner / 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 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Felleskostn.: Kr 1 200,-
Selger: Jarle Bergene

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 109/114 kvm
Tomtstr.: 1585.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 705
Gnr. 1, bnr. 709
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1403250245

Kan dette være ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling Jæren har gleden av å kunne presentere Morenefare 80B for salg.

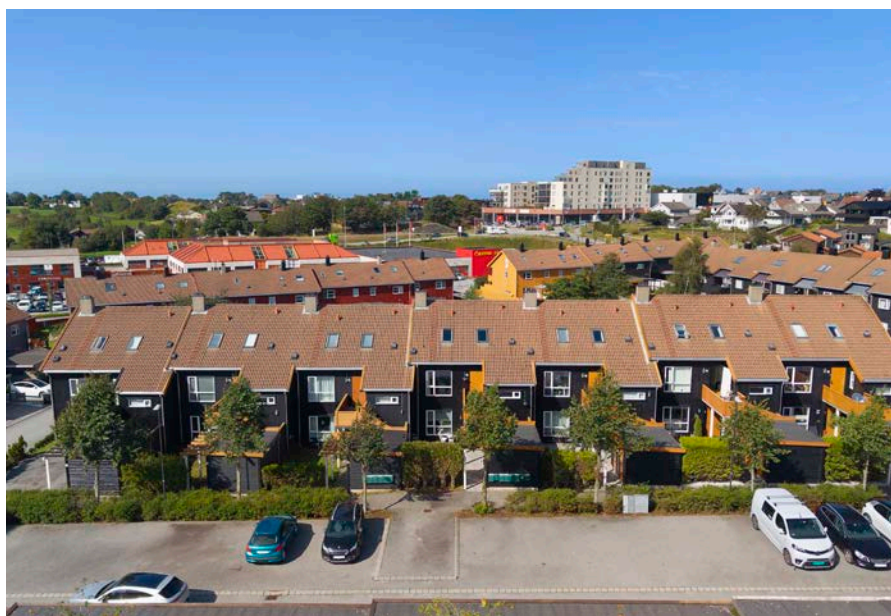
En innbydende leilighet over 2. etasjer som byr på fine kvaliteter, praktisk planløsning og balkong med gode solforhold. Her ligger man fint til i et familievennlig boligfelt med kort avstand til turområder og Bryne sentrum.

Innhold:

2. Etg: Entré, stue/spisestue, kjøkken, soverom og bad
Loft: Stue/gang, 2 soverom og vaskerom/bod (ikke godkjent)

Eiendommen har flere kvaliteter som blant annet:

- Praktisk planløsning med gode møbleringsmuligheter
- Romslig stue og adskilt kjøkken
- Stort kjøkken med god skap- og benkeplass fra 2016
- 3 soverom
- Flere vindusflater og mye dagslys
- Delikat bad
- Utvendig bod
- Fast biloppstillingsplass i felles carportanlegg
- Umiddelbar nærhet til dagligvarebutikk
- Gangavstand til skoler og barnehage



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	46
Energiattest	76
Andre vedlegg	128
Nabolagsprofil	132
Budskjema	141

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 114 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 72 m² Entré/gang/stue/spisestue, kjøkken, soverom og bad

Loft

BRA-i: 37 m² Stue/gang, 2 soverom og vaskerom

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

TBA

7 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus

Utvendig bod 1. etasje. - 5 m² - BRA-E

Carport i rekke. - 11,50 m²

Platting ved entre - 5,50 m²

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Felles eiet

Tomtestørrelse

1585.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiendom for eierseksjonssameiet. Arealet gjelder for hele gnr 1 bnr 705.

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte flater i kombinasjon med beplantning og et flott fellesområde med lekeplass, fotballbane, sittegrupper og plen. Området innbyr til et flott bomiljø for både voksne og barn.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring/sameievedtekter/ velforening.

Beliggenhet

Eiendommen har gangavstand til Bryne sentrum og ligger i et sentralt, skjermet og rolig boligområde på Bryne. Beliggenheten oppleves som svært attraktiv, med kort vei til et bredt spekter av fasiliteter og tilbud Bryne har å by på.

Lokale dagligvarebutikker Coop Extra på begge sider av Fv44 sørger for at en kan ta dagligvarehandelen på vei hjem.

For den aktive er veien kort til flotte rekreasjonsområder i Sandtangen og Fritz Rød-parken, hvor det både er gode tur- og treningsmuligheter. Her finner man blant annet turløyper i ulike lengder, lysløyper og grusveier tilpasset de fleste. Ønsker man en lengre tur ligger ikke Frøylandsvannet langt ifra.

I nærheten finnes gode skoler og barnehager med barnehagen i Bryne kyrkje, Tjøttaparken FUS Barnehage, Spødarbakken barnehage, Bryne skule, nye Vardheia ungdomsskule og Bryne vidaregåande skule i gangavstand.

Bryne kan tilby et mangfoldig utvalg av sports- og fritidstilbud, blant annet innen fotball, håndball, friidrett og svømming. For den som ønsker innendørs trening, ligger treningssentrene Evo, SATS, Robust og Sport4You alle innen kort gangavstand fra eiendommen, og gir et variert utvalg av treningsmuligheter.

Det er kort vei til Storgata/M44, som byr på et bredt spekter av shoppingmuligheter, kaféer, restauranter, kino, dagligvarebutikker, bank og bokhandel – alt lett tilgjengelig til fots.

Kollektivtransporten i området er svært god. Eiendommen har umiddelbar nærhet til hyppige tog- og bussforbindelser både nordover mot Stavanger og sørover mot Egersund.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse. Leiligheten er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus og leilighetsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

Boligen er en selveierleilighet i et rekkehus oppført i 2001.

Bygningen er fundamentert med ringmur og plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Ytterdører og vinduer i tre med 2-lags glass.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

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 TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er hovedsakelig fra byggeåret. Det er stedvis registrert slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflater. Det er også noe irr på beslag, og smøring må påregnes som normalt vedlikehold. Enkelte vinduer tar i karm og behøver justering. Eier opplyser at det tidligere er registrert råte i vinduer i stue, soverom og kjøkken i 1. etasje. Eier opplyser videre at skadet treverk er fjernet, behandlet og dekket med plastplater.

Det er registrert mindre svelling i vindusforing ved balkongdør i stue. Eier opplyser at dette skyldes vannspill fra potteplante. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

- Dører

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Ytterdører er fra byggeåret. Det er stedvis registrert begynnende nedbrytning og avskalling i utvendige overflater. Det er også noe irr på beslag, og smøring må påregnes som normalt vedlikehold.

Eier opplyser at det tidligere er registrert råte i deler av balkongdøren, og at skadet treverk er fjernet, behandlet og deretter dekket med plastplater.

Det er registrert spekk i terskel til ytterdør. Forholdet vurderes som estetisk, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Det er påvist andre avvik:

Tekkingen er ikke kontrollert på grunn av overliggende terrasseplattning. Fall er målt på terrassebord og viser fall bort fra bygningskroppen.

Det er registrert tørkesprekker, noe nedbrytning og råte i enkelte terrassebord. Enkelte bord ligger tett, noe som gir økt fuktbelastning. Det er også observert sprekker, tørkesprekker og avskalling i rekkverk og kledning.

Rekkverket er målt til ca. 90 cm, noe som tilfredsstilte kravene på oppføringstidspunktet, men ikke dagens krav.

- Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Stedvis riss og krakelering i overgang mellom tak og vegg samt ved takvinduer.

Forholdet vurderes som påregnelig og normalt som følge av bevegelser i trekonstruksjoner. Estetisk forhold, og det er ingen umiddelbart behov for tiltak.

Øvrige overflate med normal brukslitasjer ift. alder, stedvis noe spenninger i toppdekker, dette kan tilbakeføres til registrerte ujevnheter, nærmere kommentert under "etasjeskille"

- Innvendige dører

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Dør til soverom og kjøkken stue tar i karm/terskel.

Mindre svelling i nedre del av dør til bad.

- Skorstein over tak

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Mindre avskalling i pusset pipe over tak. Ingen registrert lekkasje.

Pipe/bly over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/ behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

- 2.ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Lekkasjevann utenfor dusjsonen vil ikke ledes til sluk, da sokkelen til dusjen er høyere enn membranen i dørterskelen mot gang. Det er derfor risiko for at vann kan renne ut gjennom døråpningen ved lekkasje utenfor dusjnisen.

Oppbrettet membran i dørterskel er mindre enn kravet på utføringstidspunktet (25 mm), men tilfredsstiller dagens krav (15 mm).

- 2.ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

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

Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes.

Belegg er ikke synlig ført under klemring. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning.

- LOFT > VASKEROM - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Stedvis mindre riss i skjøter og innvendige hjørner. Dette vurderes som kosmetisk og har ingen betydning for konstruksjonens funksjon.

- LOFT > VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Stedvis misfarging og synlig plateskjøt fra undergulv gjennom belegget. Forholdet vurderes som estetisk og har ingen funksjonell betydning.

- LOFT > VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Vannledninger

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

- Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Elektrisk anlegg

Avvik: TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering registreres lokale avvik over 20 mm, samt nær 30 mm på total

planhet i stuen på loft. Avvikene er konsentrert mot nord/vest og skyldes trolig krymp/

svinn i tilknytning til bærende søyler/konstruksjon. Det vurderes ikke behov for tiltak nå.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Andre innvendige forhold

Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe spenninger i trinn, normal brukslitasje i overflater. Trapp opplyst malt i 2012.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2008.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er ikke gjort arbeide på skjult ledningsnett, eller etablert nytt ledningsnett. Arbeidet som er gjort er begrenset til tilkoblinger til rørstusser. Dette gjelder tilkobling av ny vask og oppvaskmaskin i kjøkken, ny vask på badet, nytt toalett, midlertidig fjerning og påsetting av blandebatteri i dusj i forbindelse med maling av vegg.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Mest sannsynlig, Bryne Rør.

Beskrivelse: Det ble satt inn vannmåler rundt 2012. Jeg kjenner ikke til noen feil på vann- og avløpsystemet.

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

Ja

Beskrivelse: OSB-plater i tak carport og bod er beheftet med vanninntrengning. Per nå er integriteten etter mitt syn likevel akseptabel. På sikt må noe gjøres.

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

Ja

Beskrivelse: Jeg var ikke kjent med skjevt gulv før 08.12.25 da taksmann opplyste meg om dette etter å ha målt med laser. Siden jeg selv ikke har merket skjevheten, konkluderer jeg med at den har vært ubetydelig for meg. Dette er et trebygg, så sprekker i mur er ikke relevant.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på

eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Da jeg kjøpte leiligheten i 2008 opplyste forrige eier meg om at det hadde vært lekkasje i kjøkkenet (tilkobling til oppvaskmaskin hadde lekket). Jeg ble opplyst om at dette var utbedret. Da jeg skulle installere nytt kjøkken i 2016, besluttet jeg å ettergå dette når jeg først skulle oppgradere. Jeg fant som forventet at gulvsponplater bar preg av å ha vært våte en gang. Integritetsmessig vurderte jeg platene til å være OK, selv om de ikke var helt plane.

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

Ja

Beskrivelse: 15. november 2025 ble ett stk. skjeggkre med hjem i bagasjen etter hotellopphold i Haugesund. Eksemplaret ble umiddelbart fjernet. Jeg har ikke sett skjeggkre i leiligheten hverken før eller siden.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Meg selv som elektriker i egen bolig

Beskrivelse: Ny kurs til stekeovn og micro Ny kurs til utestikk på bod Opplegg til belysning i flere rom Supplering med stikkontakter

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

Ja

Beskrivelse: DLE var på kontroll i 2012

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

Ja

Beskrivelse: Det ble gjort en modifikasjon i ventilasjonsanlegget i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2016, da det ble installert avtrekksvifte over koketopp med egen motor.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ett vindu har blitt skiftet, ytterligere to vinduer har blitt reparert. I tillegg har terrassedør blitt reparert.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 72 kvm: Entré/gang/stue/spisestue, kjøkken, soverom og bad.

Loft:

BRA-i 37 kvm: Stue/gang, 2 soverom og vaskerom.

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod
TBA 7 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Leiligheten har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning over 2 etasjer. Her får man en innbydende følelse og et inntrykk av at selger har tatt godt vare på leiligheten.

Entré med fine muligheter til oppbevaring av hele familiens samling av yttertøy, sko og småsaker i skyvedørgarderoben. I tilknytning til entré har man soverom 1 av 3.

Baderom med vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Veggene har våtromstapet/belegg og malte plater, og taket er malt. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Stuen har store vindusflater som gir naturlig lys og en god atmosfære i rommet. Stuen har en trivelig og naturlig avskjerming fra kjøkkenet med plass til stor spisestue, en god sofaseksjon med tilhørende sofabord og tv-benk.

Utgang til balkong som er vestvendt og byr på fine solforhold på ettermiddag/kveld. Et hyggelig samlingspunkt til både familie og venner.

Flott kjøkkeninnredning med slette fronter og lys, laminert benkeplate levert fra 2016. Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Kjøkkenet har fine kvaliteter som kjøkkenplater på vegg mellom overskap og benkeplate, samt gode lysforhold. Naturlig plassering av spisebordet som en forlengelse av kjøkkenet.

I andre etasje er det to soverom, gang og vaskerom. Soverom nr 2 og 3 er av god størrelse der begge har plass til dobbeltseng samt garderobeløsninger. Lagring i form av kott og knevegger.

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv. Veggene har malte plater og taket er malt. Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, vannmåler, stoppekran og fordeler skap for vann. Det er mekanisk avtrekk. Vaskerom er kun godkjent som bod, bruksendring er ikke omsøkt.

Det kan videre nevnes om god lagringsmulighet i isolert bod like ved inngangsdøren.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Malte plater og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Det ble satt inn vannmåler rundt 2012.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk/villavent fra 2001.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Skorstein: Boligen har elementpipe, ildsted er ikke montert.

Innbo og løsøre

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2020:

- Dusjvegg montert, toalett skiftet på bad.

2018:

- Vindu på soverom ved entre skiftet.

2016:

- Kjøkkeninnredning
- Det ble gjort en modifikasjon i ventilasjonsanlegget i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2016, da det ble installert avtrekksvifte over koketopp med egen motor.

2012:

- Innvending trapp oppmalt.
- Det ble satt inn vannmåler rundt 2012.

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten/sameiet er tilknyttet fellesavtale med Telia som leverandør av internett og TV.

Parkering

Fast biloppstillingsplass i felles carportanlegg.

Forsikringsselskap / Polisenummer

Gjensidige / 93229961

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk.

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

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

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 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 11 973

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr for 2025 utgjør totalt kr. 11 973,- 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.

Avgift for 1.termin 2025 på kr 6 045,-

Avgift for 2.termin 2025 på kr 5 928,-

Formuesverdi primær

Kr 865 272

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 461 089

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 kontingent velforening, strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold, abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av

kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert), samt ev. utgifter til realsameie med naboer.

Velforening

Pliktig medlemskap i Nordlysvegen velforening.

Selger har tilsendt megler vedtekter og husordensregler for vellaget, dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven

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

110/1281

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer blant annet: Forsikring, TV/internett, maling.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader: kr 1 200,-

Sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av sameiet til enhver tid.

Drift/vedlikehold av eiendommen gjøres fortløpende ved behov og deles likt på seksjonene i henhold til eierbrøken.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 200

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Morenefaret

Organisasjonsnummer

932519011

Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameie bestående av 14 seksjoner.

Sameiets leder er Tommy Birkeland Mobil: 99 30 66 31 e-post:

tommy.birkeland@gmail.com

Regnskap/budsjett

Regnskap er forespurt, men ikke fremlagt av styret. Sameiet har månedlige fellesutgifter som faktureres seksjonseierne. Sameiet har ingen fellesgjeld. Utgifter sameiet skulle ha faktureres forløpende ut til hver seksjonseier. 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

Den som holde dyr er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyr skal alltid være under eiers kontroll på sameiets område og dyreekskrement skal fjernes øyeblikkelig. Hunder holdes i bånd.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forretningsfører

Kasserer i morenefare 72-84

Brynjar Thu

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 705, seksjonsnummer 10 i Time kommune. Gårdsnummer 1, bruksnummer 709 i Time kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 8012 Tinglyst 02.10.2001

Erklæring/avtale

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 110/1281

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-14

Dokumentnr. 8805 Tinglyst 30.10.2001

Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforeningen, m.v.

Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger
mv.

Med flere bestemmelser

Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:709

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for 14 leiligheter (delfelt B7) datert 05.12.2001.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av rominndeling i boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger da det i loftsetasjen er innredet rom som i dag brukes som vaskerom. Rommet er ikke godkjent til boligformål da de på godkjente bygningstegninger er oppgitt som bod og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.12.2001.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, friområde og veg.

Reguleringsplan - Plan. 0187.00 Gnr. 1 bnr. 220, avgrensa av Nordlysvegen, Tinghaugvegen, og Morenefareet. Formål: Bustad, friområde, veg. Vedtaksdato: 14.12.1999, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Kommuneplan - Time kommune - Trygg og framtidsretta - Periode: 2018 - 2030

Det gjøres oppmerksom på at jordet/tomteområdet på naboeiendommen i øst er under utvikling til boliger/leiligheter og grøntareal. Byggeaktivitet må påregnes i forbindelse med dette.

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.

