



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Motlandsmarka 56, 4365 NÆRBØ

**Trivelig, lys 3-roms leilighet i 2.etg.
Beliggende i attraktivt
boligområde. Parkering i carport
og stor terrasse.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

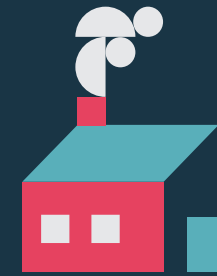
Aktiv - tar deg videre.



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

aktiv.

Plantegning



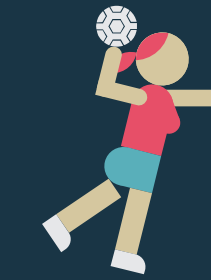
Du blir større i en mindre bank
Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



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.



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.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



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.



Velkommen til Motlandsmarka 56

Presentert av Anne Kristine Undheim,
Aktiv Eiendomsmegling





Eiendomsmegler MNEF

Anne Kristine Undheim

Mobil 482 54 277

E-post anne.kristine.undheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Omkostn.: Kr 74 190,-
Total ink omk.: Kr 2 464 190,-
Felleskostn.: Kr 500,-
Selger: Jtr Eiendomsinvest AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total: 73/84 m²
Tomtstr.: 1433 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 633
Snr. 6

Oppdragsnr.: 1403240218

Lys 3-roms leilighet i andr etasje med god og praktisk planløsning!

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Motlandsmarka 56 for salg.

Beliggende i etablert boligområde i Motlandsmarka på Nærbø. Barnevennlig med fine turmuligheter i området. Flere skole- og barnehagetilbud er lett tilgjengelige.

Eiendommen kan bl.a. by på:

- Stor terrasse
- 2 soverom
- Utvendig og innvendig bod
- Parkering i carport
- Parkett på alle gulv i oppholdsrom.
- Helfliset bad

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

Carport + utvendig bod.

For mer informasjon bestill salgsoppgave og registrer deg som interessent på eiendommen.

Velkommen til visning!



Velkommen inn!

INNHOLD

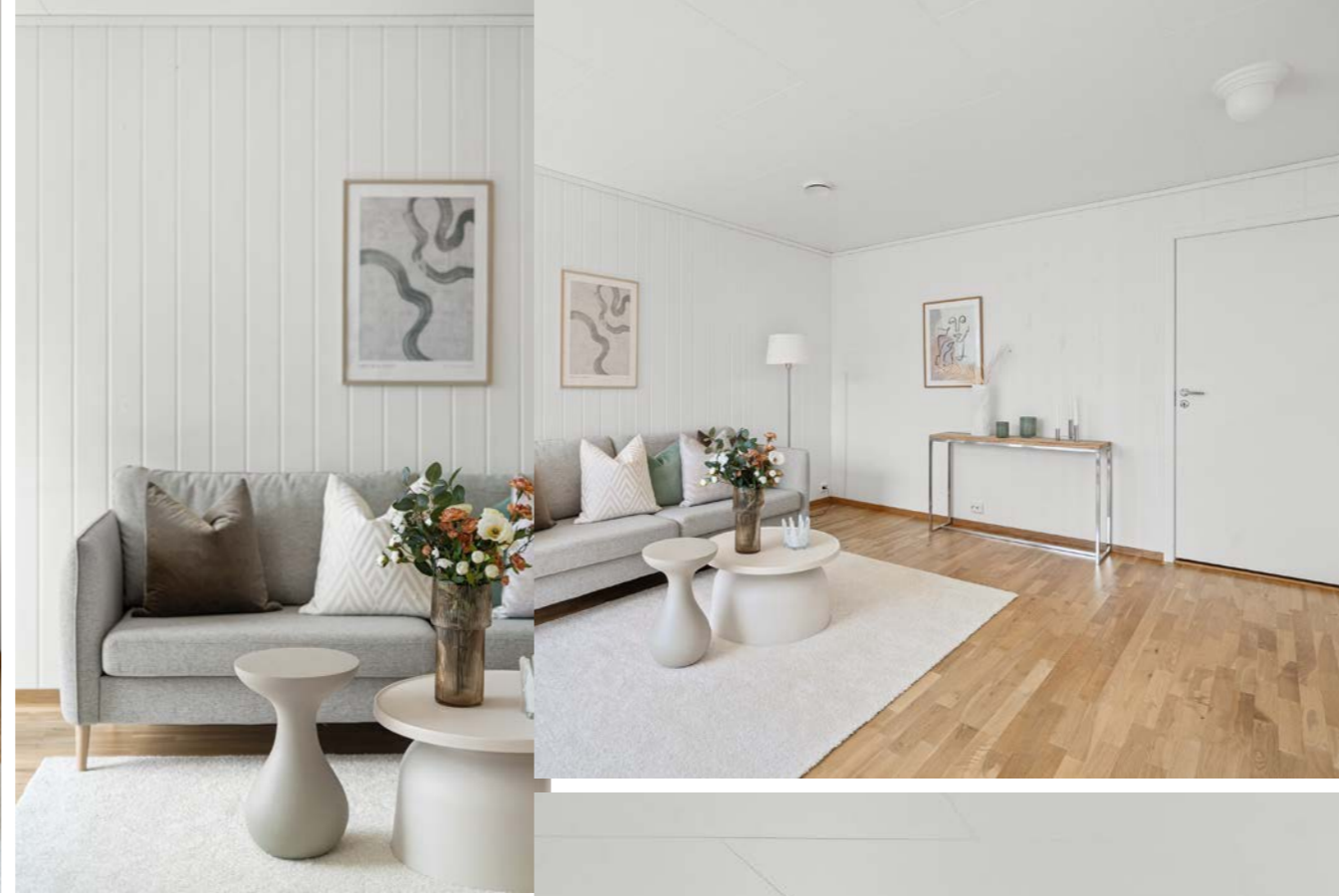
2 etg.: Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken,
2 soverom og bod. Carport.

Lys stue

Sstore vindusflater som slipper mye naturlig lys inn.

Parkett på gulv. Gode møbleringsmuligheter i stueseksjonen, med plass til sofagruppe, tv-benk og spisebord.





Kjøkkenløsning i L-form

Slette hvite fronter og mørk benkeplate.

God skap- og benkeplass.

Utgang fra kjøkkenet til romslig takterrasse over carport.



Leiligheten har to soverom

Begge av god størrelse med parkett på gulv.
Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng,
garderobeskap, nattbord og ulike hylleløsninger.



Helfliset bad

Badet er kombinert vaskerom og er utstyrt med toalett, servant i innredning, dusj, og uttak for vaskemaskin. Fliser på både vegg og gulv. Utvendig og innvendig bod.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 m² Bod2. etasje

BRA-i: 73 m² Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom

og stue/spisestue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

25 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Utvendig bod - 11,45 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)

Balkong - 25 m² - TBA

Carport - 12 m²

Anbefaler at det opprettes bedre utluftning.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1433 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt hvor hver seksjon disponerer uteareal iht. seksjonering.

Beliggenhet

Motlandsmarka 56 ligger fint til i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Nærbø.

Her kan både voksne og barn ta del i et flott bomiljø i trygge, etablerte og rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til friarealer, turområder og flere lekeplasser.

Området kan tilby flere gode skole- og barnehagetilbud med blant annet Motlandsmarka barnehage, Rosk toppen barnehage, Skjeraberget barnehage, Motland skole, Bø skole, Nærbø Ungdomsskole, Tryggheim barnehage, ungdomsskole og videregående skole.

Nærbø har flere sport- og fritidstilbud for både store og små. Det kan blant annet skiltes med et flott idrettsanlegg Nye Loen hvor man kan delta i aktiviteter innenfor fotball, håndball, ishockey, isdans, curling, styrkerom og svømming. For de som vil benytte seg av treningssenter kan de trene hos Jæren Sportssenter og Gymmen, der de tilbyr et hav av forskjellig trening.

For de turglade er heller ikke veien lang til den populære fugleparken. Om man ønsker å kombinere tur og historie, kan Jærmuseet tilby dette.

Gode tilbud for kollektivtransport kan lett oppspores med tog- og bussforbindelser mot både nord og sør.

Samlet sett fremstår beliggenheten som ideell for familier som ønsker en kjekk og effektiv hverdag.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Fra Store Ring. Sving av til Motlandsmarka og sving deretter til venstre. Følg veien oppover og sving til venstre. Boligen vil komme fremfor deg. Den vil være merket med Til Salgs Plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Del av tomannsbolig er oppført med ringmur/plate i betong.

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

Etasjeskillet i tre bjelkelag.

Saltak i tre som er antatt teknet med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Byggemåte er hentet fra Tilstandsrapport utført av DUO Takst v/ Kåre Vatland

Innhold

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

Standard

Velkommen til Motlandsmarka 56!

En trivelig leilighet i 2 etasje med to soverom og en stor, romslig terrasse beliggende i etablert boligområde i Motlandsmarka på Nærbø.

Barnevennlig med fine turmuligheter i området. Flere skole- og barnehagetilbud er lett tilgjengelige.

Entre/gang med parkett på gulv og lysmalte vegger/himlinger.

Kjøkkenløsning i L-form, med slette hvite fronter og mørk benkeplate. God skap- og benkplass, samt plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Utgang fra kjøkkenet til romslig takterrasse over carport. Stuen fremstår som lys og romslig sammen med kombinasjonen av store vindusflater og lyse farger. Parkett på gulv. Gode møbleringsmuligheter i stueseksjonen, med plass til sofagruppe, tv-benk og spisebord.

Badet er kombinert vaskerom og er utstyrt med toalett, servant i innredning, dusj, og uttak for vaskemaskin. Fliser på både vegg og gulv.

Leiligheten har to soverom - begge av god størrelse med parkett på gulv. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, garderobeskap, nattbord og ulike hylleløsninger.

Parkering i carport + utvendig bod.

Velkommen til visning!

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.

Takstmann sier: Bygningen fremstår i normal stand iht. alder. Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og normal brukslitasje. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport

anbefales lest i sin helhet.

Forhold som har fått TG2:

BALKONG, TERRASSE, PLATTING:

Oppsummering

Rekkverkshøyden på balkong er målt til 97 cm, og tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Rekkverkshøyden ved entre er målt til 90 cm, og tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Stedvis nedbrytning og tørkesprekker i overflater terrassebord og rekkverk.

Underliggende tekking er ikke kontrollert/besiktet.

Terrasegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Vedlikeholdskostnader faller trolig inn under sameiets ansvar.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

VINDUER OG DØRER:

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret.

Merknader:

Noe nedbrytning i vindusoverflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

- Stedvis iring/korrodering i hengsler og beslag.

- Klemte beslag i håndtak tilknyttet vindu på soverom og stue.

- Vinduer i spisestue gliper i ramme, noe stri å betjene.

- Skrapemerker i vinduskarm/pakning i stue.

- Svelling i nedre del av foring tilknyttet balkong dør, utslag på fukt.

- Registrert svelling/slitt overflate/brytning tilknyttet ytterdør entre. Tg:3.

Estimert reparasjonskostnad - 15 000 - 30 000,-

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.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Stedvis justeringer/smøring anbefales.

Spikre terskel list ytterdør.

Utskifting av balkongdør/ytterdør entre pga skade/ slitasje må påregnes.

Vedlikehold av vinduer og ytterdører faller normal sett faller dette inn under sameiets ansvar.

LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)

Oppsummering

Luftespalter ved takfot er ikke tilstrekkelig åpnet opp, ingen tegn til kondensering.

Stedvis synlig spiker gjennom sutak, ingen registrert fukt. Anbefaler jevnlig kontroll for utettheter.

Anbefalte tiltak

Åpne opp luftespalter ved takfot.

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

Stedvis bruksmerker/vannmerker i parkett, hovedsakelig omliggende kjøkkeninnredning.

Registrert svelling i en lamell ved balkongdør. Tg:3. Ingen utslag på fukt.

Estimert reparasjonskostnad lamell: 5 000 - 10 000,- Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

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

VANNLEDNINGER

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeåret.

Merknad:

- Stoppekran er ikke tilstrekkelig festet i skap. Ellers ingen spesielle avvik registrert.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak

Feste røropplegg stoppekran.

ELEKTRISK

Oppsummering

Elektriske anlegget fra byggeåret.

Merknad:

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

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Dokumentasjon/ samsvarserklæring anbefales fremlagt.

VÅTROM: BAD/VASKEROM

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Ujevn sillikonerer i overgang gulv/vegg mot mindre soverom.

- Riss i fuge over dør til gang, ingen registrert "bom" i flis. Dette skyldes utløst spenninger, ingen behov for tiltak.

- Riss/bom i flis i nedre del av utvendig hjørne ved toalett. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Manglende oppheng til dusjslange.

Svelling i hylle i innredning, ingen utslag på fukt.

Avløpsrør til overløp servant er ikke koblet.

Membran er ikke synlig avsluttet omliggende avløpsrør under vask.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Utbedre påpekte merknader forøvrig.

Forhold som har fått TG3: INGEN

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

1 carport.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

89733352

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen og har ingen/liten kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Info fra sameiermøte avholdt 2.mai 2023:

SKJEGGKRE - Det er flere som har oppdaget skjeggkre i leilighetene. Anticimex har gitt pristilbud på kr. 2.000,- for hver leilighet. Det ble besluttet å gjennomføre behandling av skjeggkre i leilighetsnr. 50, 52, 54, 56, 62 og 64.

MALING- Det ble det besluttet at sameiet dekker en andel for hver leilighet på kr. 3.000,- ang. maling. Hver leilighet må fremvise kvittering for å kunne få tilbakebetalt kr. 3.000,- fra felleskontoen. Dette dokumenteres i egen oversikt med navn og kvittering.

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. Areal av frisørsalong er medtatt i oppmålingen av boligen.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler på bad.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 390 000

Kommunale avgifter

Kr 10 582

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter. Termin 1/2024: kr 5.310,31.

Termin 2/2023: kr 5.272,12

Formuesverdi primær

Kr 724 869

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 754 503

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022; ifølge Skatteetaten

Som primærbolig: kr 724 869

Som sekundærbolig: kr 2 754 503

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/8

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer forsikring av bygg og andel Altibox (grunnpakke)

Felleskostnader pr. mnd

Kr 500

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Motlandsmarka 20/633

Organisasjonsnummer

996149056

Om sameiet

Sameiet 20/633 består av 8 eierseksjoner.

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

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kristina Sviscevskiene

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 633, seksjonsnummer 6 i Hå kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1119/20/633/8:

16.09.2010 - Dokumentnr: 701447 - Erklæring/avtale Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:1119 Gnr:20 Bnr:633

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2010 - Dokumentnr: 790188 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

14.10.2010 - Dokumentnr: 790188 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Gasnor AS

Org.nr: 955 431 685

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

08.10.2010 - Dokumentnr: 773997 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.12.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.12.2010.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse - Nåværende (110 - Boligområde) - Kommuneplan (10.12.2014)

Eiendommen er omfattet av plan nr. 1058A Motlandsmarka (19.2.2004). Reguleringsformål: Konsentrert småhusbebyggelse.