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 odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (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))

101 100 (Omkostninger totalt)

112 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 102 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 104 800 (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 101 100

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 dekningssalg 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 14 millioner kroner. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedsføringspakke kr 24 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

17.12.2025

Velkommen til Morenefaret 80B!

Presentert av Andreas Rage v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren.

Foto: Brian Engen.



Eiendommen har gangavstand til Bryne sentrum og ligger i et sentralt, skjermet og rolig boligområde på Bryne.



Boligen ligger i et trygt og barnevennlig område på Morenefaret på Bryne.

Velkommen inn!

Entré med skyvedørsgarderobe.

Stuen er åpen og luftig.

Store vindusflater som slipper
inn rikelig med naturlig lys.





Praktisk planløsning med gode møbleringsmuligheter.
Romslig stue og adskilt kjøkken.



Stuen har god plass til både en sofagruppe og et spisebord.



Balkong med utgang fra stue.



Balkong





Stort kjøkken med god skap- og benkeplass fra 2016

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Her finnes kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn, noe som gjør kjøkkenet funksjonelt og enkelt å bruke i hverdagen.

Det er god plass til et kjøkkenbord på kjøkkenet.



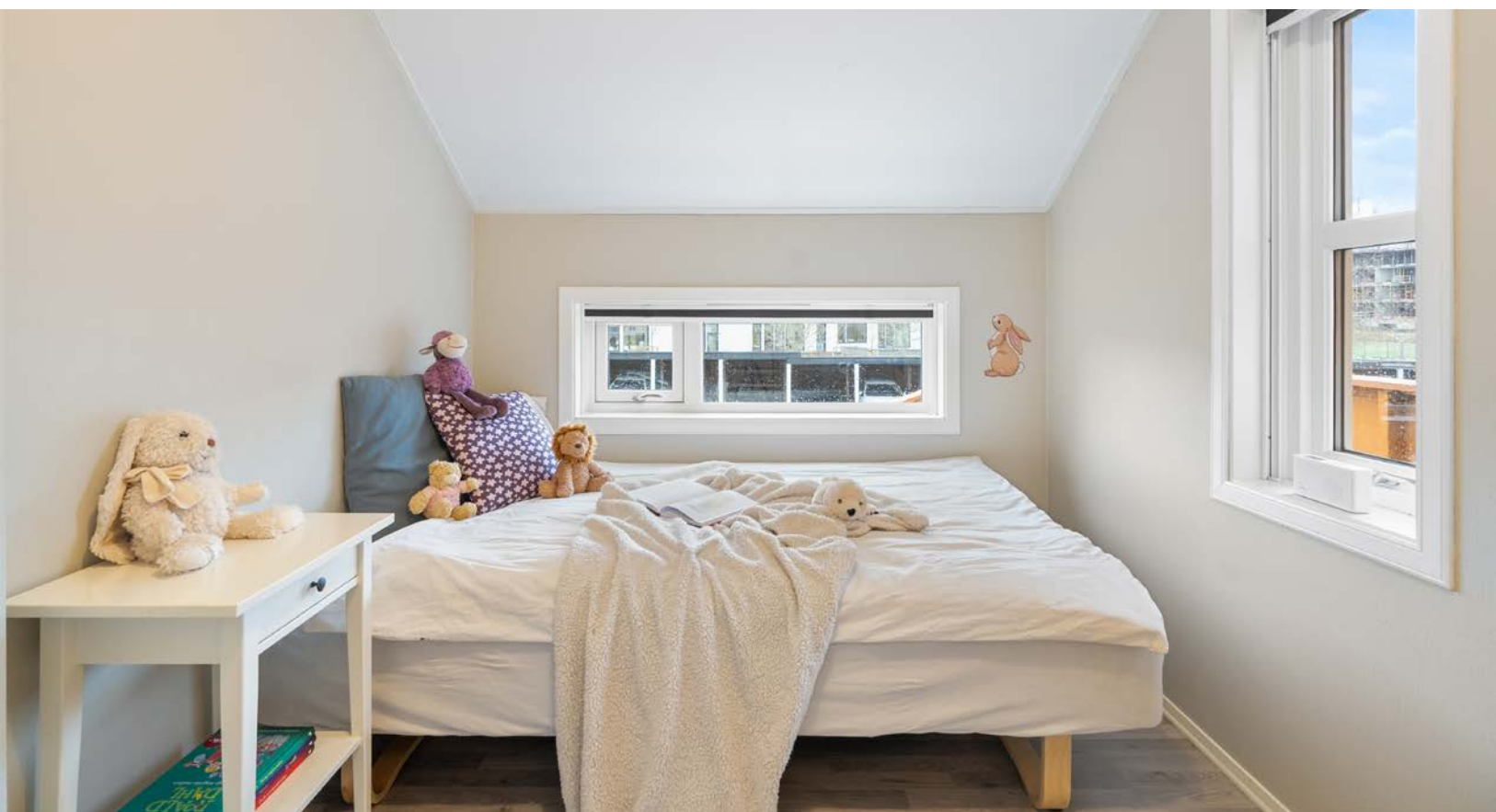








I tilknytning til entré har man soverom 1 av 3.



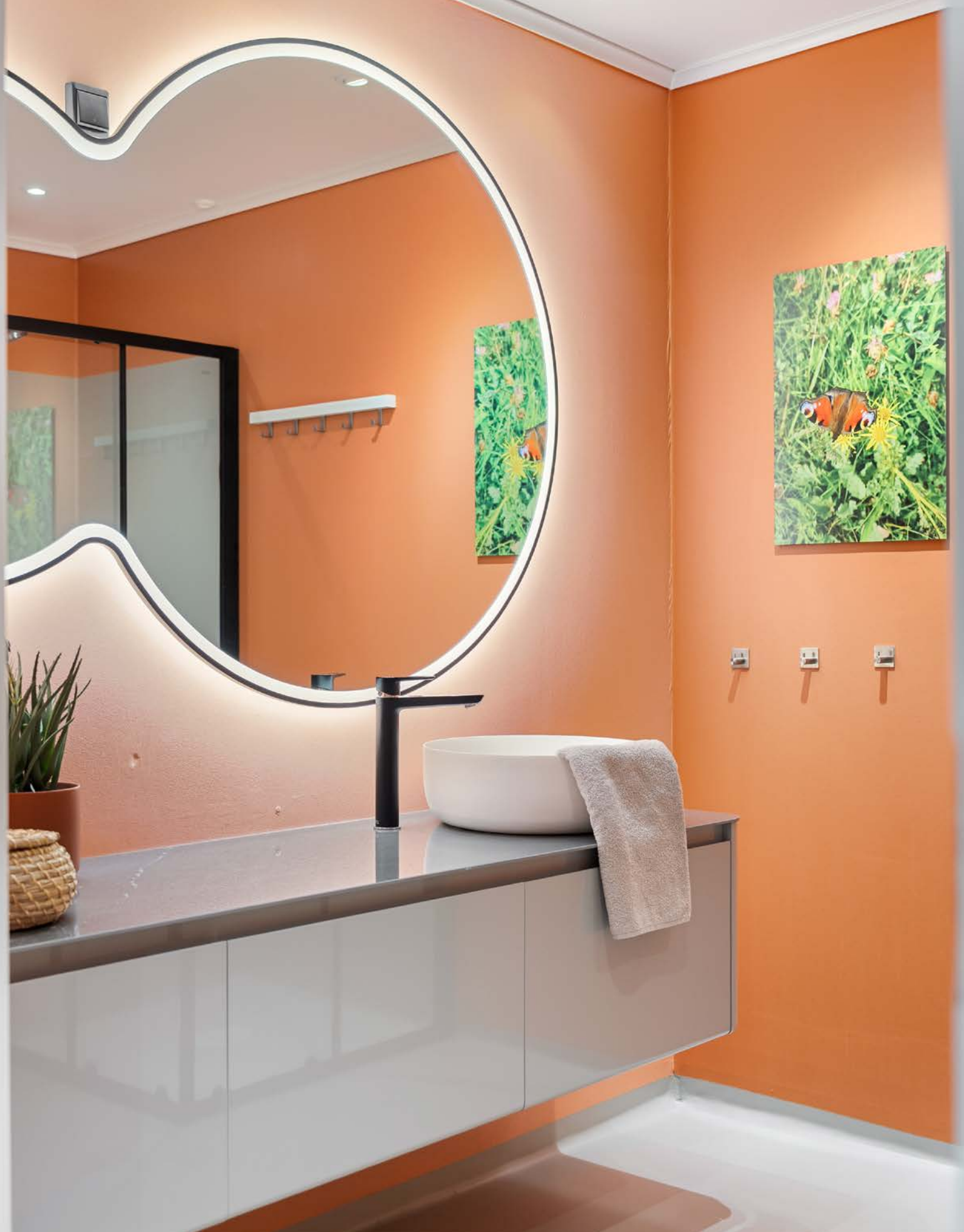
Soverom i hovedetasjen.

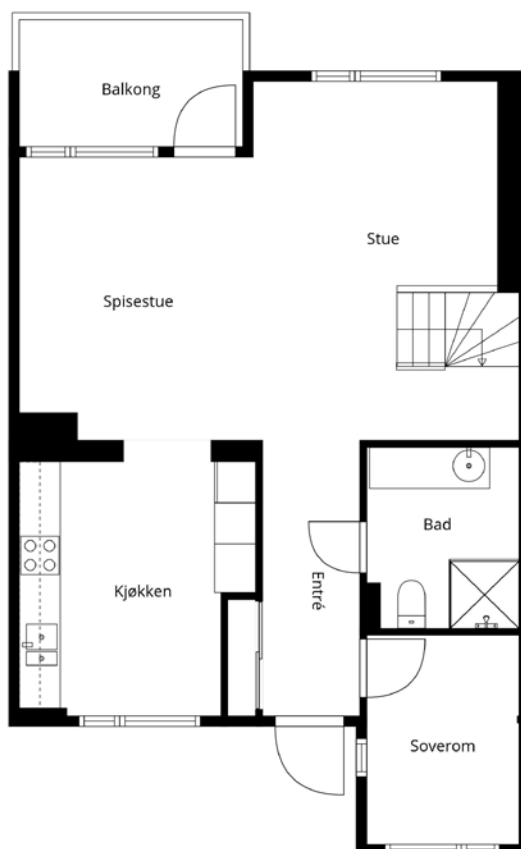


Badet har vinylbelegg og elektriske varmekabler i gulv.



Badet er innredet med dusj, servant med benk og skuffer, som gir god oppbevaringsplass og en funksjonell løsning for hverdagen.





EV

Plantegning Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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

I andre etasje er det to soverom,
gang og vaskerom.





To soverom med skråtak, men rommene oppleves likevel som romslige.



Soverom 1

Begge soverommene har plass til garderobeløsninger og småmøbler.





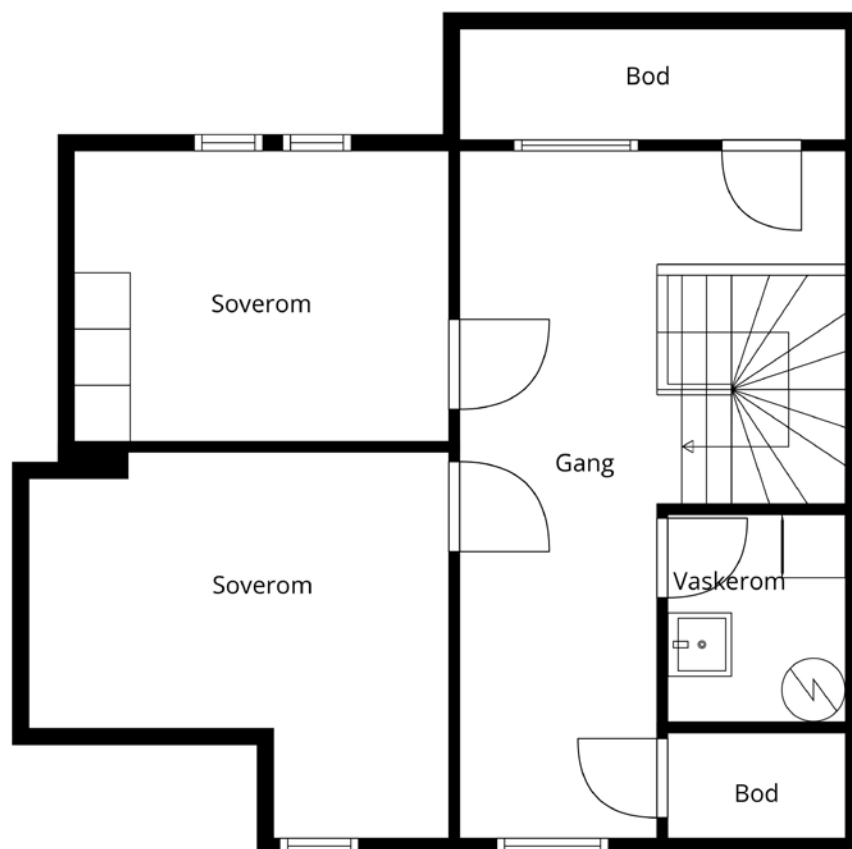
Soverom 2



Soverom 2

Praktisk vaskerom på loftet med plass til
utslagsvask, vaskemaskin og
varmtvannsbereder.
Vaskerom er kun godkjent som bod,
bruksendring er ikke omsøkt.





EV

Plantegning Er En Ikke Målbare Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250245	

Selger 1 navn
Jarle Bergene

Gateadresse	
Morenefare 80B	

Poststed	Postnr
BRYNE	4340

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1403250245

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er ikke gjort arbeide på skjult ledningsnett, eller etablert nytt ledningsnett. Arbeidet som er gjort er begrenset til tilkoblinger til rørstusser. Dette gjelder tilkobling av ny vask og oppvaskmaskin i kjøkken, ny vask på badet, nytt toalett, midlertidig fjerning og påsetting av blandebatteri i dusj i forbindelse med maling av vegg.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble satt inn vannmåler rundt 2012. Jeg kjenner ikke til noen feil på vann- og avløpsystemet.

Arbeid utført av

Mest sannsynlig, Bryne Rør.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

OSB-plater i tak carport og bod er beheftet med vanninntrengning. Per nå er integriteten etter mitt syn likevel akseptabel. På sikt må noe gjøres.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg var ikke kjent med skjevt gulv før 08.12.25 da taksmann opplyste meg om dette etter å ha målt med laser. Siden jeg selv ikke har merket skjevheten, konkluderer jeg med at den har vært ubetydelig for meg. Dette er et trebygg, så sprekker i mur er ikke relevant.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Da jeg kjøpte leiligheten i 2008 opplyste forrige eier meg om at det hadde vært lekkasje i kjøkkenet (tilkobling til oppvaskmaskin hadde lekket). Jeg ble opplyst om at dette var utbedret. Da jeg skulle installere nytt kjøkken i 2016, besluttet jeg å ettergå dette når jeg først skulle oppgradere. Jeg fant som forventet at gulvspanplater bar preg av å ha vært våte en gang. Integritetsmessig vurderte jeg platene til å være OK, selv om de ikke var helt plane.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

15. november 2025 ble ett stk. skjeggkre med hjem i bagasjen etter hotellopphold i Haugesund. Eksemplaret ble umiddelbart fjernet. Jeg har ikke sett skjeggkre i leiligheten hverken før eller siden.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny kurs til stekeovn og micro Ny kurs til utestikk på bod Opplegg til belysning i flere rom Supplering med stikkontakter

Arbeid utført av

Meg selv som elektriker i egen bolig

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

DLE var på kontroll i 2012

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble gjort en modifikasjon i ventilasjonsanlegget i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2016, da det ble installert avtrekksvifte over koketopp med egen motor.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ett vindu har blitt skiftet, ytterligere to vinduer har blitt reparert. I tillegg har terrassedør blitt reparert.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250245

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jarle Bergene	f2b9a3aa872d2e5c0d505 8128be3107c33546c26	08.12.2025 17:13:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250245

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

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Morenefare 80B, 4340 BRYNE

 TIME kommune

 gnr. 1, bnr. 705, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 08.12.2025

Rapportdato: 10.12.2025

Oppdragsnr.: 13152-1123

Referansenummer: NH7872

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Duo Takst AS

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.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet/del av firemannsbolig som ble oppført i 2001.
Bygningen fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

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

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

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

Rekkehus - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Selveierleilighet i rekkehus.
Ringmur/plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.
Ytterdører og vinduer i tre med 2-lags glass.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Registrering/annet:

Blybeslag ved takvindu mot vest har mangelfullt overlapp på taksteinen. Det er også registrert skade i blybeslag i overgang mellom takteking og vegg mot nord. Forholdene bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet. Det er ingen registrerte følgeskader innvendig. Arbeid tilknyttet utbedring tilfaller normalt borettslaget.
Konferer med eier for videre oppfølging.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Normal brukslitasje i overfalte.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Hvitmalt glatt/profilert innvendige dører
Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe spenninger i trinn, normal brukslitasje i overflater.
Trapp opplyst malt i 2012.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg og malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 8. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, vannmåler, stoppekran og fordeler skap for vann.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

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.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk avtrekk/villavent fra 2001.
Eldre avtrekksanlegg kan ha redusert kapasitet, mer støy og mindre effektiv luftutskifting. Tette filtre, slitte vifter eller avleiringer i kanalene kan svekke innneklima og gi dårligere fukttransport ut fra våtrom og kjøkken.
Anlegget bør renses og vedlikeholdes, inkludert bytte av filtre og kontroll av vifte og kanaler. Dersom kapasitet eller drift er redusert, bør utskifting eller oppgradering vurderes.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El-anlegget hovedsakelig fra oppføringstidspunktet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

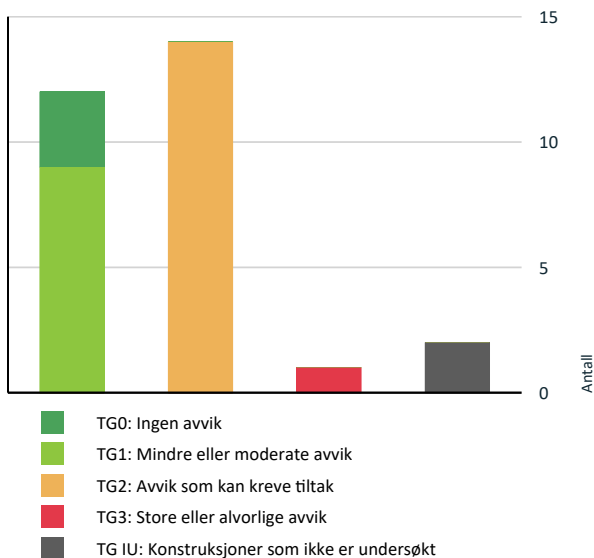
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

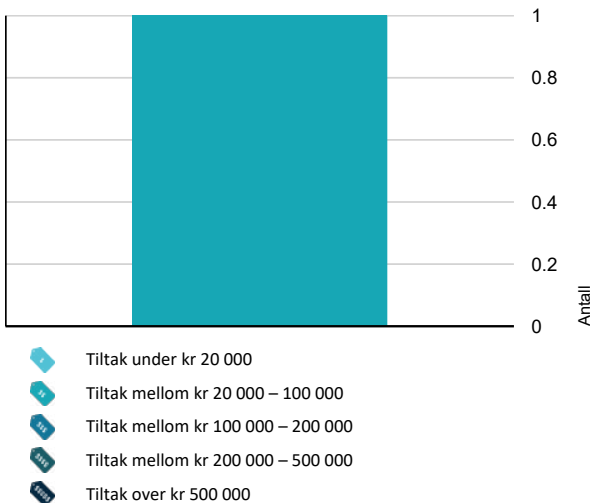
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller 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.

(Begrenset tilkomst for besiktelse i kott på befaringsdagen.)

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering registreres lokale avvik over 20 mm, samt nær 30 mm på total planhet i stuen på loft. Avvikene er konsentrert mot nord/vest og skyldes trolig krymp/svinn i tilknytning til bærende søyler/konstruksjon. Det vurderes ikke behov for tiltak nå.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist andre avvik:

Vinduer er hovedsakelig fra byggeåret. Det er stedvis registrert slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflater. Det er også noe irr på beslag, og smøring må påregnes som normalt vedlikehold. Enkelte vinduer tar i karm og behøver justering.

Eier opplyser at det tidligere er registrert råte i vinduer i stue, soverom og kjøkken i 1. etasje. Eier opplyser videre at skadet treverk er fjernet, behandlet og dekket med plastplater.

Det er registrert mindre svelling i vindusforing ved balkongdør i stue. Eier opplyser at dette skyldes vannspill fra potteplante. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ytterdører er fra byggeåret. Det er stedvis registrert begynnende nedbrytning og avskalling i utvendige overflater. Det er også noe irr på beslag, og smøring må påregnes som normalt vedlikehold.

Eier opplyser at det tidligere er registrert råte i deler av balkongdøren, og at skadet treverk er fjernet, behandlet og deretter dekket med plastplater.

Det er registrert sprekke i terskel til ytterdør. Forholdet vurderes som estetisk, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist andre avvik:

Tekkingen er ikke kontrollert på grunn av overliggende terrasseplattning. Fall er målt på terrassebord og viser fall bort fra bygningskroppen.

Det er registrert tørkesprekker, noe nedbrytning og råte i enkelte terrassebord. Enkelte bord ligger tett, noe som gir økt fuktbelastning. Det er også observert sprekker, tørkesprekker og avskalling i rekkverk og kledning.

Rekkverket er målt til ca. 90 cm, noe som tilfredsstiller kravene på oppføringstidspunktet, men ikke dagens krav.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stedvis riss og krakelering i overgang mellom tak og vegg samt ved takvinduer. Forholdet vurderes som påregnelig og normalt som følge av bevegelser i trekonstruksjoner. Estetisk forhold, og det er ingen umiddelbart behov for tiltak.

Øvrige overflate med normal brukslitasjer ift. alder, stedvis noe spenninger i toppdekker, dette kan tilbakeføres til registrerte ujevnheter, nærmere kommentert under "etasjeskille"



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dør til soverom og kjøkken stue tar i karm/terskel. Mindre svelling i nedre del av dør til bad.



Innvendig > Skorstein over tak

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mindre avskalling i pusset pipe over tak. Ingen registrert lekkasje.

Pipe/bly over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå uttetheter (hvert 5. år).

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-anlegget hovedsakelig fra oppføringstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Lekkasjevann utenfor dusjsonen vil ikke ledes til sluk, da sokkelen til dusjen er høyere enn membranen i dørterskelen mot gang. Det er derfor risiko for at vann kan renne ut gjennom døråpningen ved lekkasje utenfor dusjnisen.

Oppbrettet membran i dørterskel er mindre enn kravet på utføringstidspunktet (25 mm), men tilfredsstillende dagens krav (15 mm).



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

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

Belegg er ikke synlig ført under klemring. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning.



Våtrom > Loft > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stedvis mindre riss i skjøter og innvendige hjørner. Dette vurderes som kosmetisk og har ingen betydning for konstruksjonens funksjon.



Våtrom > Loft > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stedvis misfarging og synlig plateskjøt fra undergulv gjennom belegget. Forholdet vurderes som estetisk og har ingen funksjonell betydning.



Våtrom > Loft > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2001

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

Anvendelse

Leilighet

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2020	Bad	Dusjvegg montert, toalett skiftet på bad.
2016	Kjøkkeninnredning	
2018	Vindu	Vindu på soverom ved entre skiftet.
2012	Trapp	Innvending trapp oppmalt.
	Vannmåler	

UTVENDIG

TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er hovedsakelig fra byggeåret. Det er stedvis registrert slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflater. Det er også noe irr på beslag, og smøring må påregnes som normalt vedlikehold. Enkelte vinduer tar i karm og behøver justering.

Eier opplyser at det tidligere er registrert råte i vinduer i stue, soverom og kjøkken i 1. etasje. Eier opplyser videre at skadet treverk er fjernet, behandlet og dekket med plastplater.

Det er registrert mindre svelling i vindusforing ved balkongdør i stue. Eier opplyser at dette skyldes vannspill fra pottaplante. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrert overflateslitasje, krakelering og lokalt tidligere råteskade kan medføre redusert levetid dersom vedlikehold uteblir. Svelling i vindusforing vurderes som lokalt og ikke aktivt fuktpåvirket. Det anbefales jevnlig vedlikehold av overflater og beslag, inkludert smøring. Videre bør tidligere råteskadede områder følges opp for å sikre at tiltakene som er utført er tilstrekkelige. Svelling i vindu ved balkongdør kan utbedres ved sliping/overflatebehandling ved behov.



Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører er fra byggeåret. Det er stedvis registrert begynnende nedbrytning og avskalling i utvendige overflater. Det er også noe irr på beslag, og smøring må påregnes som normalt vedlikehold.

Eier opplyser at det tidligere er registrert råte i deler av balkongdøren, og at skadet treverk er fjernet, behandlet og deretter dekket med plastplater.

Det er registrert sprekk i terskel til ytterdør. Forholdet vurderes som estetisk, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begynnende nedbrytning, tidligere råteskade og slitte overflater kan redusere levetid dersom vedlikehold uteblir. Det anbefales jevnlig overflatebehandling og kontroll av beslag, samt oppfølging av tidligere utbedrede områder. Sprekk i terskel krever ingen tiltak utover normal observasjon.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong tre, antatt fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Tekkingen er ikke kontrollert på grunn av overliggende terrasseplattning. Fall er målt på terrassebord og viser fall bort fra bygningskroppen. Det er registrert tørkesprekker, noe nedbrytning og råte i enkelte terrassebord. Enkelte bord ligger tett, noe som gir økt fuktbelastning. Det er også observert sprekker, tørkesprekker og avskalling i rekkverk og kledning.

Rekkverket er målt til ca. 90 cm, noe som tilfredsstilte kravene på oppføringstidspunktet, men ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Rekkverkshøyden er godkjent etter gammel standard, men lavere enn dagens og kan oppleves noe lav.

Eventuell kontroll av tekking krever åpning av plattningen ved behov. Skadde terrassebord bør skiftes og bord avstanden bedres.

Rekkverk og kledning bør overflatebehandles.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Normal brukslitasje i overfalte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis riss og krakelering i overgang mellom tak og vegg samt ved takvinduer. Forholdet vurderes som påregnelig og normalt som følge av bevegelser i trekonstruksjoner. Estetisk forhold, og det er ingen umiddelbart behov for tiltak.

Øvrige overflate med normal brukslitasje ift. alder, stedvis noe spenninger i toppdekker, dette kan tilbakeføres til registrerte ujevnheter, nærmere kommentert under "etasjeskille"

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering registreres lokale avvik over 20 mm, samt nær 30 mm på total planhet i stuen på loft. Avvikene er konsentrert mot nord/vest og skyldes trolig krymp/svinn i tilknytning til bærende søyler/konstruksjon. Det vurderes ikke behov for tiltak nå.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Gulvet har større skjevheter enn standardens krav, som gir tilstandsgrad 3. Dette påvirker i hovedsak komfort og planhet, men vurderes ikke som et sikkerhetsproblem. Ujevnheter vil kunne merkes i bruk og kan gi utfordringer ved legging av nye gulv som krever jevnt underlag. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Dersom det skal legges nytt gulv med krav til planhet, må utjevning/avretting påregnes. Dette er et grovt overslag, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang før eventuelle tiltak planlegges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Hvit malt glatt/profilert innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør til soverom og kjøkken stue tar i karm/terskel.
Mindre svelling i nedre del av dør til bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre justering av dører for fri klaring mot karm/terskel.
Baderoms døren bør vurderes behandlet dersom svellingen utvikler seg.

Tilstandsrapport



! TG IU Andre innvendige forhold

Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe spenninger i trinn, normal brukslitasje i overflater.
Trapp opplyst malt i 2012.



! TG 2 Skorstein over tak

Boligen har elementpipe, ildsted er ikke montert.

Vurdering av avvik:

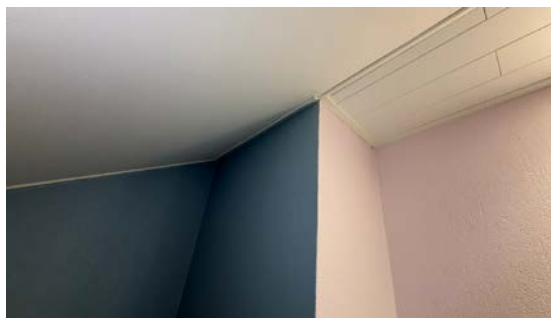
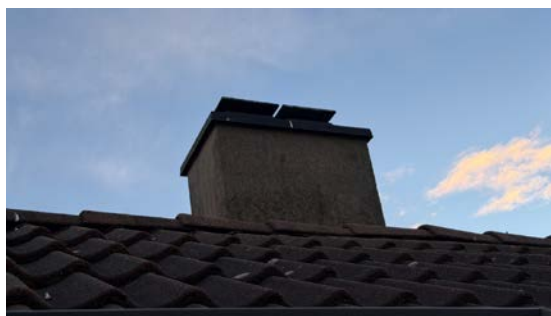
- Det er påvist andre avvik:

Mindre avskalling i pusset pipe over tak. Ingen registrert lekkasje.
Pipe/bly over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Pusse/behandle bly/pipe over tak, eventuelt etablere heldekkende beslag rundt skorsteinen for å sikre bedre beskyttelse og redusere risiko for fremtidige lekkasjer.



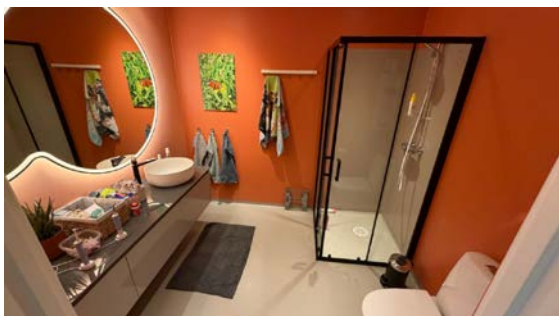
VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg og malte plater. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Lekkasjevann utenfor dusjsonen vil ikke ledes til sluk, da sokkelen til dusjen er høyere enn membranen i dørterskelen mot gang. Det er derfor risiko for at vann kan renne ut gjennom døråpningen ved lekkasje utenfor dusjnisjen.

Oppbrettet membran i dørterskel er mindre enn kravet på utføringstidspunktet (25 mm), men tilfredsstillende dagens krav (15 mm).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

For at våtrommet fullt ut skal tilfredsstillende krav til våtrom, må det etableres overløp i sokkel (boring av hull), alternativt kan det monteres dusjkabinett.



2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

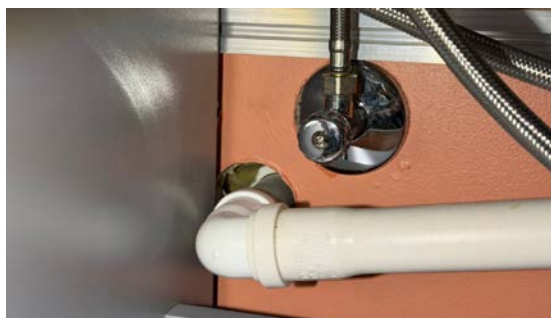
Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/silikonering må vurderes. Belegg er ikke synlig ført under klemring. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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

Nærmere kontroll/utbedring av belegg i overgang sluk/klemring.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



LOFT > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



LOFT > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis mindre riss i skjøter og innvendige hjørner. Dette vurderes som kosmetisk og har ingen betydning for konstruksjonens funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.



LOFT > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 8. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis misfarging og synlig plateskjøt fra undergulv gjennom belegget. Forholdet vurderes som estetisk og har ingen funksjonell betydning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbart behov for tiltak.



LOFT > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



LOFT > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, vannmåler, stoppekran og fordeler skap for vann.

LOFT > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



LOFT > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

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.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Det ble gjort en modifikasjon i ventilasjonsanlegget i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2016, da det ble installert avtrekksvifte over koketopp med egen motor."

Årstill: 2016

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende merking av hovedstoppekrane er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, hovedsakelig fra byggeåret.

Opplysning gitt i egenerklæring.

"Det er ikke gjort arbeid på skjult ledningsnett, eller etablert nytt ledningsnett. Arbeidet som er gjort er begrenset til tilkoblinger til rørstusser. Dette gjelder tilkobling av ny vask og oppvaskmaskin i kjøkken, ny vask på badet, nytt toalett, midlertidig fjerning og påsetting av blandebatteri i dusj i forbindelse med maling av vegg."

"Det ble satt inn vannmåler rundt 2012. Jeg kjenner ikke til noen feil på vann- og avløpsystemet."

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk/villavent fra 2001.

Eldre avtrekksanlegg kan ha redusert kapasitet, mer støy og mindre effektiv luftutskifting. Tette filtre, slitte vifter eller avleiringer i kanalene kan svekke inneklima og gi dårligere fukttransport ut fra våtrom og kjøkken.

Anlegget bør renses og vedlikeholdes, inkludert bytte av filtre og kontroll av vifte og kanaler. Dersom kapasitet eller drift er redusert, bør utskifting eller oppgradering vurderes.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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 forenklede 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.

El-anlegget hovedsakelig fra oppføringstidspunktet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2001
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Ny kurs til stekeovn og micro, ny kurs til utestikk i bod, nytt opplegg til belysning i flere rom, samt supplering med stikkontakter
Arbeid utført av eier/faglært elektriker.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på anlegget.**
Anbefaler på generelt grunnlag el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Tilstandsrapport



TO 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

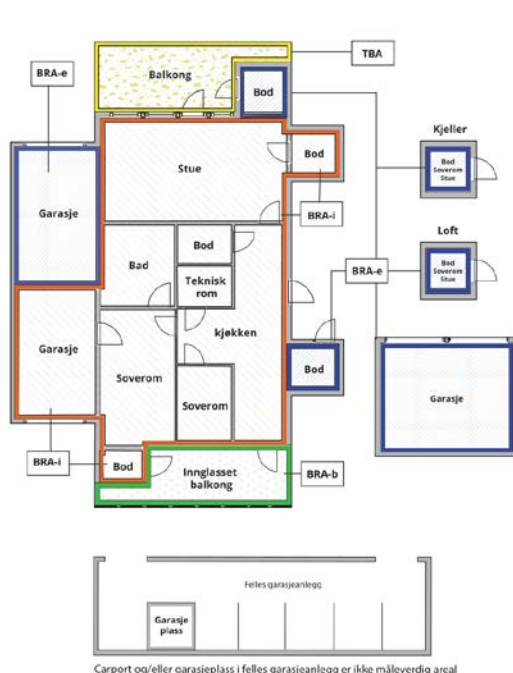
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	72	5		77	7
Loft	37			37	
SUM	109	5			7
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré/gang/stue/spisestue, kjøkken, soverom, bad	Utvendig bod	
Loft	Stue/gang, 2 soverom, vaskerom		

Kommentar

Utvendig bod 1. etasje. - 5 m² - BRA-E

Carport i rekke. - 11,50 m²

Platting ved entre - 5,50 m²

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Dagslysflate er ikke kontrollert.