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL? NEI
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen? NEI
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen? NEI

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens

grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da

dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
59 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 390 000,00))

74 190,- (Omkostninger totalt)

2 464 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 74 190

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Anne Kristine Undheim
Eiendomsmegler MNEF
anne.kristine.undheim@aktiv.no

Tlf: 482 54 277

Ansvarlig megler

Anne Kristine Undheim
Eiendomsmegler MNEF
anne.kristine.undheim@aktiv.no
Tlf: 482 54 277

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

Salgsoppgavedato

04.07.2024

Nabolagsprofil

Motlandsmarka 56 - Nabolaget Motland - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Nærbø stasjon Linje L5	21 min	🚶
Nærbø stasjon Linje 57	22 min	🚶
Stavanger Sola	39 min	🚗

Skoler

Motland skule (1-7 kl.) 372 elever, 26 klasser	15 min	🚶
Nærbø ungdomsskule (8-10 kl.) 331 elever, 26 klasser	5 min	🚶
Tryggheim ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 26 klasser	5 min	🚶
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	5 min	🚶
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	16 min	🚶

«Stille og rolig i endegate, men hyggelige naboer»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

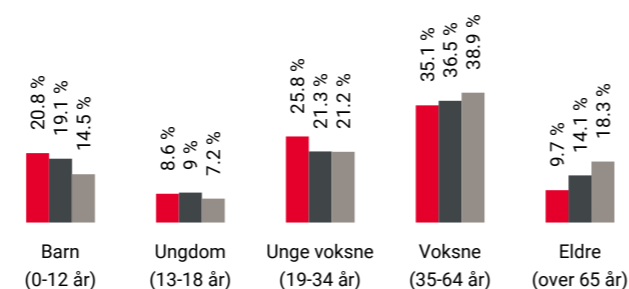


Kvalitet på skolene
Bra 75/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Motland	1 578	643
Nærbø	7 533	3 047
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Motlandsmarka barnehage (1-5 år) 104 barn	5 min	🚶
Rosk toppen barnehage (1-5 år) 82 barn	14 min	🚶
Breidablikk kulturbarnehage (1-5 år) 46 barn	16 min	🚶

Dagligvare

Kiwi Nærbø	25 min	🚶
Coop Extra Nærbø Post i butikk	24 min	🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået
Lite støynivå 90/100



Trafikk
Lite trafikk 87/100

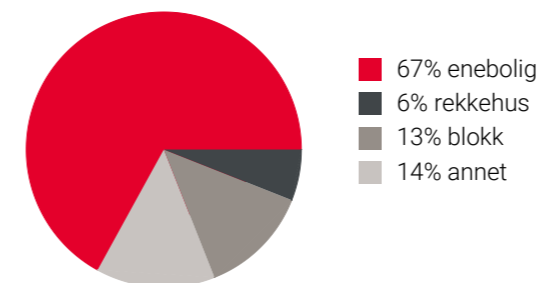


Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

Nærbø balløkke Ballspill	10 min	🚶
Ballbinge v/Nærbø kirke Ballspill	13 min	🚶
Gymmen	22 min	🚶
Jæren Sportssenter	23 min	🚶

Boligmasse



«Stille og rolig nabolag med umiddelbar nærhet til barneskole. Kort vei til butikker, tog og buss. Velholdt.»

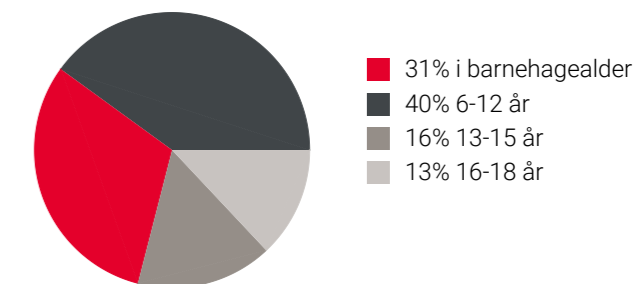


Sitat fra en lokalkjent

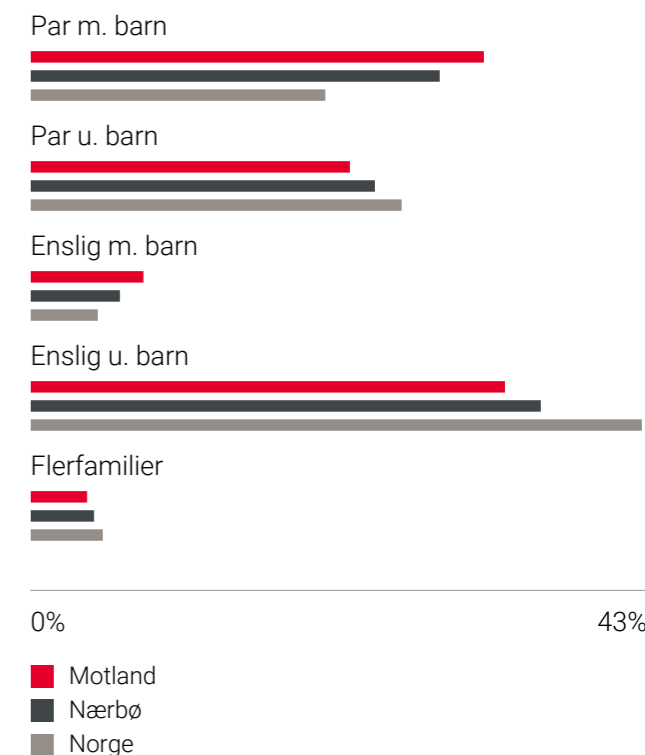
Varer/Tjenester

AMFI Nærbø	25 min	🚶
Nærbø Apotek	24 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