1.etasje har rømningsmulighet via ytterdør samt balkongdør.

Loftsetasje er trolig del av samme branncelle og har rømningsvei via intern trapp til 1.etasje. Dette tilfredsstiller krav til rømningsvei i henhold til TEK97 som gjaldt ved oppføring. Takvinduer i loftsetasje er ikke tilgjengelig som rømningsvei, men dette påvirker ikke lovlighet eller sikkerhet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	109	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Jarle Bergene	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	1	705		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Morenefare 80B

Hjemmelshaver

Bergene Jarle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Morenefare ved sentrum av Bryne.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Tinglyste/andre forhold

Opplysning gitt i egenerklæring:

"15. november 2025 ble ett stk. skjeeggkre med hjem i bagasjen etter hotellopphold i Haugesund. Eksemplaret ble umiddelbart fjernet. Jeg har ikke sett skjeeggkre i leiligheten hverken før eller siden."

"Da jeg kjøpte leiligheten i 2008 opplyste forrige eier meg om at det hadde vært lekkasje i kjøkkenet (tilkobling til oppvaskmaskin hadde lekket). Jeg ble opplyst om at dette var utbedret. Da jeg skulle installere nytt kjøkken i 2016, besluttet jeg å ettergå dette når jeg først skulle oppgradere. Jeg fant som forventet at gulvspanplater bar preg av å ha vært våte en gang. Integritetsmessig vurderte jeg platene til å være OK, selv om de ikke var helt plane."

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.12.2025	
2	10.12.2025	
3	11.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NH7872>

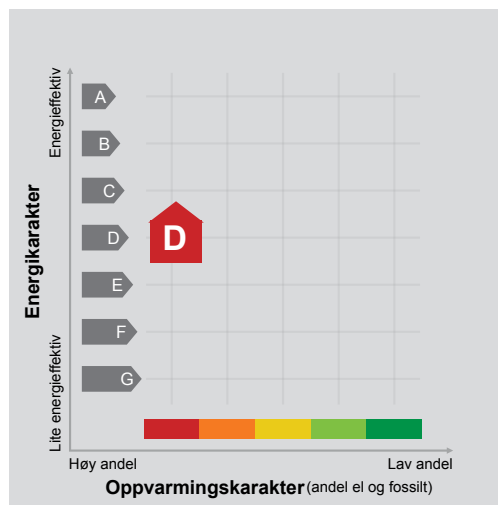
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST



Adresse	Morenefare 80B
Postnummer	4340
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	705
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18455374
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-200842
Dato	10.12.2025



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

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

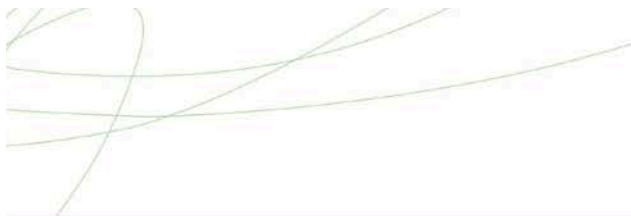
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2001
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 109
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

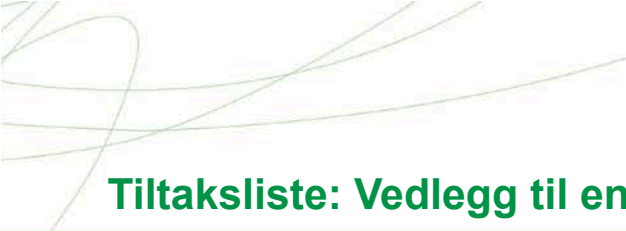
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

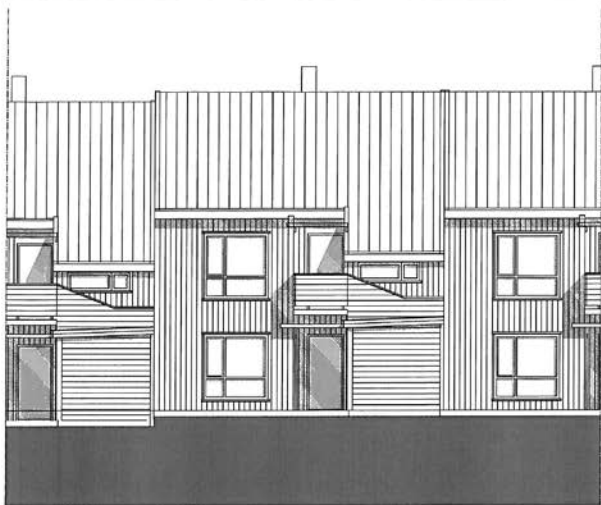
Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

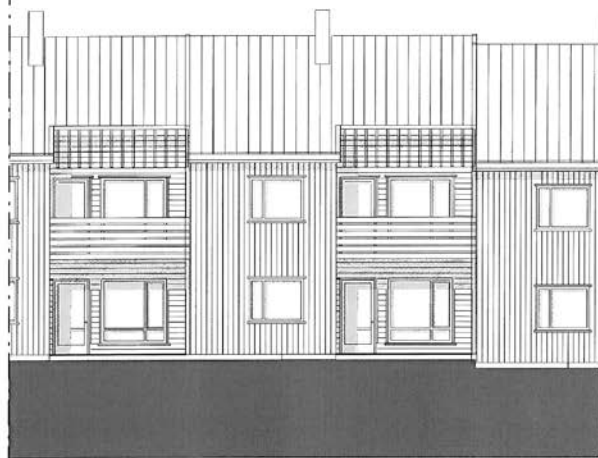
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

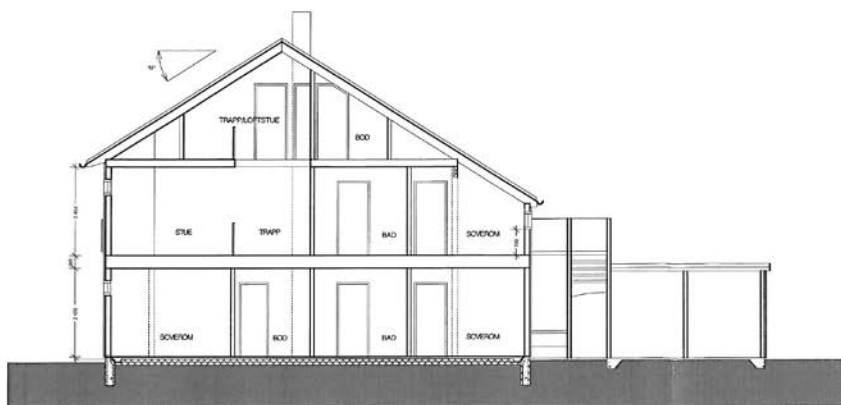
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



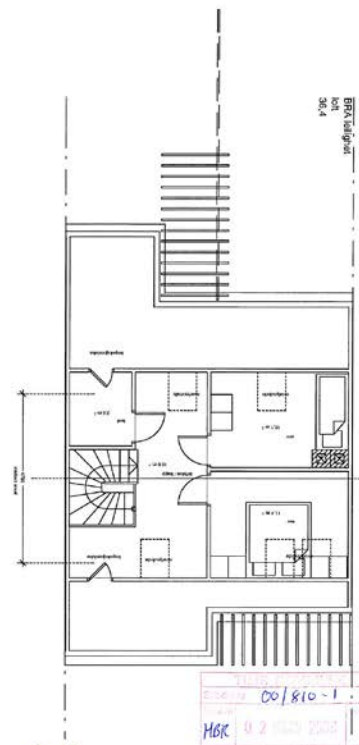
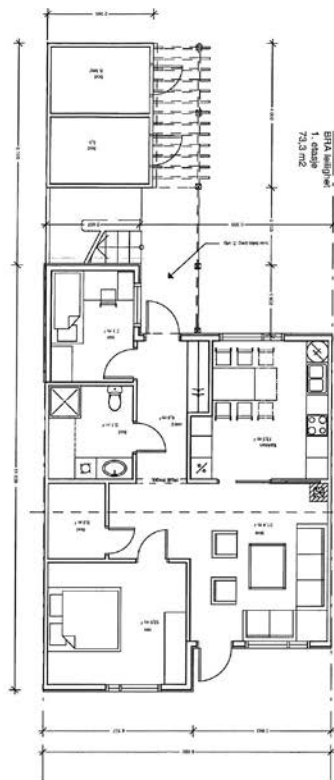
FASADE MOT ADKOMST



FASADE MOT HAGE



adresse: tomt nr 26	Gnr. 1	Bnr. 220
TEGNINGSKAL, IKKE BENYTTES PÅ BYGGEPÅS	Prosj. nr.	53201
FASADER, SNITT	Tegn. nr.	532-26-301
DATO 15.02.99	MÅLSTOKK 1:100	
DRUK L&B		
NORDLYSVEIEN AS		
FLERFAMILIEBOLIGER, NORDLYSVEIEN, BRYNE		
Sjo Fasting A/S Sivilarkitekt MNAL - MNTF		
Møllergate 4, P.O. Box 104, 4301 BRYNE		
TEL. 51 77 70 50 Telex 51 48 50 35		



Godkjent av Det faste utval for plansaker
 Vilkår jfr. sak den
 Rolf Einar Ree
 -teknisk sjef-
Lark
2086/00
for
MB

adresse: tomte nr 26		4320 L 42	Grnr. 1	Grnr. 220
TEGNINGEN SKAL KJØPES BENTYTTES PÅ BYGGEPASS		Prosj. nr. 53201		
PLANER		Tegn. nr. 532-26-300		
dato 15.09.89	MALESTOKK 1:100			
SIGN. L/E				
NORDLYSVEIEN AS				
FLERFAMILIEBOLIGER, NORDLYSVEGEN, BRYNE				
Sjo Fasting A/S Sivilarkitekt MNAL - MNTF				
Sjøgata 4, Postboks 30, 4341 BRYNE				
Tlf. 58 77 76 50 Telex 51 46 50 33				



TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Saksbehandlar
Nedzad Suljanovic

Dato: 05.12.2001
Arkiv: 1/220
Vår ref (saksnr.): 01/01546-24
Løpenr.: 14674/01
Dykkar ref.:

Jadarhus AS
Gamle Forusvei 6

4033 STAVANGER

**GNR. 1 BNR. 220 NORDLYSVEGEN, 4340 BRYNE. NORDLYSVEGEN AS:
FERDIGATTEST FOR 14 LEILEGHEITER (DELFELT B7)**

Vi viser til Dykkar anmodning om ferdigattest som vart motteken den 10.10.01 og til godkjent byggeløyve i sak 363/00 datert 29.11.00.

Det vert gitt ferdigattest for 7 bustadhus med 14 leilegheiter (delfelt B7) på gnr 1 bnr 220, Nordlysvegen, 4340 BRYNE, jf § 99 nr 1 i plan- og bygningslova.

Jadarhus AS som kontrollansvarleg for utføringa har sørga for sluttkontroll og avslutande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

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

Med helsing

Liv Oftedal
Liv Oftedal
forvaltningssjef

N. Suljanovic
Nedzad Suljanovic
saksbehandlar

Kopi til:

Nordlysveien AS, co Aadnøy AS, Tastagata 36, 4007 Stavanger
Sandnes Brannvesen, PB 583, 4305 Sandnes

Gateadresse:
Arne Garborgs veg 30,
4340 Bryne.

Postadresse:
Postboks 38,
4349 Bryne.

Telefon rådhuset:
Telefon Teknisk etat:
Telefaks Teknisk etat:

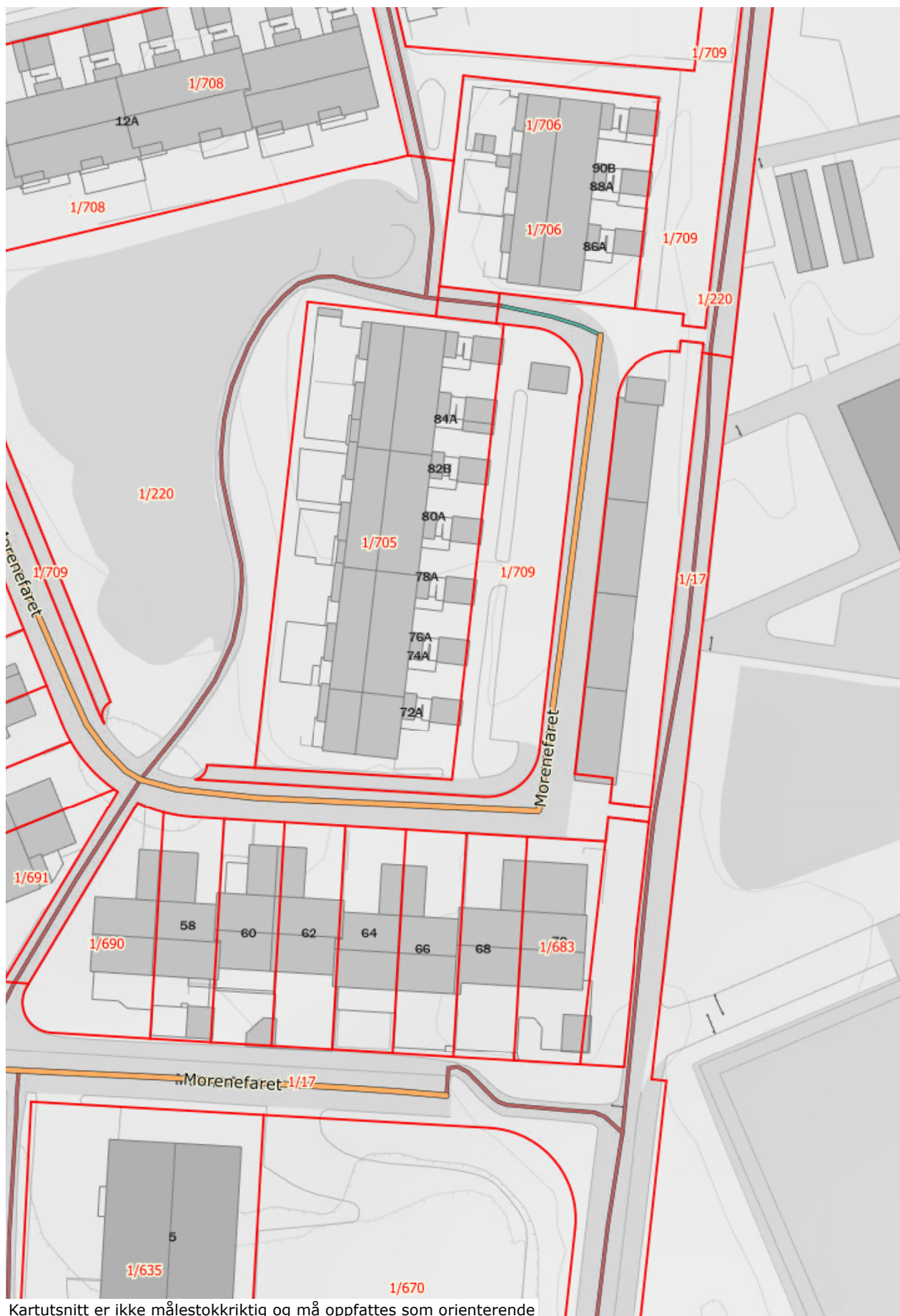
51 77 60 00
51 77 61 00
51 77 61 01

<http://www.time.kommune.no>
Bankkonto: SpareBank 1 SR-Bank
3212 20 24422

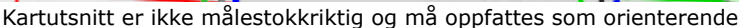


Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Hekk	▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Flaggstang	⊙ Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
 Gjerde	 Idrettsanlegg	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Skjerm	 Voll
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Gangfelt
 Gangveg	 Fortau	 Byggetiltak
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Eiendom
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Forsenkningskurve
 Høydekurve	 Anleggsområde	 Lekeplass
 Sport- og idrettsplass	 Bebyggt område	 Annet



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



Returneres etter tinglysing til

PROSJEKTSALG AS
HANAVEIEN 4-6
4327 SANDNES
1/ BRINGSJORD, BORE

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

TIME KOMMUNE	
Sak-dok.nr.	01/2628-1
Saksbeh.	LOF
08 AUG. 2001	
Løpenr.	9839/01
Arkiv nr.	1/705 236

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)
- 2 OKT 2001JÆREN
SØRENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 8012

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1121	TIME	1	705		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
009.1258.8.8.66	HELLAND AS	1/1

Doknr: 8012 Tinglyst: 02.10.2001 Emb. 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾
1	B	73	BG	13	B	73	BG	25				37				49			
2	B	110	B	14	B	110	B	26				38				50			
3	B	73	BG	15				27				39				51			
4	B	110	B	16				28				40				52			
5	B	73	BG	17				29				41				53			
6	B	110	B	18				30				42				54			
7	B	73	BG	19				31				43				55			
8	B	110	B	20				32				44				56			
9	B	73	BG	21				33				45				57			
10	B	110	B	22				34				46				58			
11	B	73	BG	23				35				47				59			
12	B	110	B	24				36				48				60			
Sum tellere:								1281	= nevner:				1281						

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Time kommune / E-verket har rett til å ha liggende og arbeide med vei eventuelt ledninger, kabler og kabelskap og lysmaster ved og på tomten. Felles stikkledninger skal vedlikeholdes frem til kommunalt tilknytningspunkt. Fellesarealer innvendig og utvendig, trapper, vei, parkeringsarealer og leksplass vedlikeholdes av beboerne i fellesskap. Konterer gjeldene vedtekter for det lovbestemte sameiet som skal opprettes for seksjonseierne i Gnr 1 bnr 705

**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 bebyggelsens 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 naboeiendom
- 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

Sandness 3/7-01.