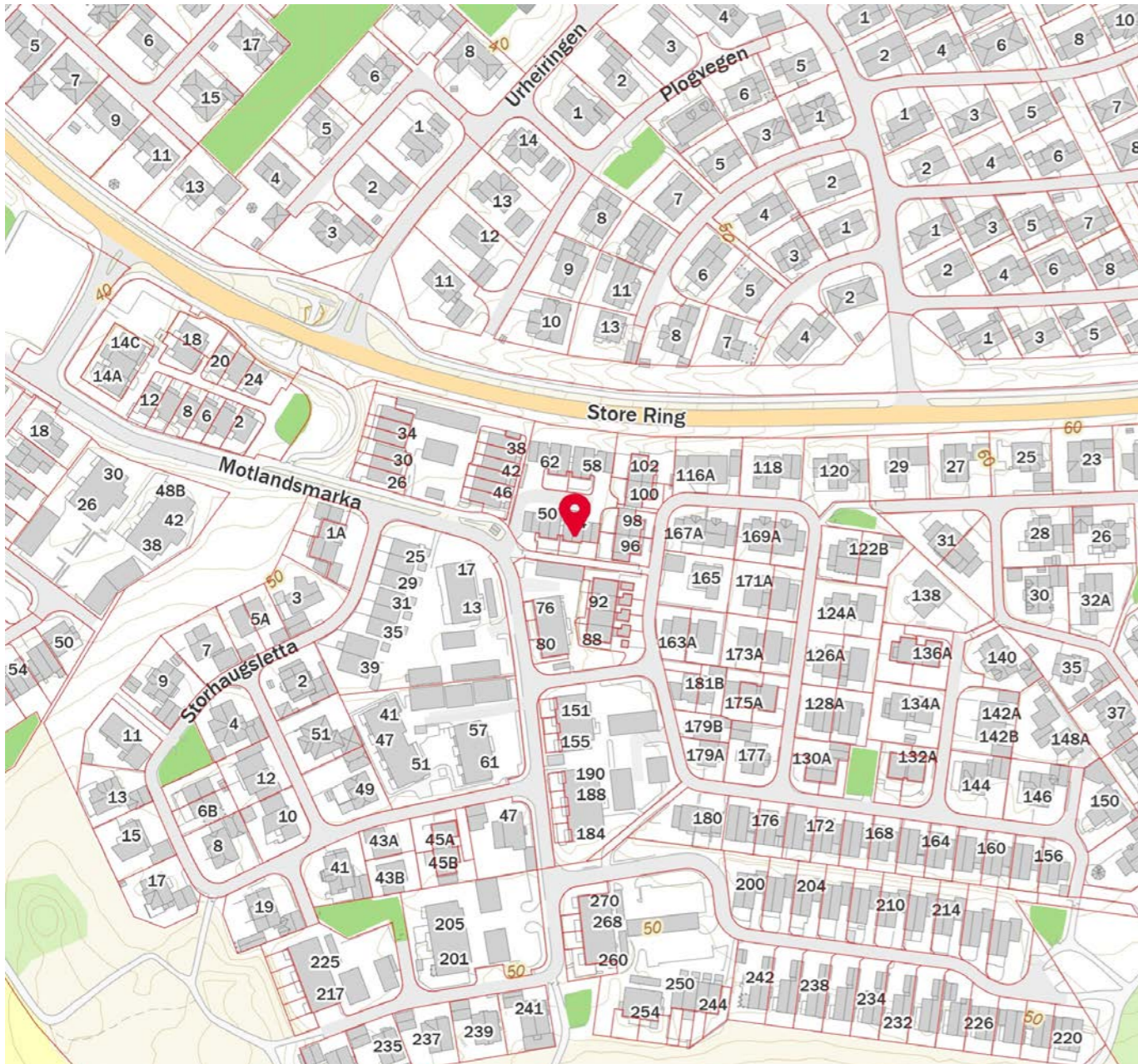
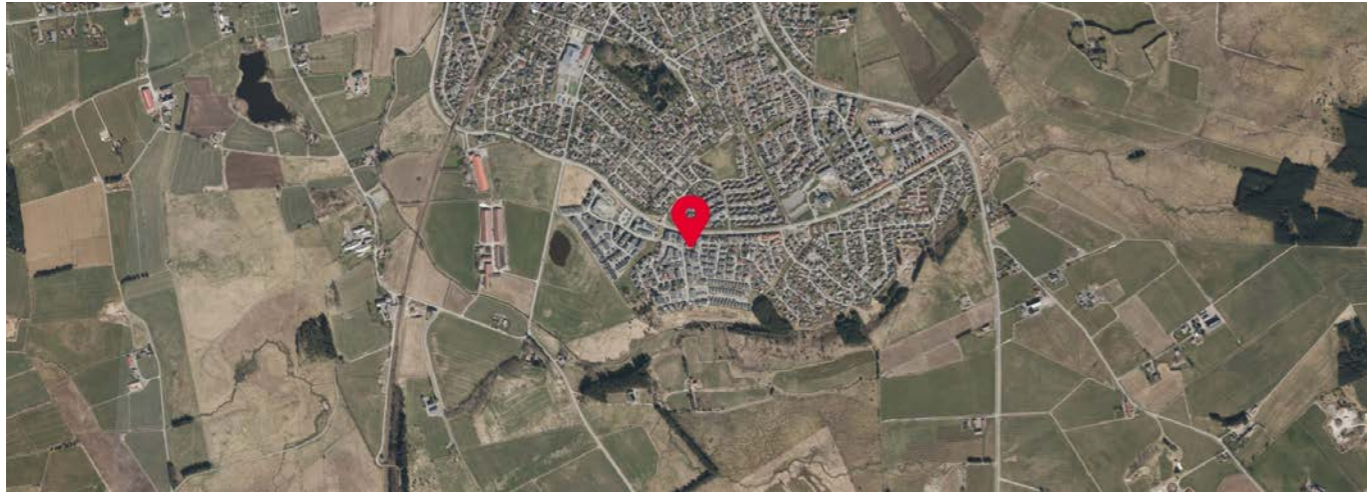


Familiesammensetning



Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240218	
Selger 1 navn	
Silje Fuglestad	
Gateadresse	
Motlandsmarka 56	
Poststed	Postnr
NÆRBØ	4365
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	gjensidige
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SF

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

Beskrivelse

Naboen under har hatt skjeggkre. skadedyr folka har vart i både naboen under og i vår leilighet for å fjerne disse. Vi har ikke hatt problem med det

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Fuglestad	86cfbd42c0d141e662bc8e11 5898e4e64437a98b	26.06.2024 05:33:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240218

Document reference: 1403240218

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

Motlandsmarka 56 4365 NÆRBØ

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

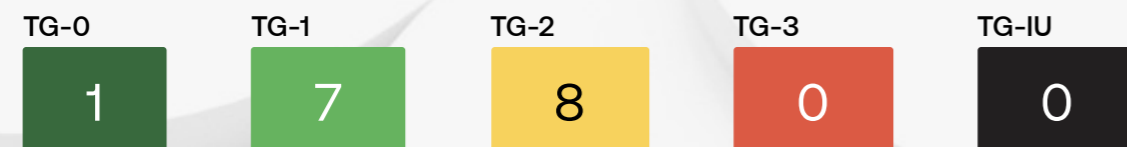
Byggeår: 2009

BRA: 84 m²

BRA-i: 73 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/19973>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden på balkong er målt til 97 cm, og tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Rekkverkshøyden ved entre er målt til 90 cm, og tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Stedvis nedbrytning og tørkesprekker i overflater terrassebord og rekkverk. Underliggende tekking er ikke kontrollert/besiktet. Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Vedlikeholdskostnader faller trolig inn under sameiets ansvar.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret.
Merknader:
- Noe nedbrytning i vindus overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Stedvis iring/korrodering i hengsler og beslag.
- Klemte beslag i håndtak tilknyttet vindu på soverom og stue.
- Vinduer i spisestue gliper i ramme, noe stri å betjene.
- Skrapemerker i vinduskarm/pakning i stue.
- Svelling i nedre del av foring tilknyttet balkong dør, utslag på fukt.
- Registrert svelling/slitt overflate/brystning tilknyttet ytterdør entre. Tg:3.
Estimert reparasjonskostnad - 15 000 - 30 000,-

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.

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Stedvis justeringer/smøring anbefales.
Spikre terskel list ytterdør.
Utskifting av balkongdør/ytterdør entre pga skade/slitasje må påregnes.
Vedlikehold av vinduer og ytterdører faller normal sett faller dette inn under sameiets ansvar.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Luftespalter ved takfot er ikke tilstrekkelig åpnet opp, ingen tegn til kondensering.
Stedvis synlig spiker gjennom sutak, ingen registrert fukt. Anbefaler jevnlig kontroll for utettheter.

Anbefalte tiltak

Åpne opp luftespalter ved takfot.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Stedvis bruksmerker/vannmerker i parkett, hovedsakelig omliggende kjøkkeninnredning. Registrert svelling i en lamell ved balkongdør. Tg:3. Ingen utslag på fukt. Estimert reparasjonskostnad lamell: 5 000 - 10 000,- Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeåret.

Merknad:

- Stoppekran er ikke tilstrekkelig festet i skap.

Ellers ingen spesielle avvik registrert.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak

Feste røropplegg stoppekran.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget fra byggeåret.

Merknad:

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

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Dokumentasjon/ samsvarserklæring anbefales fremlagt.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Ujevn sillikonering i overgang gulv/vegg mot mindre soverom.

- Riss i fuger over dør til gang, ingen registrert "bom" i flis. Dette skyldes utløst spenning, ingen behov for tiltak.