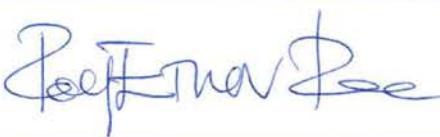
Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

for Holland R/s
i. a. fullmakt
13/12-01.
TRYGVE THESEN
advokat/eiendomsrådgiver

Ektefelle/registrert partner

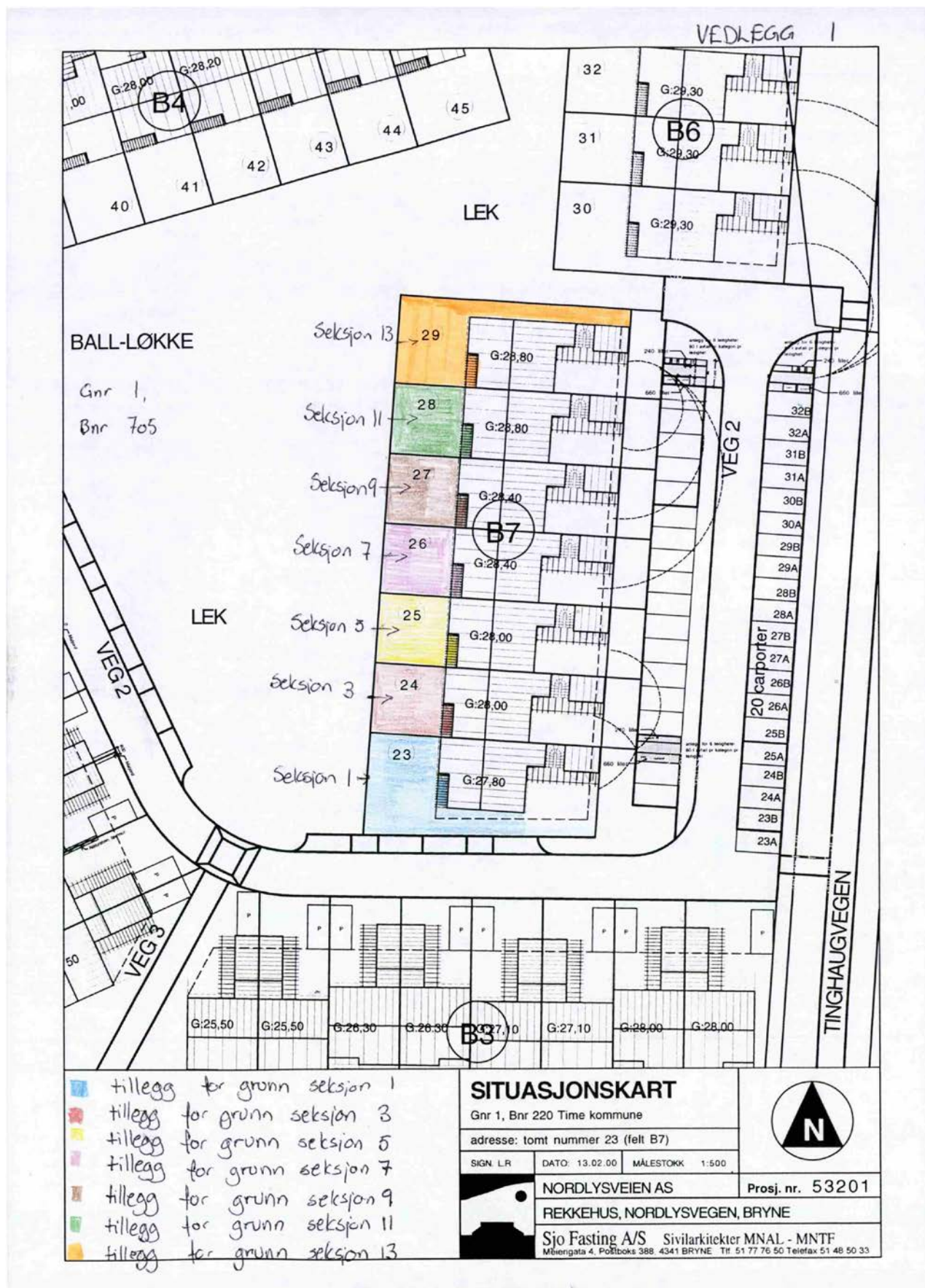
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebroken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁽¹⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

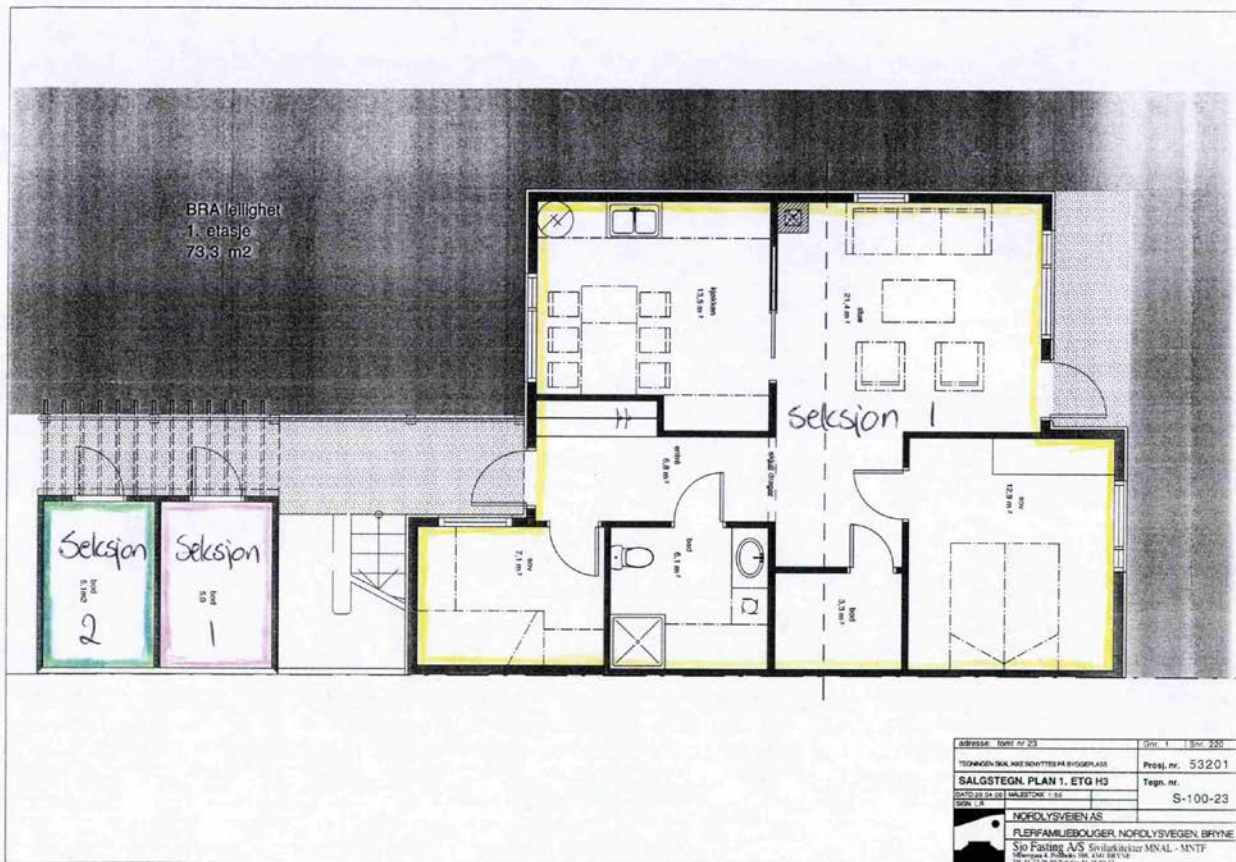
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁽⁸⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
1	705
TIME kommune	
Dato	Stempel og underskrift
21.08.01	 

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 sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



VEDLEGG 2



7. ETASJE SEKSJON 1

- tilleggsareal bygning / bad for seksjon 1
- tilleggsareal bygning / bad/terrasse for seksjon 2
- ↳ se vedlegg 3

VEDLEGG 3



2. ETASJE SEKSJON 2

tilleggsareal bygning/terrasse/bad for seksjonsnr 2
L se vedlegg 2

VEDLEGG 4



3. ETASJE SEKSJON 2

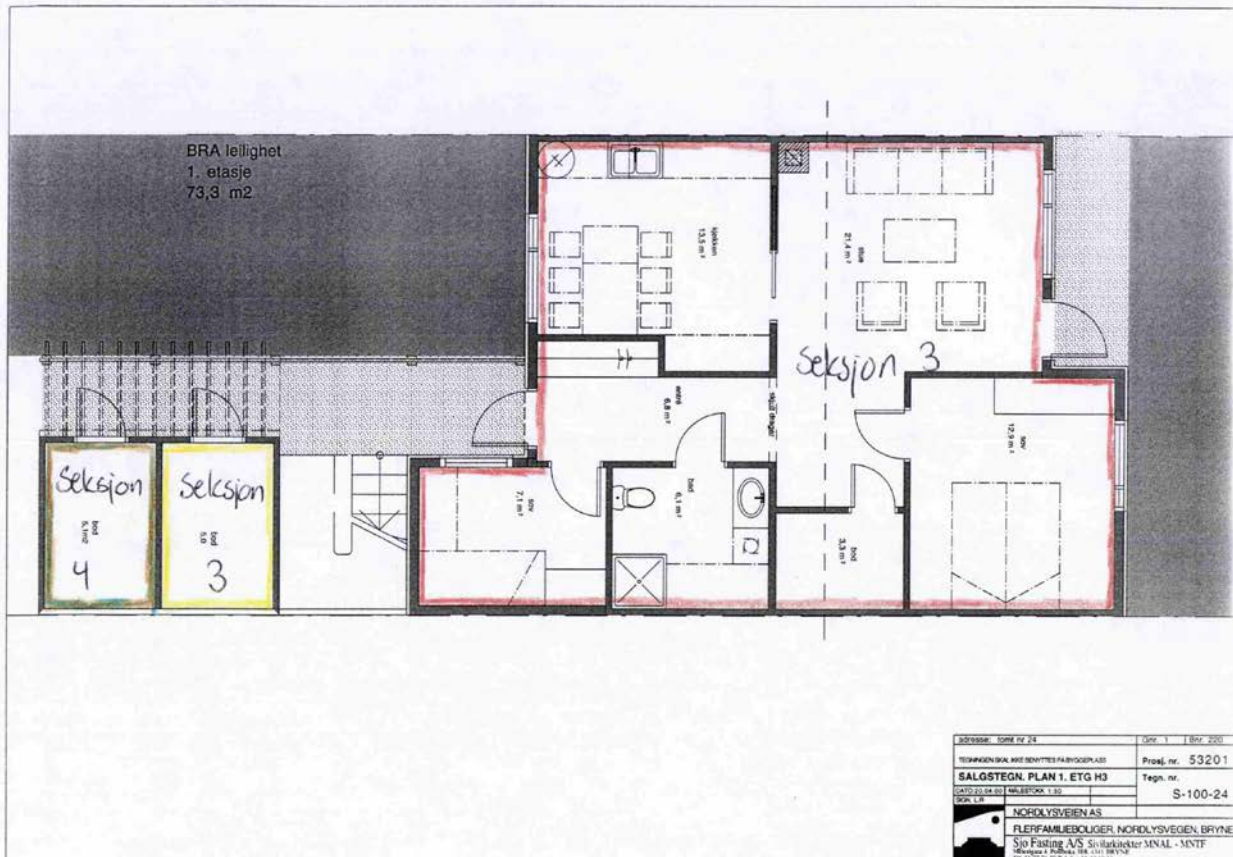
VEDLEGG 5



VEDLEGG 6



VEDLEGG 7



7. ETASJE SEKSJON 3

- tilleggssareal bygning/bod for seksjon 3
- tilleggssareal bygning/bod/terrasse for seksjon 4
L se vedlegg 8

VEDLEGG 8



2. ETASJE SEKSJON 4

tilleggsareal bygning/terrasse/bod for seksjon 4
L se vedlegg 7

VEDLEGG 9



3 ETASJE SEKSJON 4

VEDHEGG 10

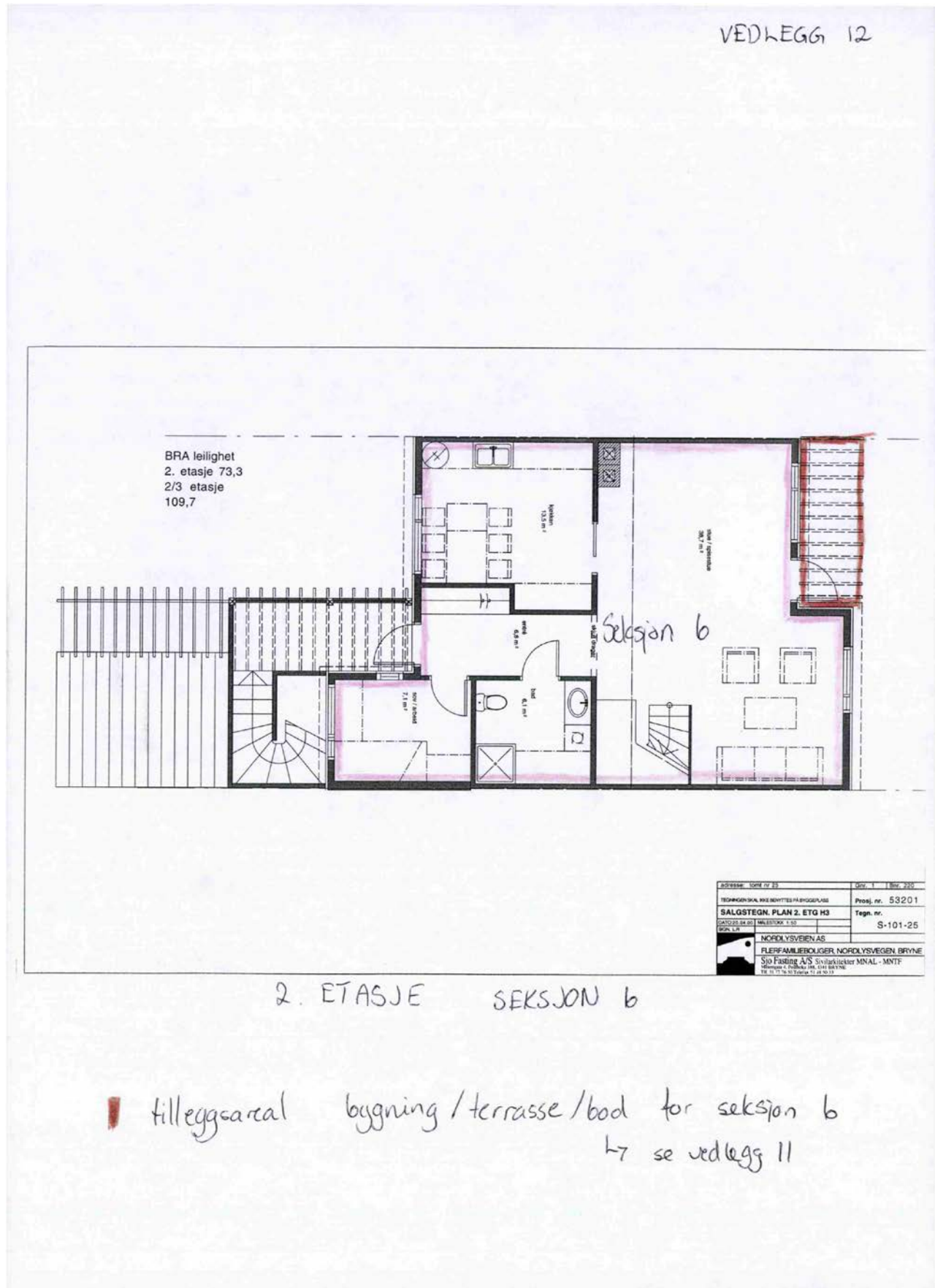


VEDHEGG 11



7 ETASJE SEKSION 5

tilleggsareal bygning / bad for seksjon 5
tilleggsareal bygning / bad / terrasse for seksjon 6
↳ se vedlegg 12



VEPLEGG 13



3. ETASJE SEKSJON 6

VEDLEGG 14



VEDLEGG 15



7. ETASJE SEKSJON 7

- tilleggsareal bygning / bad for seksjon 7
tilleggsareal bygning / bad / terrasse for seksjon 8
↳ se vedlegg 16