- Riss/bom i flis i nedre del av utvendig hjørne ved toalett. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Manglende oppheng til dusjslange.

Svelling i hylle i innredning, ingen utslag på fukt.

Avløpsrør til overløp servant er ikke koblet.

Membran er ikke synlig avsluttet omliggende avløpsrør under vask.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Utbedre påpekte merknader forøvrig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **24.6.2024** Rapportdato: **28.6.2024**

Hjemmelshavere

Navn: **Jtr Eiendomsinvest AS** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Opplysning gitt i egenerklæring:
"Naboen under har hatt skjeeggkre. skadedyr folka har vart i både naboen under og i vår leilighet for å fjerne disse. Vi har ikke hatt problem med det"

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland** Telefon: **902 97 450**
Firma: **Duo Takst AS** Epost: **KV@DUOTAKST.NO**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom boliger.

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

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.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Motlandsmarka 56, 4365 Nærbø**
Kommunen: **1119** Gårdsnr: **20** Bruksnr: **633** Festenr:
Seksjonsnr: **6** Andelsnr:
Byggeår: **2009 - lht. eiendomsverdi**
Boligtype: **Horisontaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Del av tomannsbolig er oppført med ringmur/plate i betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler. Etasjeskillet i tre bjelkelag. Saltak i tre som er antatt tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i aluminium. Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder. Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og normal brukslitasje.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Del av tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	84	73	11	0	25
Totalt m²	84	73	11	0	25

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	73	68	5	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken.	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	73	68	5		

Kommentar til arealberegning

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

Utvendig bod - 11,45 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Balkong - 25 m2 - TBA

Carport - 12 m2
Anbefaler at det opprettes bedre utluftning.
Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattung

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, plattung	TG-2
Rekkverkshøyden på balkong er målt til 97 cm, og tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Rekkverkshøyden ved entre er målt til 90 cm, og tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Stedvis nedbrytning og tørkesprekker i overflater terrassebord og rekkverk. Underliggende tekking er ikke kontrollert/besiktet. Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Vedlikeholdskostnader faller trolig inn under sameiets ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemeanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Vinduer og dører fra byggeåret.</p> <p>Merknader:</p> <p>Noe nedbrytning i vindus overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.</p> <p>-Stedvis iring/korrodering i hengsler og beslag.</p> <p>- Klemte beslag i håndtak tilknyttet vindu på soverom og stue.</p> <p>- Vinduer i spisestue gliper i ramme, noe stri å betjene.</p> <p>- Skrapemerker i vinduskarm/pakning i stue.</p> <p>-Svelling i nedre del av foring tilknyttet balkong dør, utslag på fukt.</p> <p>-Registrert svelling/slitt overflate/brytning tilknyttet ytterdør entre. Tg:3.</p> <p>Estimert reparasjonskostnad - 15 000 - 30 000,-</p> <p>Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av aluminiumsdører er 20 - 40 år.</p> <p>Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandlinger må påregnes.</p> <p>Stedvis justeringer/smøring anbefales.</p> <p>Spikre terskel list ytterdør.</p> <p>Utskifting av balkongdør/ytterdør entre pga skade/slitasje må påregnes.</p> <p>Vedlikehold av vinduer og ytterdører faller normal sett faller dette inn under sameiets ansvar.</p>	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Luftespalter ved takfot er ikke tilstrekkelig åpnet opp, ingen tegn til kondensering.</p> <p>Stedvis synlig spiker gjennom sutak, ingen registrert fukt. Anbefaler jevnlig kontroll for utettheter.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Åpne opp luftespalter ved takfot.</p>	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
<p>Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv på soverom og stue/kjøkken.</p>	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.</p> <p>Stedvis bruksmerker/vannmerker i parkett, hovedsakelig omliggende kjøkkeninnredning.</p> <p>Registrert svelling i en lamell ved balkongdør. Tg:3. Ingen utslag på fukt.</p> <p>Estimert reparasjonskostnad lamell: 5 000 - 10 000,-</p> <p>Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.</p>	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate.</p> <p>Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Påregnelig med justering av enkelte fronter. - Mindre ujevnheter i skjøt benkeplate. - Det anbefales montering av waterguard omliggende vaskekum og oppvaskmaskin. - Montere tilstrekkelig dampetting underliggende benkeplate ved oppvaskmaskin. <p>Generell info:</p> <p>Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
<p>Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test. Merknad: Feste beslag til avtrekksvifte. Rengjør skinner til avtrekksvifte.</p>	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår, ingen avvik registrert på synlig opplegg.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p>	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør fra antatt byggeåret. Merknad: - Stoppekran er ikke tilstrekkelig festet i skap. Ellers ingen spesielle avvik registrert.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Feste røropplegg stoppekran.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Elektriske anlegget fra byggeåret.</p> <p>Merknad:</p> <p>- Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.</p> <p>Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.</p> <p>Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	
<p>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</p> <p>Dokumentasjon/ samsvarserklæring anbefales fremlagt.</p>	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad/vaskerom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
<p>Bereder fra 2010, ingen avvik registrert.</p> <p>Utstyr sanitærinstallasjoner</p> <p>Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.</p> <p>Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten.</p> <p>Registrert iring/korrodering i ventilasjons aggregat.</p> <p>Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert.</p>	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjkabinett, vegg hengt toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 12 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj. Ca 22 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk. Ca 22-25 mm dørterskel, membran synlig oppbrett av membran ved dørlist.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader: - Ujevn sillikoneri i overgang gulv/vegg mot mindre soverom. - Riss i fuge over dør til gang, ingen registrert "bom" i flis. Dette skyldte utløst spenninger, ingen behov for tiltak. - Riss/bom i flis i nedre del av utvendig hjørne ved toalett. Ingen umiddelbar behov for tiltak. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Membran/mansjett synlig ført under klemring i sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, vegg hengt toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Manglende oppheng til dusjslange. Svelling i hylle i innredning, ingen utslag på fukt. Avløpsrør til overløp servant er ikke koblet. Membran er ikke synlig avsluttet omliggende avløpsrør under vask. Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes. Utbedre påpekte merknader forøvrig.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
<p>Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.</p> <p>Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.13 Øvrig: Innvendig dører

Beskrivelse
<p>Innvendige dører med hvit slett utførelse.</p> <p>Normal slitasje i overflater og låskasser.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stedvis noe bruksmerker i overflater.

6.14 Øvrig: Utvendige overflater

Beskrivelse
<p>Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.</p> <p>Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje i toppbelegget.</p> <p>Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Det er ikke montert snøfangere. -Ikke synlig luftespalte i underkledd takutstikk. <p>Takrenner og nedløp av aluminium.</p> <p>Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.</p> <p>Kledning</p> <p>Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal slitasje iht. alder.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utvendig kledning er spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket, dette gir økt vedlikeholdsbehov. <p>Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.</p> <p>Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.</p> <p>Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.</p>

6.15 Drenering

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.20 Yttervegger

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.21 Renner og nedløp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.22 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.23 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.24 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