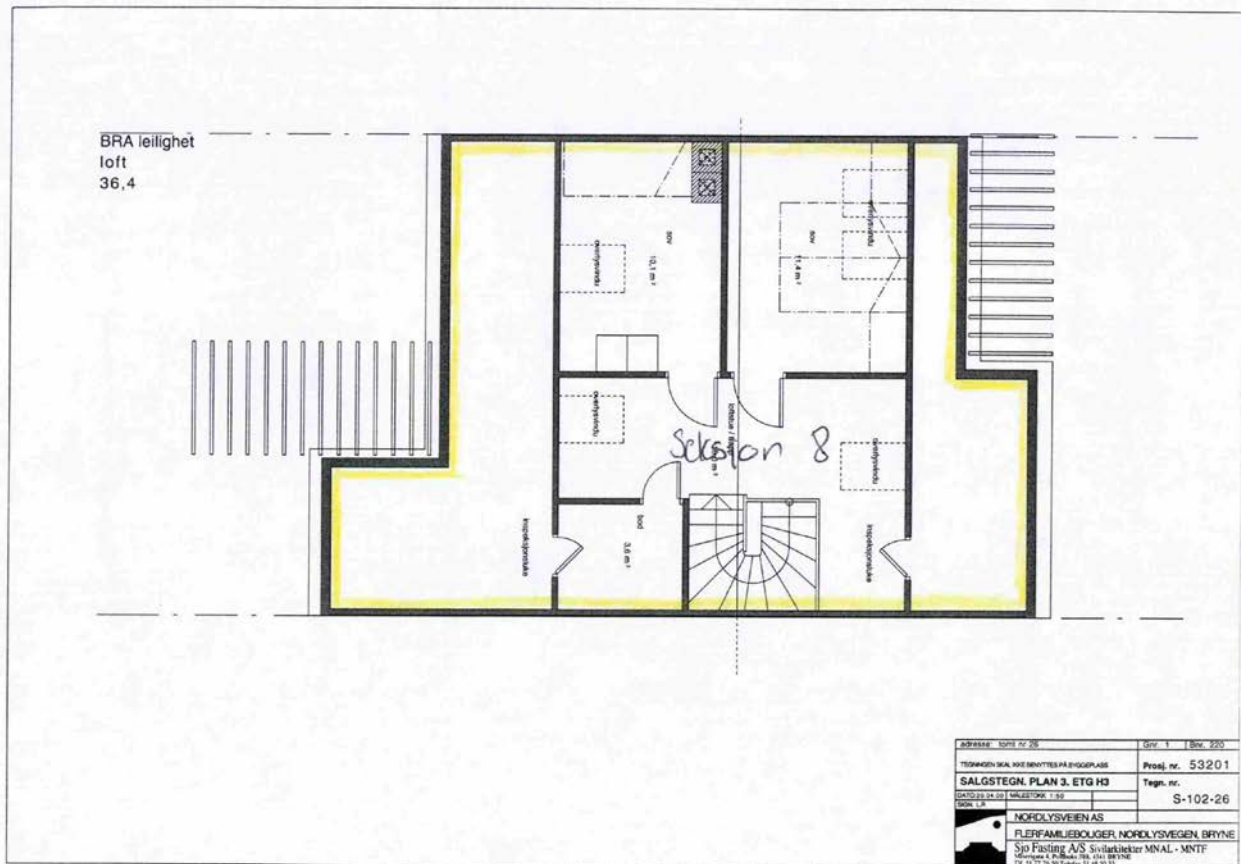
VEDLEGG 16



2. ETASJE SEKSJON 8

tilleggsareal bygning/terrasse/bad for seksjon 8
h se vedlegg 15

VEDLEGG 17

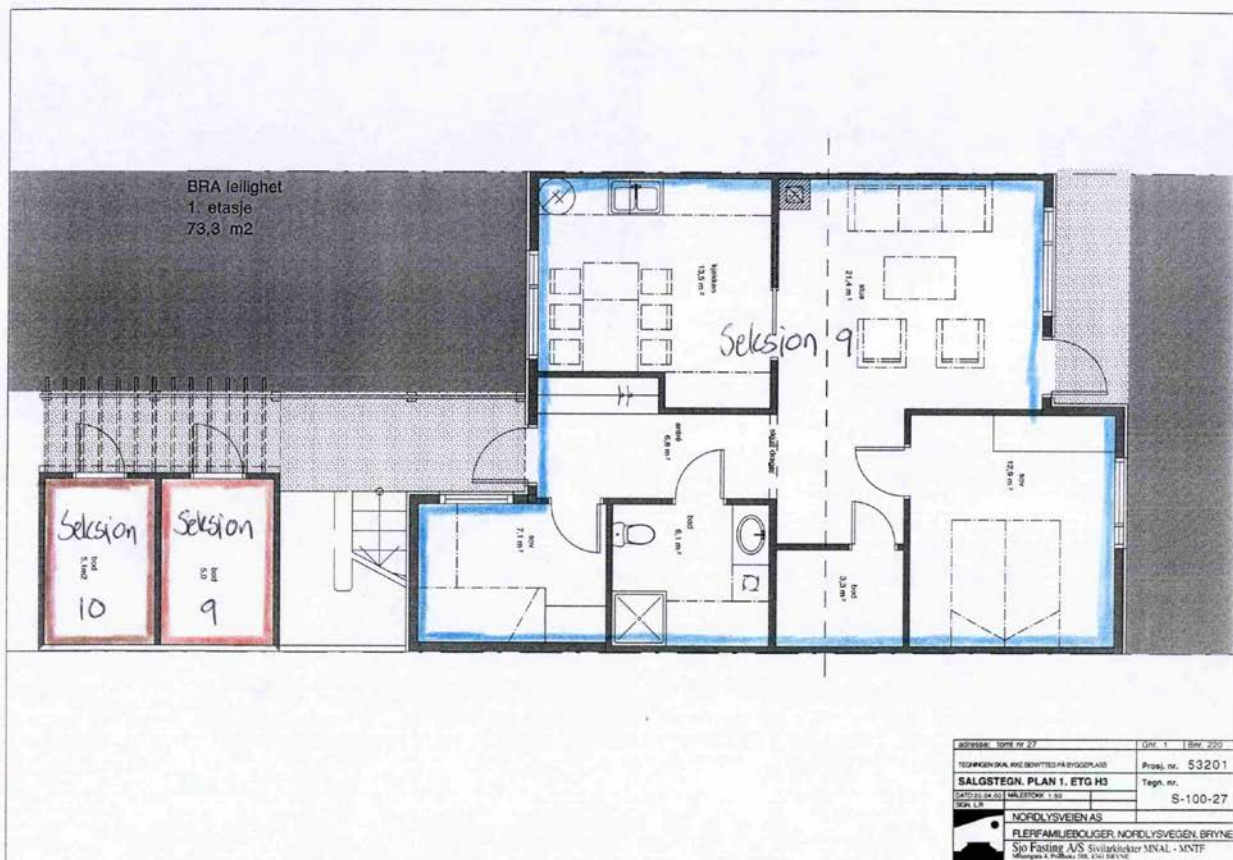


3. ETASJE SEKSION 8

VEDLEGG 18



VEDLEGG 19



7. ETASJE SEKSJON 9

- tilleggsareal bygning/bad for seksjon 9
 - tilleggsareal bygning/bad/terrasse for seksjon 10
- ↳ se vedlegg 20

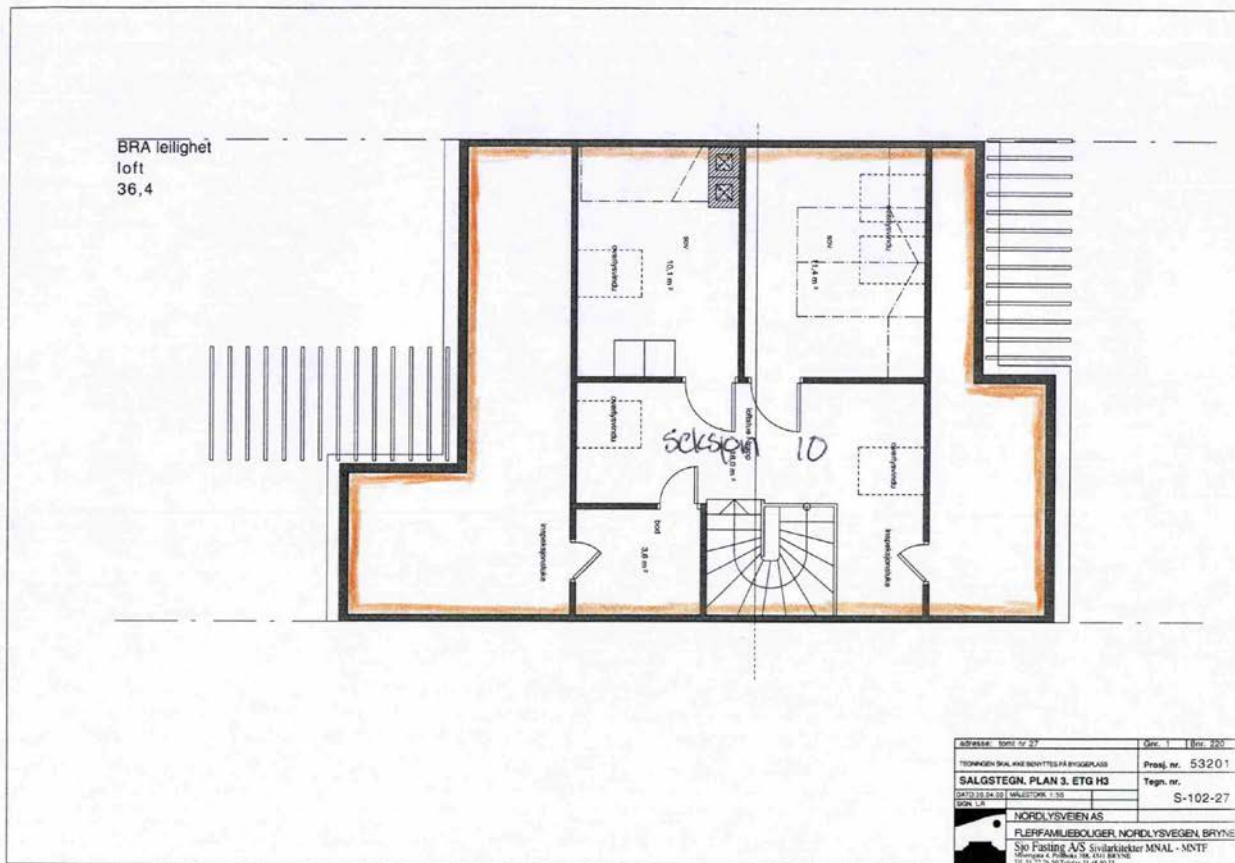
VEDLEGG 20



2. ETASJE SEKSJON 10

■ tilleggsareal bygning / terrasse / bad for seksjon 10
L se vedlegg 19

VEDLEGG 21



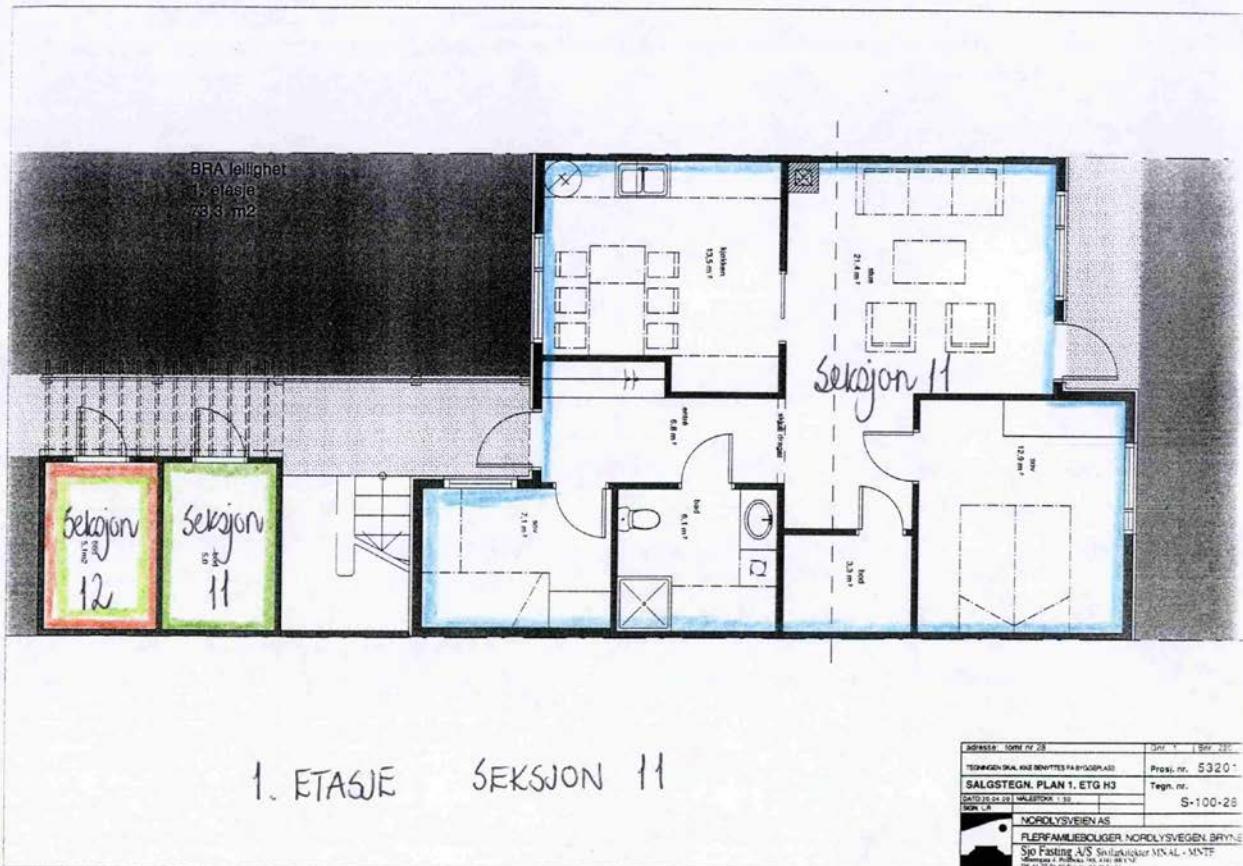
3. ETASJE SEKSJON 10

adresse: SØR- nr 27	Gen. 1 Bl. 225
TEKNISKE SKAL, HNE BEVITTELSE BYGGELAPP	Prosj. nr. 53201
SALGSTEIN, PLAN 3. ETG H3	Tegn. nr.
2012-12-04 00:00 MÅLSTOKK 1:50	S-102-27
VER. 1.0	
NORDLYSVEIEN AS	
FLERFAMILIEBOLIGER, NORDLYSVEIEN, BRYNE	
Sjø Fasting AS, Sivilarkitekt MNAI - MNT	
Sjøgata 4, 4018, 06, 101, 06, 101	
12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30	

VEDHEGG 22

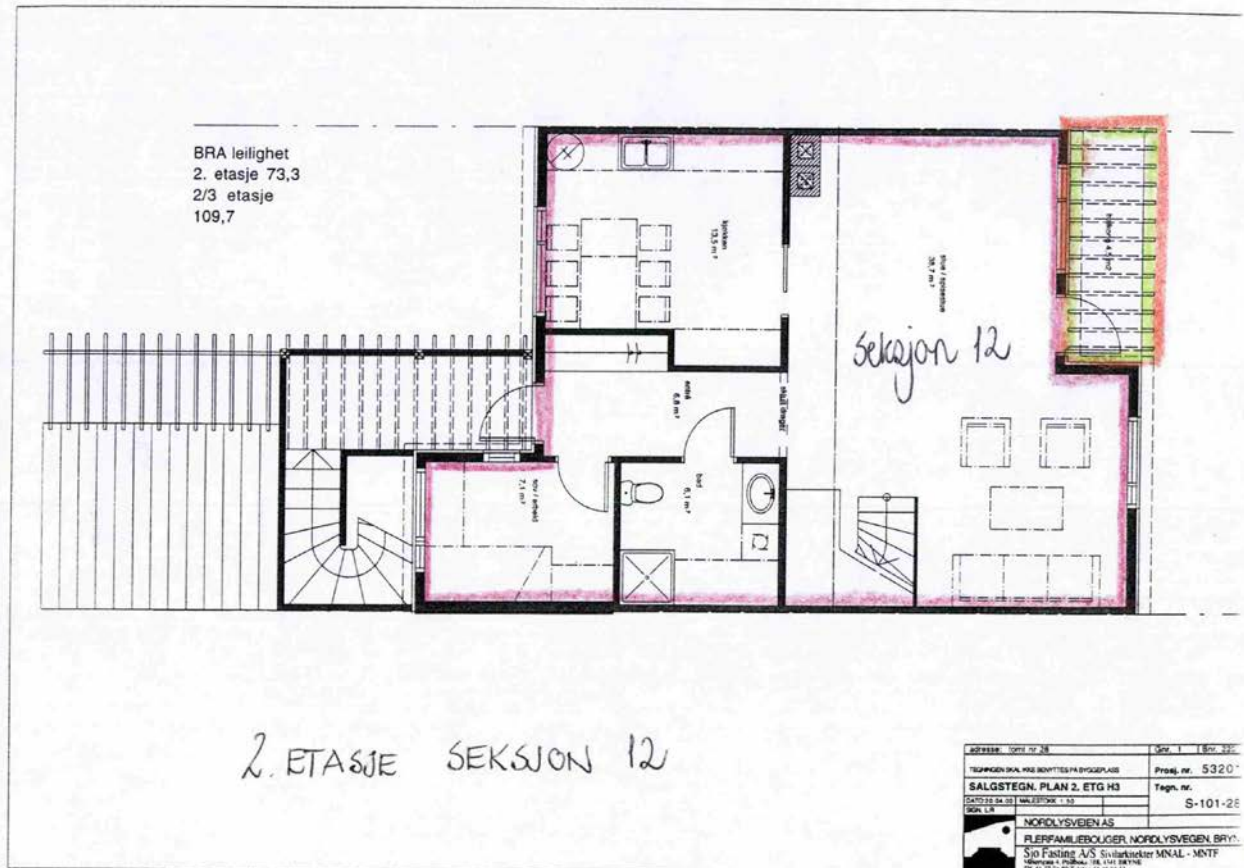


VEDLEGG 23



- Tilleggsareal bygning / bod / terrasse for seksjon 12
↳ se vedlegg 24
- Tilleggsareal bygning / bod for seksjon 11