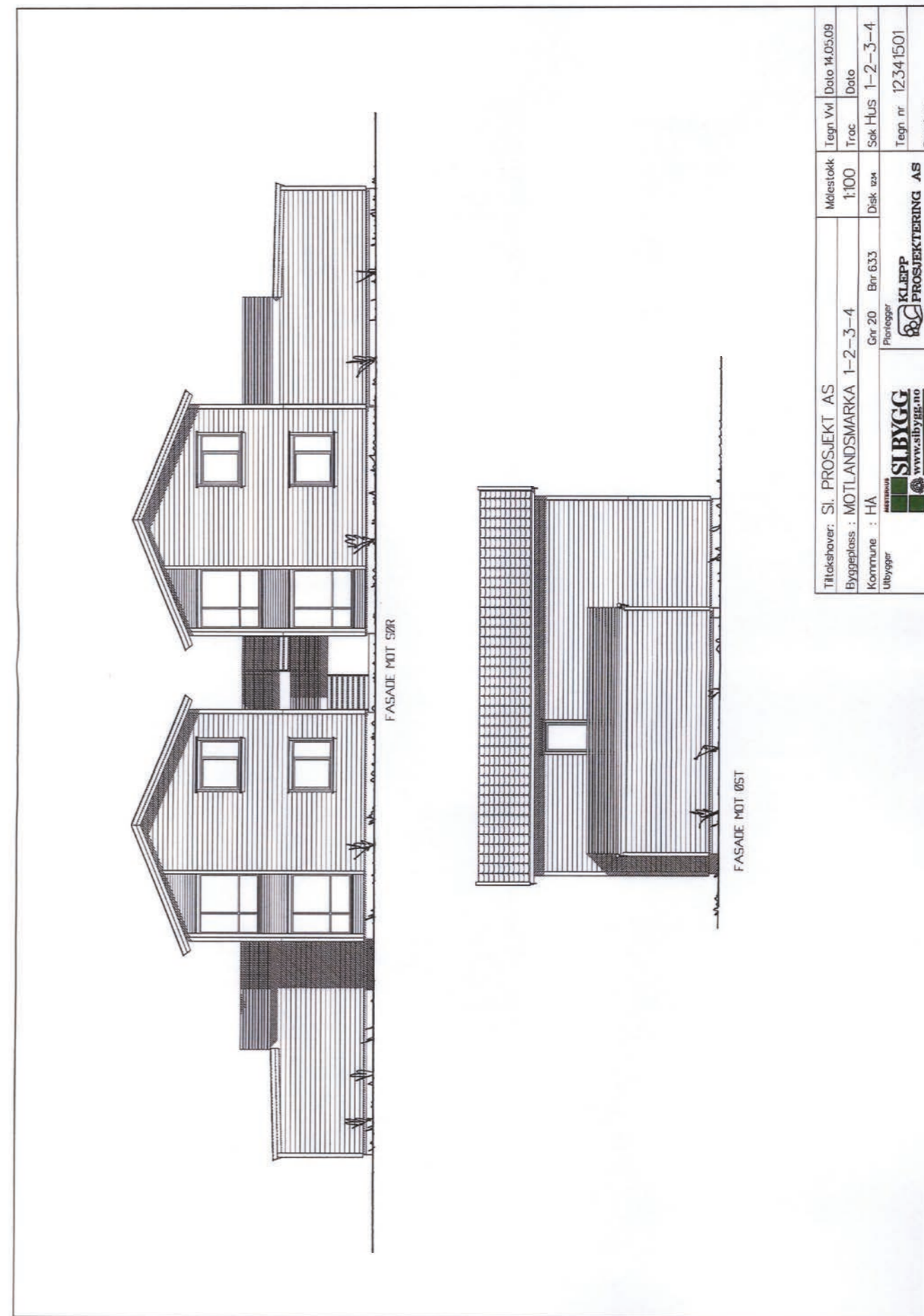
Tilgjengelighet

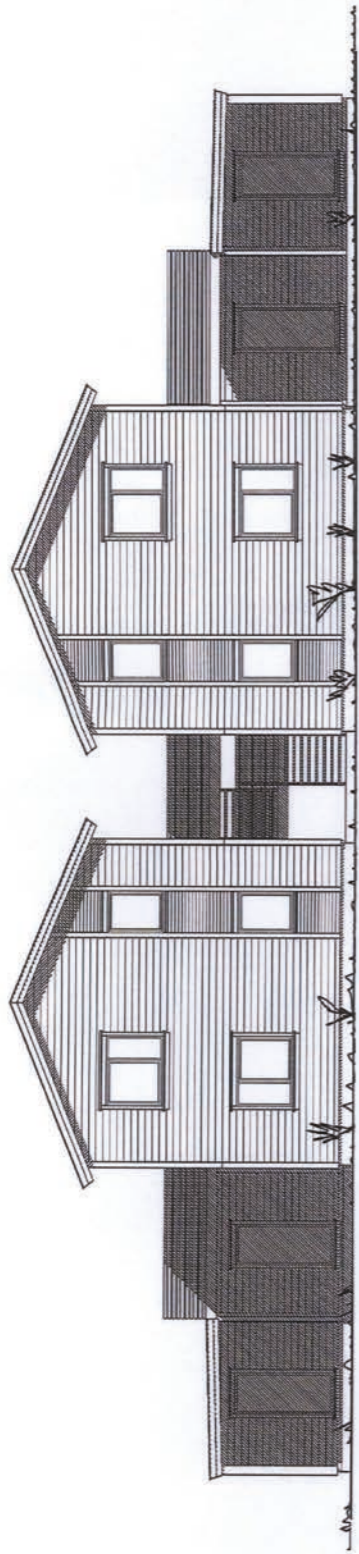
Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

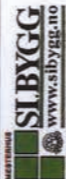
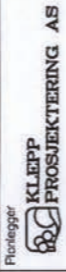