VEDLEGG 24

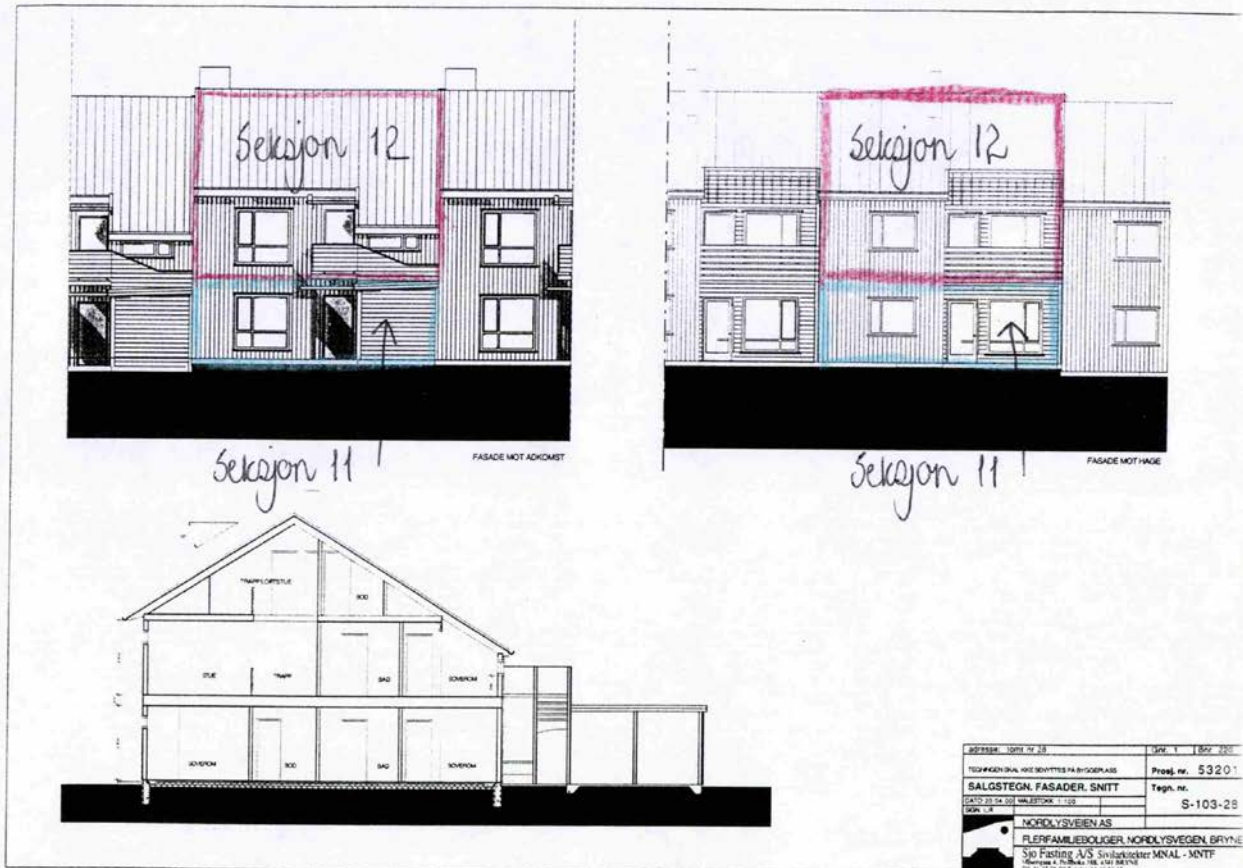


Tilleggsareal bygning/bod/terrasse for seksjon 12
→ se vedlegg 23

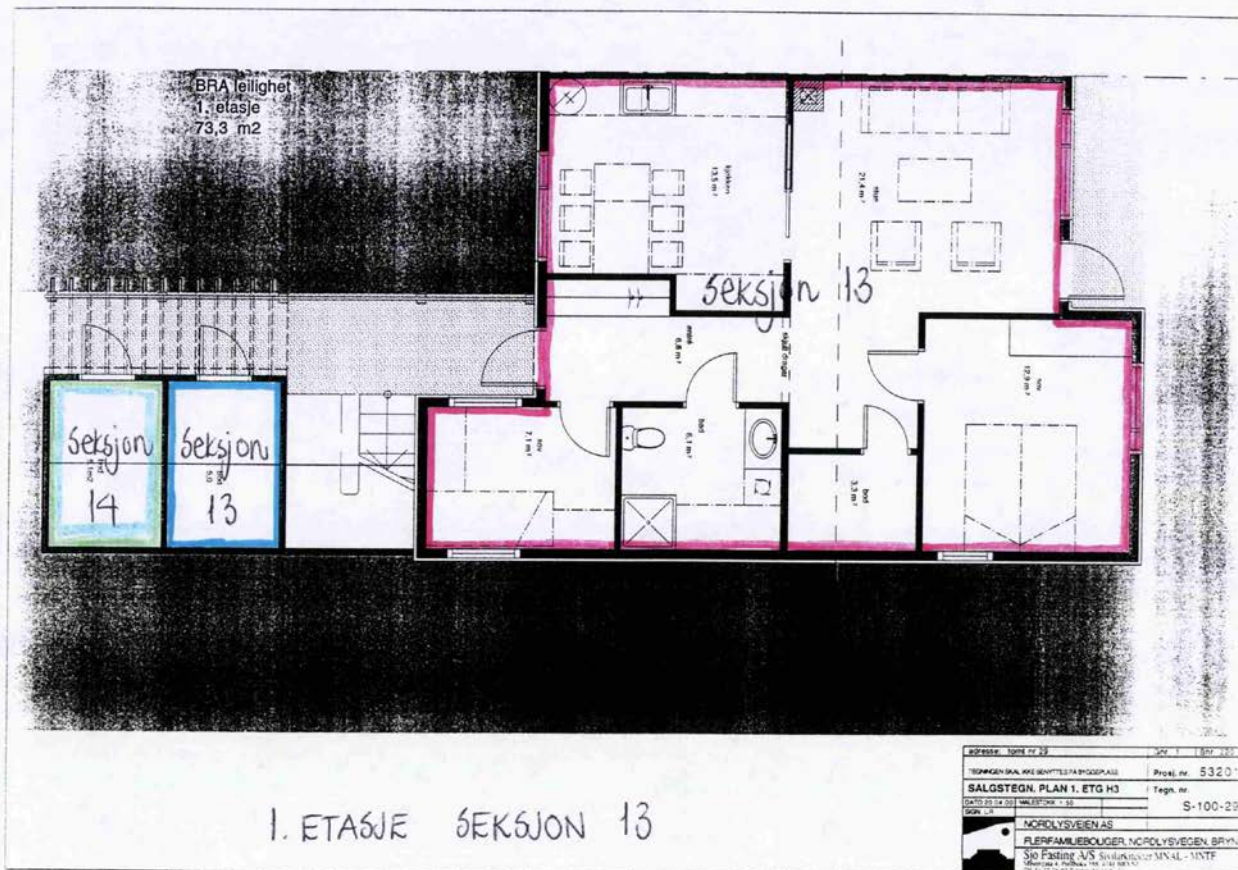
VEDLEGG 25



VEDLEGG 2b



VEDLEGG 27



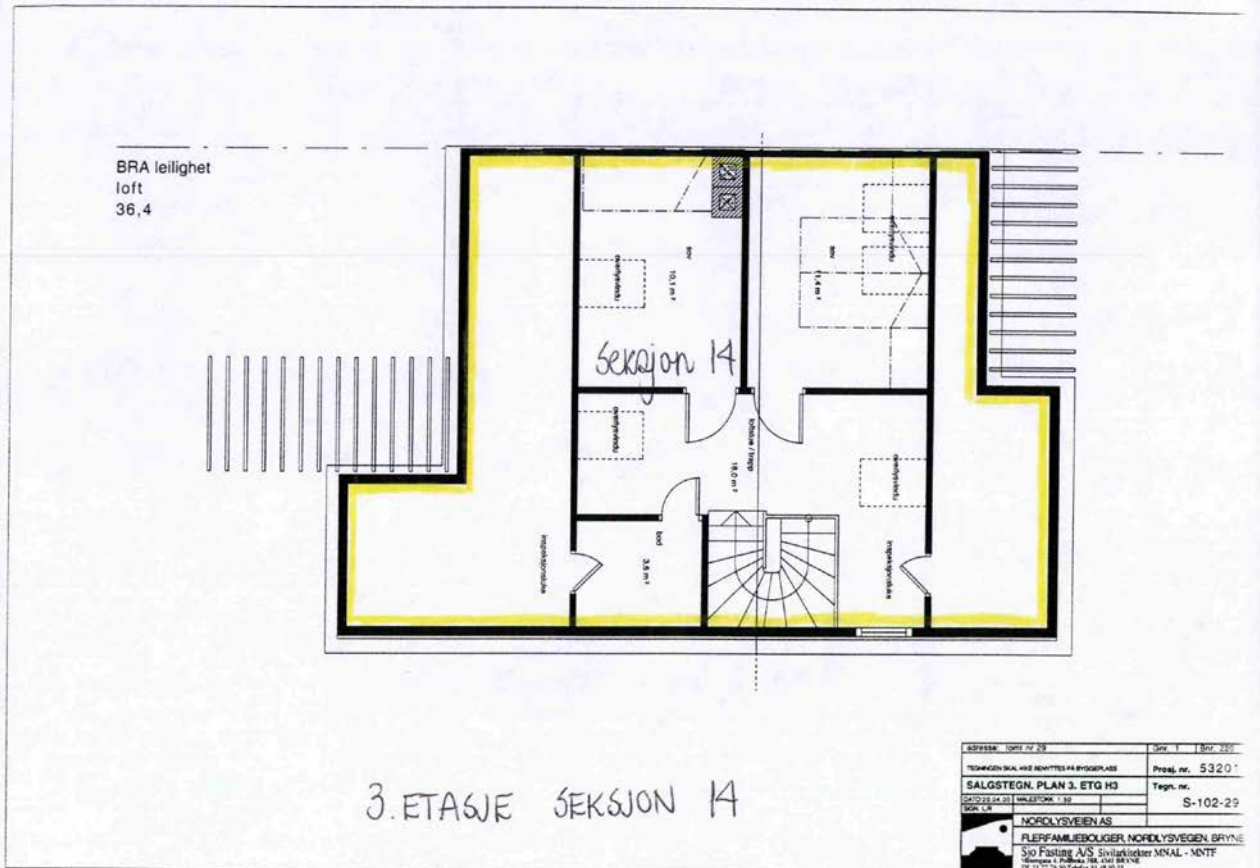
- Tilleggsareal bygning / bod seksjon 13
- Tilleggsareal bygning / bod / seksjon 14
terasse
↳ se vedlegg 28

VEDLEGG 28

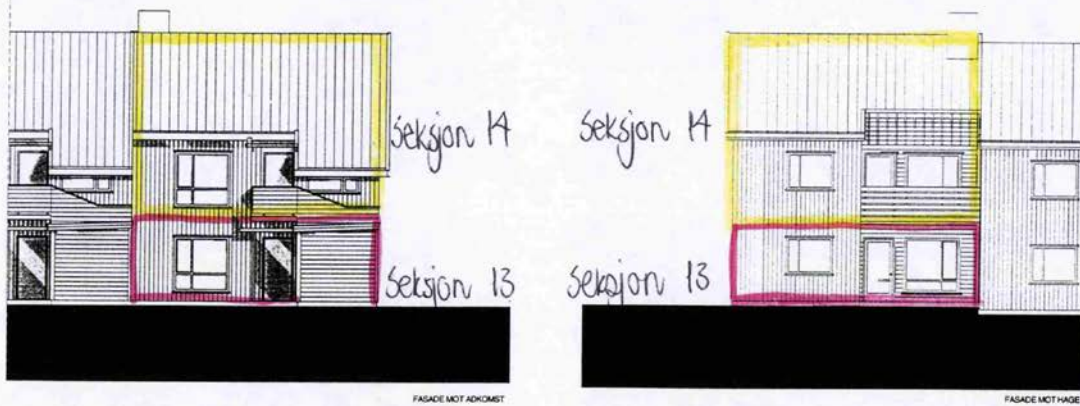


Tilleggsareal bygning / terrasse / bad for seksjonsnr. 14
↳ se vedlegg 27

VEDLEGG 29

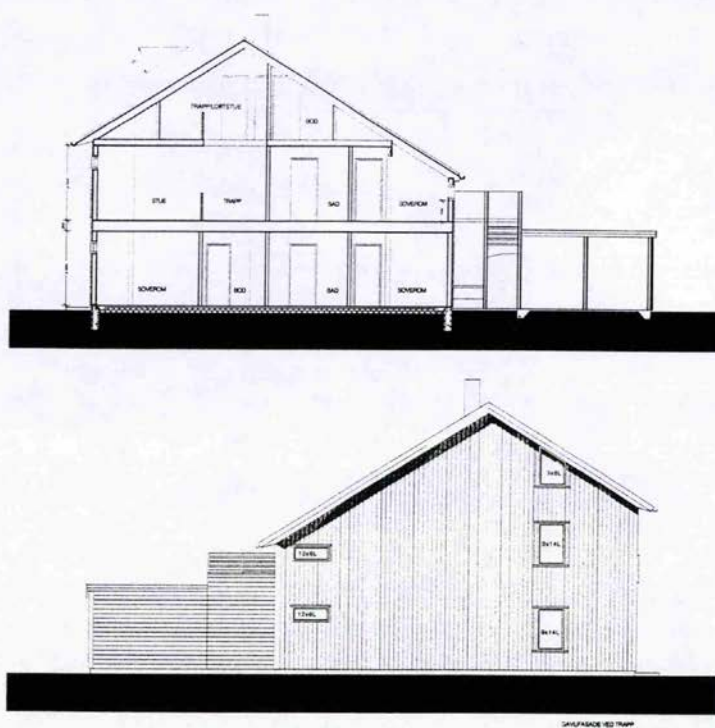


VEDLEGG 30



adresse: 1011111111	Skj. 1	Rev. 201
TEKNIKKEN/INNOVASJON/UTVIKELING	Prosj.nr. 53201	
SALGSTEIN FASADER	Tegn.nr.	S-103-28
DATUM 2014-10-10	UTGIVELSE 11.10.14	
NORDLYSVEIEN AS		
FLEPPFAMILIEBOULGER, NORDLYSVEIEN, BRYNE		
SJO FASADE A/S, Sjøfarkstunet MVAL - MNTF		
Gjøttveien 4, 4660, 4660, 4660		
Tlf: 12 111 111, 12 111 111, 12 111 111		

VEDLEGG 31



Adresse: some nr 29		Gr. 1	Br. 200
TEKNISSKOLEN, KONGENSGATE 10, 0105 OSLO		Prosj. nr. 5320	
SALGSTEGEN, FASADER, SNITT		Tegn. nr.	
GATTO 20.04.00		S-104-29	
MÅLSTOKK 1:100			
SINN. L. 8			
NOROLYSVEIEN AS			
REKKEHUS, NOROLYSVEIEN, BRYNE			
Sjo Fasting AS, Sivilarkitekt MNAI, -MNTF			
Hjortensgt. 4, Postboks 208, 4101 BRYNE			
A/S 75 00 50, 40 Faks 75 00 40			

VEDTEKTER FOR SAMEIET MORENEFARET

Org.nr:

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Morenefaret, og har gårdsnummer 1 og bruksnummer 705 i Time kommune. Sameiet består av 14 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEEN OVER SEKSJONENE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og eventuelle en eller flere seksjonerte tilleggsdeler med de begrensningene som følger av eierseksjonsloven eller disse vedtektene.

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

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- Privat uteplass/terrasse
- Bod

Seksjonseieren har full rettslig råderett over sin seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre noe annet følger av lover eller disse vedtektene. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Seksjonseierne har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og formålet.

3. PARKERING

Alle seksjonseierne har egen carport og parkere på gnr 1 bnr 709.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med lik andel pr. seksjon.

5. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

6. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting av vinduer og ytterdører når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, ledninger og kanaler med unntak av varmekabler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

7. ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. I årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

8. STYRET

Sameiet skal ha et styret som består av styrets leder og to styremedlemmer (evt alle seksjonseierne)

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet og tegner sameiets navn.

9. Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette. Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet. Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Referat møte 3 april 2025

Takker beboere som tok seg tid til å bidra på møte.

Styret består av Brynjar Thu, Solbjørg Simonsen Aase og Tommy Birkeland.

Om flere ønsker å bidra er det bare å melde seg.

Det ble gått gjennom punkter fra forrige møte og oppdatert med økonomisk status etter vi endret satsene for felleskostnader ved forrige møte.