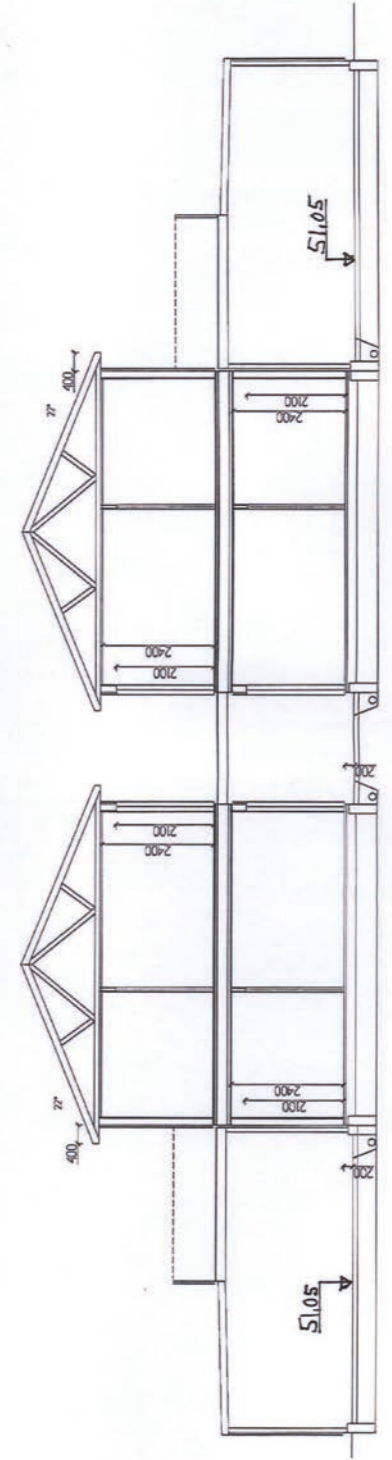
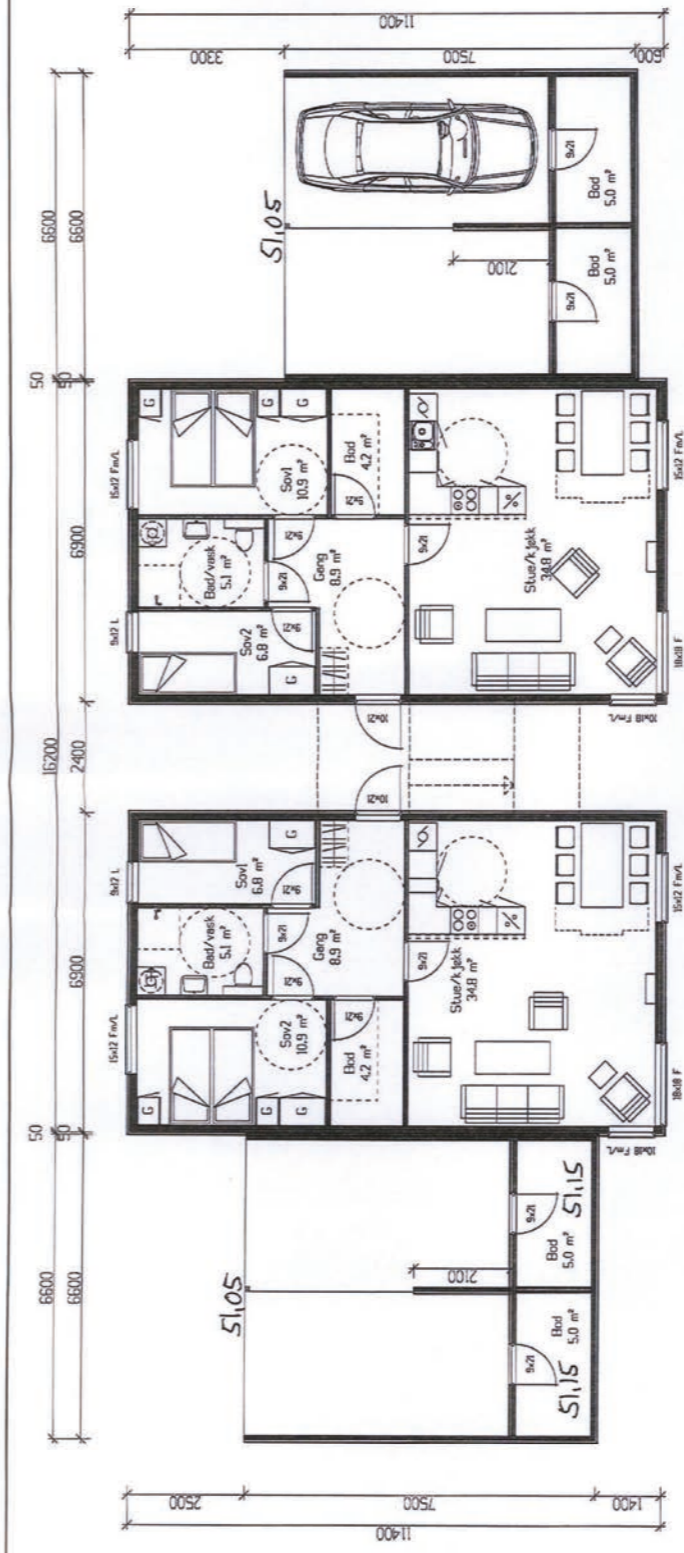


FASADE MOT NORD





FASADE MOT VEST

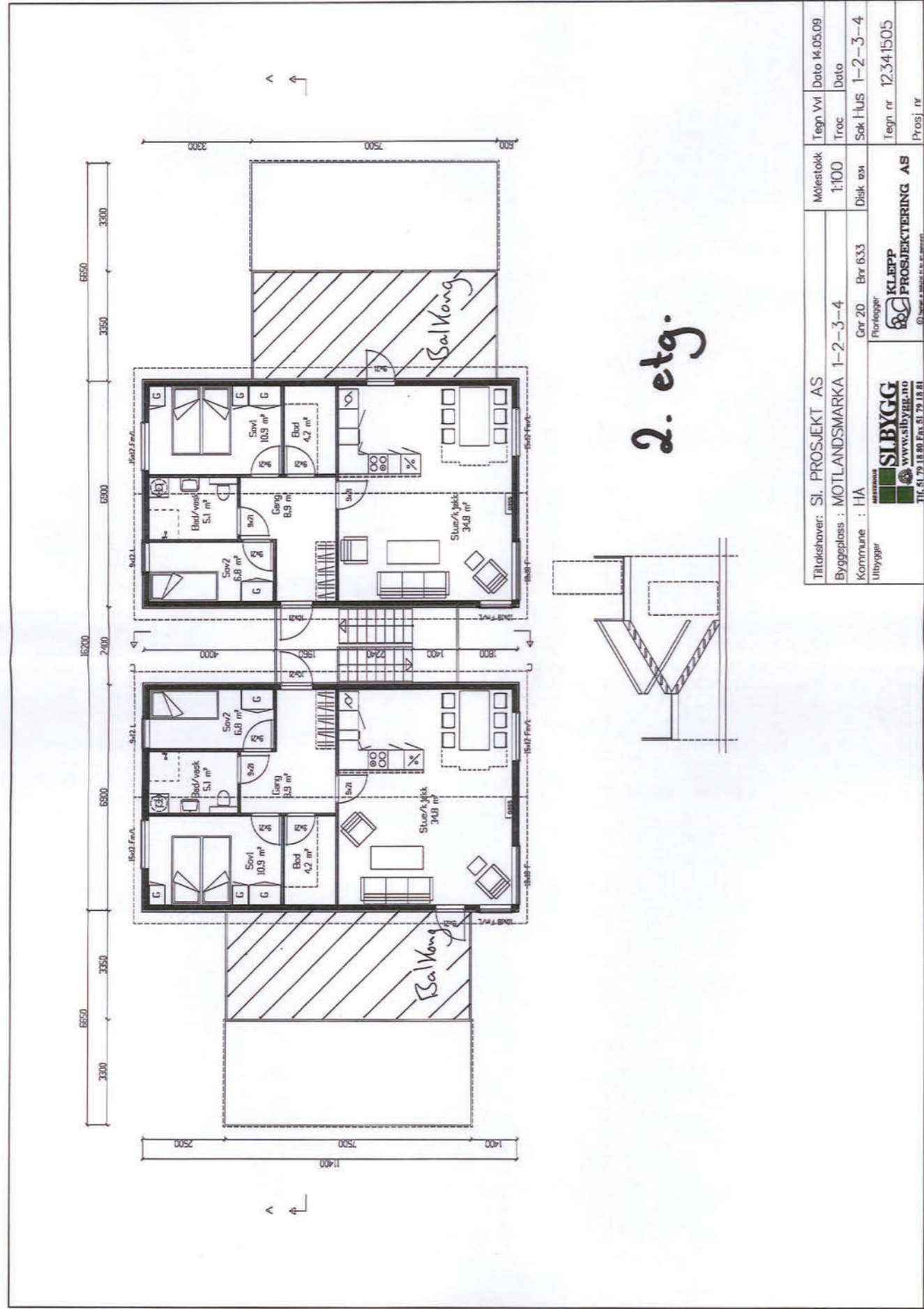
Tilteleshaver: SI. PROSJEKT AS		Målestokk	Tegn Vkl	Dato
Byggeplass : MOTLANDSMARKA 1-2-3-4		1:100	Trac	14.05.09
Kommune : HA		Disk 234	Sak Hus	1-2-3-4
Utbygger		Planlegger	Tegn nr	12341502
 Tlf. 51 79 18 80 Fax 51 79 18 81 www.sibbygg.no		 KLEPP PROSJEKTERING AS Tlf. 51 79 18 80 Fax 51 79 18 81 www.kleppprosjektering.no		



SNITT A-A

Tilteleshaver: SI. PROSJEKT AS		Målestokk	Tegn Vkl	Dato
Byggeplass : MOTLANDSMARKA 1-2-3-4		1:100	Trac	30.04.09
Kommune : HA		Disk 234	Sak Hus	1-2-3-4
Utbygger		Planlegger	Tegn nr	12341503
 Tlf. 51 79 18 80 Fax 51 79 18 81 www.sibbygg.no		 KLEPP PROSJEKTERING AS Tlf. 51 79 18 80 Fax 51 79 18 81 www.kleppprosjektering.no		

Pr. del1	BFA	72,90
Hovedplan		72,90
Sum 1 m²		72,90
BYA (tot) 270,5 m²		
Gr-fl for del1, taks bord 78,7 m²		





SI BYGG AS
Anestadvegen 14

4360 VARHAUG

Dykkar ref.	Vår ref.	Arkivkode	Dato
	10/23987 JAHA		08.12.2010

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10

Gnr./bnr: 20/ 633
Byggestedsadresse: Motlandsmarka 54 og 56
Ansvarlig søker: SI.BYGG AS
Tiltakshaver: SI BYGG AS
Tiltakets art: Gjelder leilighet adr. Motlandsmarka 54 – seksjonsnr. 2 og Motlandsmarka 56 – seksjonsnr. 6

Tiltaket er i samsvar med vedtak i sak 457/09, datert 04.11.2009 og kan tas i bruk.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Alle ildsteder skal meldes til feiervesenet før de tas i bruk.