Satsene er pr nå:

A-leiligheter 1050,- pr. mnd.

B-leilighetene 1200,- pr. mnd.

Disse forblir uendret da vi nå har fått spart opp felleskostnader til utbedring av fellesareal.

Følgende punkter ble diskutert på møtet:

- Telia er dagens leverandør av Tv/Internett – den billigste i klassen og fortsetter å bruke denne.
- BMW som står på fellesområde/gjesteparkering vil bli fjernet innen noen uker.
- Det undersøkes nærmere angående pris for koble til kabel som er i felles carport. Denne for å muliggjøre strøm til beboere som ønsker elbil lading.
- Innhente pris merking av parkeringsplasser fellesområde.
- Det er flere ganger kastet søppel av stor størrelse som tar opp betydelig plass i søppelbøtter. Dette må ikke forekomme, og det vil da være mulighet å bestille container e.l. 3-4 ganger i året for en felles kast av søppel over en viss størrelse. Bestilles i dialog med et av styremedlemmer.
- Beboere går sammen om felles rensk av takrenner. 1 og 2 etasje.
- Det ble besluttet å anskaffe stige. Denne befinner seg nå på vegg til søppelbod.
- Felles dugnad arrangeres 29.04.2025 klokken 16.00
- Gjøre mål på dugnad som skal gjennomføres:
 - Beskjæring trær p-plass
 - Maling av felles carport
 - Rydde i hekk mellom beboelse og felles carport
 - Div forfallende arbeid.

Mvh Brynjar Thu og Tommy Birkeland

VEDTEKTER FOR NORDLYSVEGEN VELFORENING I TIME

Som kjøper/fremtidig eier av bolig i Nordlysvegen, forplikter undertegnede seg til å bli medlem av velforeningen og tiltrår nedenforstående vedtekter i henhold til bestemmelser i kjøpekontrakten for bolig/tomt på området.

§1 Formål

Velforeningens formål er å sikre eiernes felles interesser, administrasjon av tilhørende fellesanlegg, utstyr m.v.. Medlemmene hefter innbyrdes pro rata for velforeningens forpliktelser.

§2 Vedlikehold.

Vedlikeholdet av feltets fellesarealer (Bnr. 709) og utstyr besørges og bekostes i fellesskap. Alt som vedkommer felles vedlikehold, herunder også hageanlegg, skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er nødvendig for miljøets bevarelse og utseende. Utvendige arrangementer på fellesområdene må godkjennes av styret før oppsetting kan finne sted.

§3 Fellesutgifter

Alle felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av fellesområder skal dekkes av deltakerne og fordeles forholdsmessig på disse med lik del på alle tilsluttende eiendommer. På grunnlag av årsbudsjett skal det betales halvårlige forskuddsbeløp a-konto etter styrets beslutning.

§4 Administrasjon.

Velforeningen skal ledes av et styre på 4 medlemmer hvorav minst 2 velges fra leilighet og 2 fra rekkehus, hvorav styreformann velges av og blant deltakerne for 1 år om gangen, mens øvrige styremedlemmer velges for 2 år om gangen. Det velges 1 varamedlem til styret for 1 år om gangen. Utad forplikter styret velforeningen ved underskrift av formann og et styremedlem. Styret er bemyndiget til å forestå alt som knytter seg til den ordinære drift av fellesområdene. Disponering av anlegg, utstyr og parkeringsplasser er underlagt styrets nærmeste betingelser.

ORDENSREGLER FOR NORDLYSVEGEN VELFORENING

Ordensreglene for Nordlysvegen-området er ment å være retningsgivende for hvordan beboerne skal forholde seg i spørsmål som har betydning for etablering av gode naboforhold og utviklingen av området som et godt sted å bo.

Bruk av sunn fornuft, samt de regler for orden som er nedfelt i politivedtektene for Time kommune, er grunnlaget for regelverket.

Den enkelte beboer bør og skal tenke over om aktiviteter som igangsettes på egen eiendom kan være til sjenanse for naboer.

Ved arbeid på egen eller annens eiendom er huseiere forpliktet til å forvisse seg om at arbeidet ikke beskadiger naboeiendommer, beplantning, ledninger, kabler eller liknende.

Det anbefales at helgefreden overholdes og at støyende maskiner, plenklippere, elektroverktøy, etc. ikke benyttes utendørs på søn- og helligdager. Det anbefales også å unngå at klesvask og tøy til lufting, som ikke henger på avskjermet sted, henger ute på de nevnte dagene.

Husdyr kan være en berikelse for bomiljøet under forutsetning av at eierne følger gjeldende regelverk for husdyrhold i Time kommune. Dette gjelder særlig bruk av pose.

Det er et felles ansvar å bidra til at området holdes rent og ryddig, samt å rettlede barn og unge som ikke fullt ut ser og forstår hva ordensreglene innebærer.

REFERAT FRA ÅRSMØTE I NORDLYSVEIEN VELFORENING 28 APRIL 2004

24 husstander var representert:

6A, 6B, 12A, 16B, 18B, 20B, 22A, 22B, 24A, 32, 34, 36, 44, 46, 50, 52, 58, 60, 62, 66, 72A, 72B, 84B, 90A

SAK 1: Leder Torill Lode ønsket velkommen og styret som har sittet et år blei

presentert:

Torill Lode	Leder
Steinar Dovland	Kasserer 1
Rune Rugland	Kasserer 2 / Styremedlem
Erna Salte	Styremedlem
Tor Bryne	Sekretær

SAK 2: Grilling og drøs:

Et skjema ble sendt rundt der alle de fremmøtte husstander skreiv på navn, husnr og evt email. Email adresser blei forespurt for å kunne lette fremtidig distribusjon. Samtidig var grillen tent og pølsene, hamburgerne og kotelettene blei kastet på, mens kaffen og colaen fuktet strupene slik at drøsen gikk enklere.

SAK 3: Valg:

Tre nye kandidater stod på valg: Trond Bjørnsen, Ruth Sølvi Borsheim og Arild Hobberstad. Alle 3 blei valgt inn i styret. Disse erstatter følgende personer: Torill Lode, Steinar Dovland og Tor Bryne.

Det nye styret består altså av følgende personer:

Erna Salte
Rune Rugland
Trond Bjørnsen
Ruth Sølvi Borsheim
Arild Hobberstad

Styret bestemmer selv hvem som skal være den nye lederen, kasserer osv.

Tor Bryne blei valgt til å være revisor for inntil to år.

SAK 4: Stemme over styrets forslag til årskontingent:

Følgende blei vedtatt av årsmøtet:

Kontingent for år 2004 er på 300 kr og skal betales inn senest 1 sep. 2004.

Kontingent for år 2005 er på 300 kr og skal betales inn senest 1 feb. 2005.

Innen 1 sep. 2004 skal derfor hver boenhet i Nordlysveien Velforening ha innbetalt kr 300 på følgende konto:

3212 20 56782

SAK 5: Godkjenning av regnskap for Nordlysveien Velforening per 31. mars 2004:
Årsmøtet godkjente regnskapet som er presentert i møteinnkallelsen.

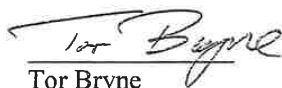
SAK 6: Eventuelt:

Det er kommet inn skriftlig henvendelse til vellaget angående bråk i en leilighet. Leder har også mottatt telefonhenvendelse angående bråk og festing dag og natt i en annen leilighet. Vi oppfordrer alle å sette seg inn i vedlagte vedtekter og ordensregler som gjelder for velforeningen og at disse blir overholdt slik at vi fortsatt kan ha et godt naboskap.

Det er også kommet inn henvendelse på at alle fastboende som har egen garasje/carport bruker denne når bilen skal parkeres. Altfor mange fastboende bruker ikke carporten. Gjesteparkeringen er til for gjester/besøkende.

SAK 7 Til slutt vil alle i det gamle og det nye styret oppfordre samtlige til å lese gjennom vedlagte vedtekter og ordensregler som gjelder i Nordlysveien Velforening å respektere disse. Disse vedtekter og ordensregler blei vedtatt av årsmøtet i 2003.

Med vennlig hilsen
For Nordlysveien Velforening


Tor Bryne
04 mai. 2004

Referatet protokolleres:


Torill Lode
Leder

Nabolagsprofil

Morenefare 80B - Nabolaget Vardheia/Brynehaugen - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bryne Kro & Hotell Linje 52, 58, 62, N94	5 min 0.4 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	14 min 1.2 km
Stavanger Sola	29 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	32 min 28.2 km

Skoler

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	18 min 1.6 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	12 min 7.6 km

Ladepunkt for el-bil

Community by Shell Recharge Eskerv... 7 min
Recharge Shell Bryne 7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

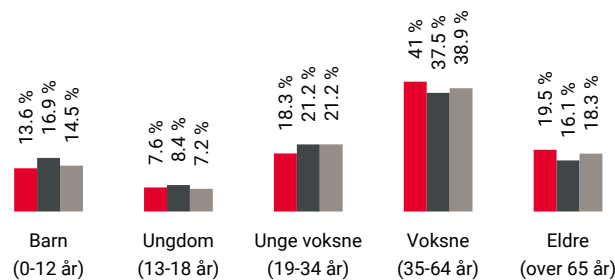
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vardheia/Brynehaugen	1 542	747
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år) 139 barn	8 min 0.6 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	9 min 0.7 km
Markå barnehage (1-5 år) 49 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Bryne	3 min
Coop Extra Kåsen	6 min



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

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Gateparkering**
Lett 80/100

Sport

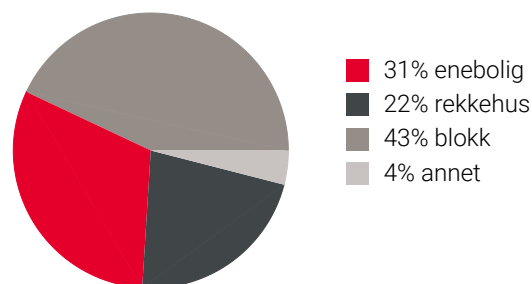
 Kåsen stadion 7 min 
Ballspill, fotball, friidrett 0.6 km

 Kåsenhallen 10 min 
Aktivitetshall 0.8 km

 Robust Trening Bryne 12 min 

 EVO Bryne 16 min 

Boligmasse



«Nært til sentrum, jobb, buss/tog... Alt»

Sitat fra en lokalkjent

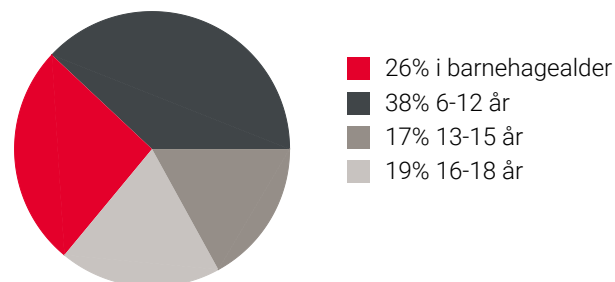


Varer/Tjenester

 Brynesenteret 9 min 

 Boots apotek Bryne 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

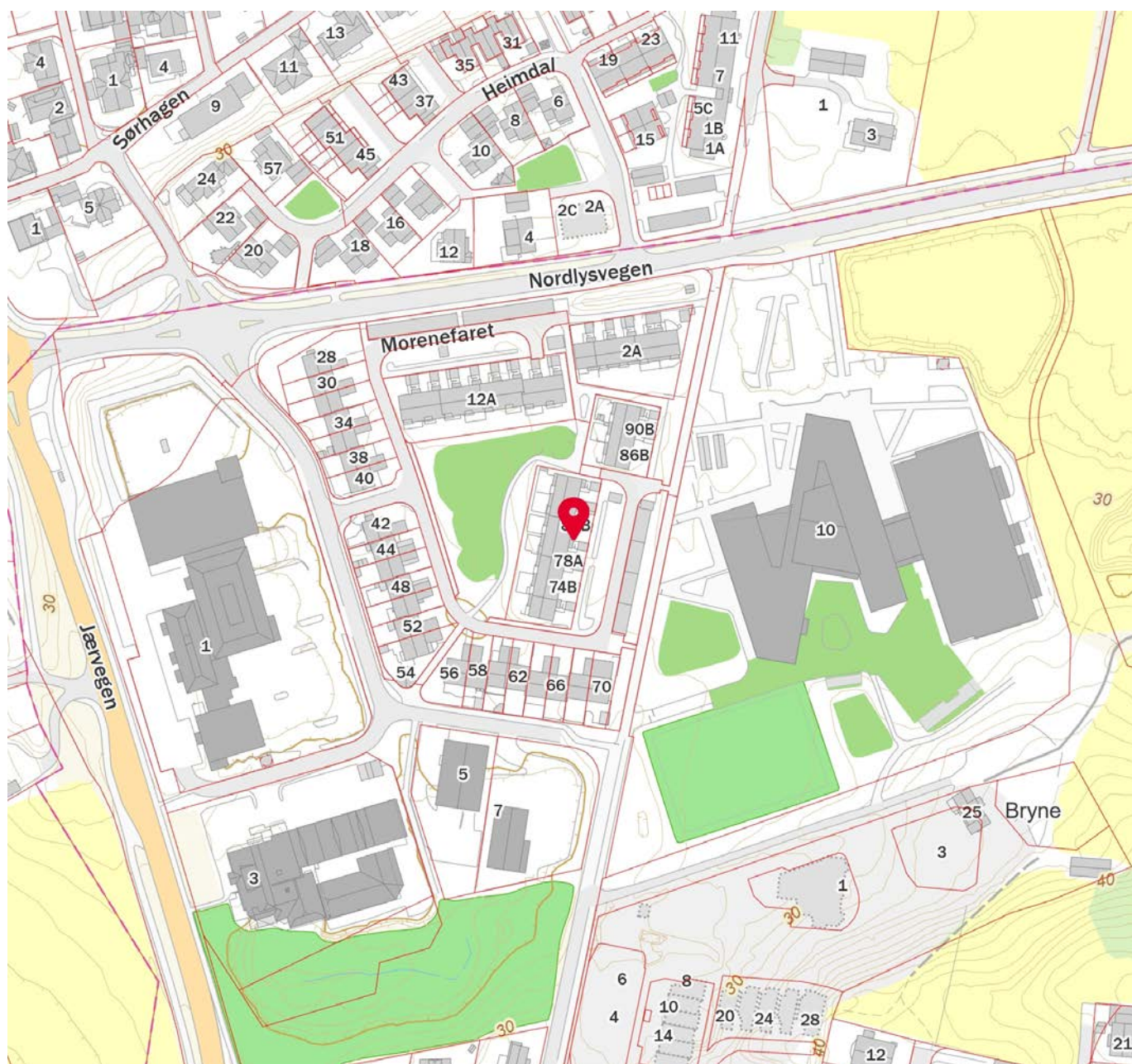
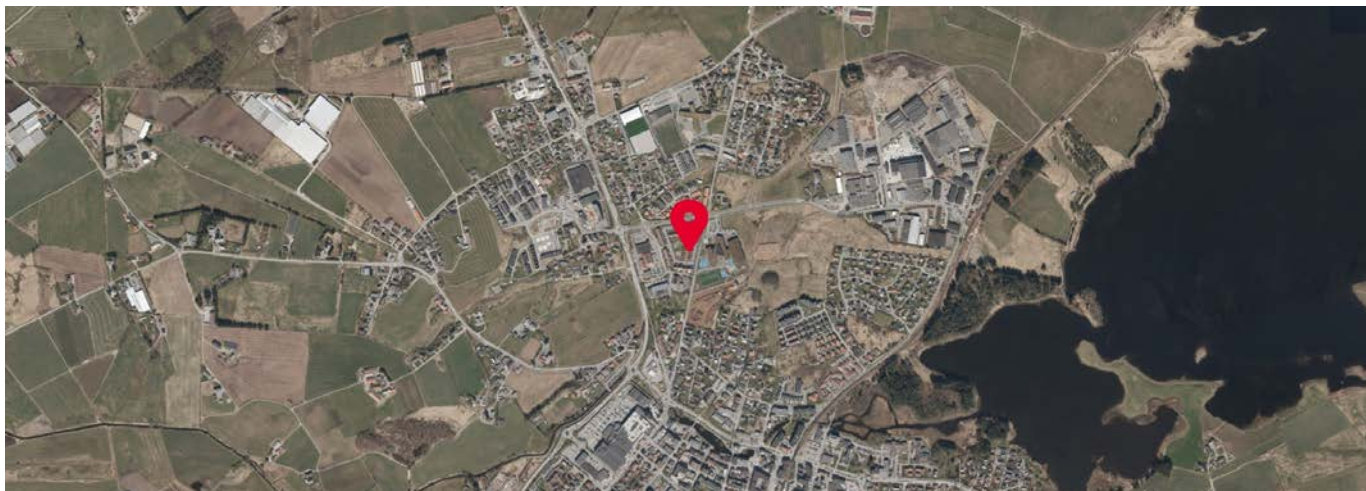


0% 45%

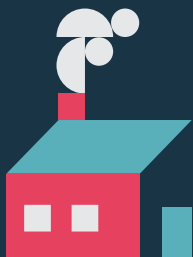
 Vardheia/Brynehaugen
 Bryne
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

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



Rask respons og fjåge folk

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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

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



Vi deler overskudd med deg

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Morenefare 80B
4340 BRYNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Rage

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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