Med helsing
Hå kommune

Jan Håland
ingeniør

Postadresse: Postboks 24 4368 Varhaug	Kontoradresse: Rådhusgt. 8 4360 Varhaug	Internett: www.ha.no teknisk@ha.kommune.no	Telefon: 51 79 31 08	Telefaks: 51 79 30 06	Org.nr. 964969590
---	---	--	-------------------------	--------------------------	----------------------

Løpenummer for forretning: 600969677
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr: 964969590
Navn: HÅ KOMMUNE
Adresse: Postboks 24, 4368 VARHAUG

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr: 985239975
Navn: SIMBA EIENDOM AS
Adresse: 4368 VARHAUG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert
Knr: 1119
Gnr: 20
Bnr: 633

Nye seksjoner		Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt uteareal
Knr	Gnr									
1119	20	633	0	1	1/8	Boligseksjon	Ja	Ja	Ja	Ja
1119	20	633	0	2	1/8	Boligseksjon	Ja	Ja	Ja	Ja
1119	20	633	0	3	1/8	Boligseksjon	Ja	Ja	Ja	Ja
1119	20	633	0	4	1/8	Boligseksjon	Ja	Ja	Ja	Ja
1119	20	633	0	5	1/8	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei	Nei
1119	20	633	0	6	1/8	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei	Nei
1119	20	633	0	7	1/8	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei	Nei
1119	20	633	0	8	1/8	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei	Nei



Doknr: 773997 Tinglyst: 08.10.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn Hå kommune	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Postboks 24	
Postnr. Poststed 4368 VARHAUG	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festensnr Snr
1119	HÅ	20	633	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
05106157	SVEIN MOTLAND	1/1

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

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.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- 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
- 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)
- hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- 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
- 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:

- Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- 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).
- Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
	Ole Kr. Ingebrethsen <i>[Signature]</i>	

Rettt kopi bekreftes
Dato: 15.01.10 sign. Kristin Raa Espedal
EiendomsMegler SR-EIENDOM AS

Vi samtykker herved i tinglysning
av nærværende dokument
EiendomsMegler SR-EIENDOM AS

Kristin Raa Espedal

Rettt kopi bekreftes
EiendomsMegler SR-EIENDOM AS

Rettt kopi bekreftes
EiendomsMegler SR-EIENDOM AS

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁸⁾

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 tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾

Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
20	633			Hå kommune

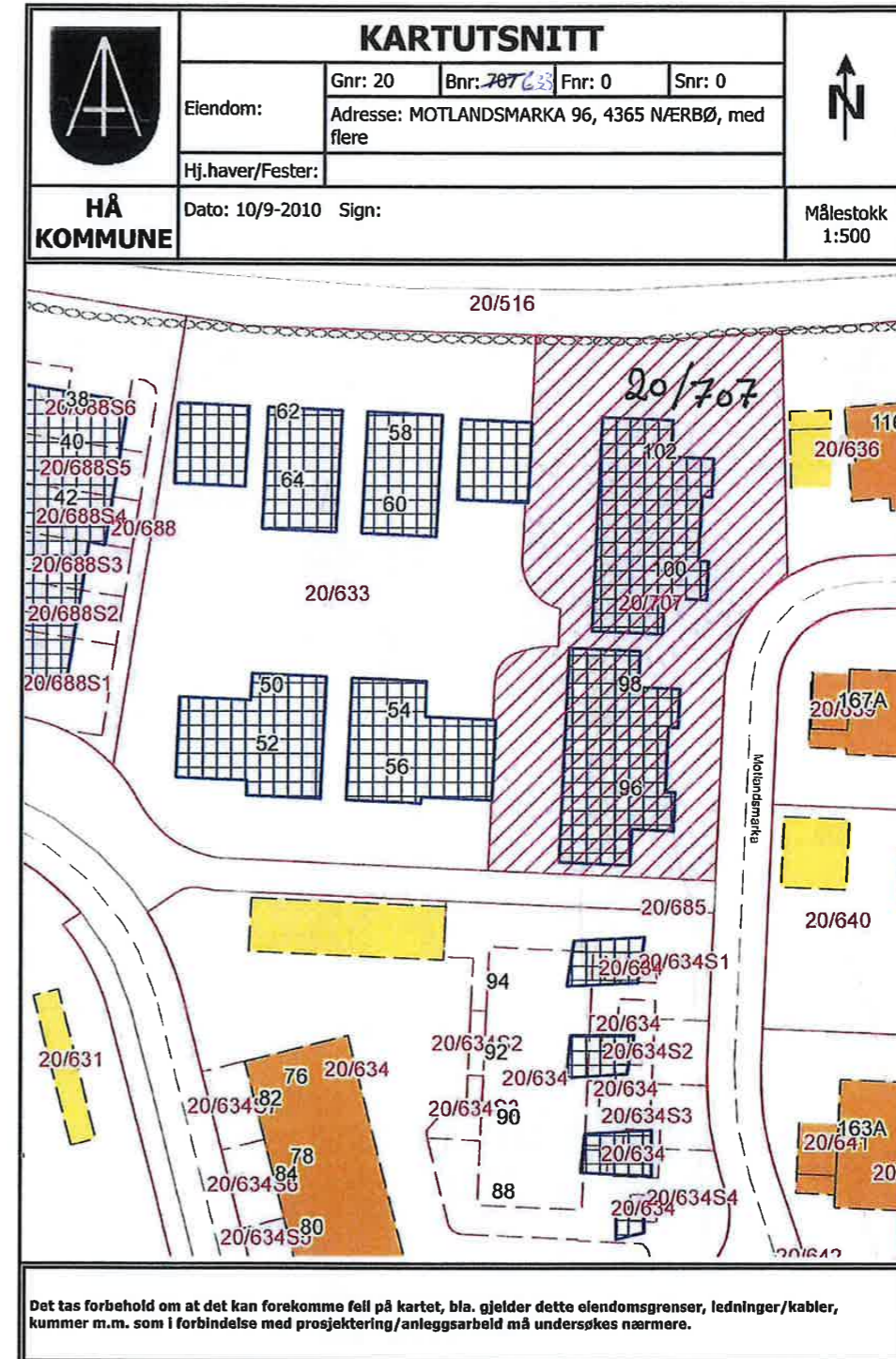
Dato: 27.09.2010 Stempel og underskrift: *Asbjørn Nøtland*

HÅ KOMMUNE
ETAT FOR TEKNISKE SAKER OG NÆRING
POSTBOKS 24
4368 VARHAUG

- 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.
 - 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 sameiebrot 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 innhentet, jf § 30.
 - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Utskrift

Side 1 av 1





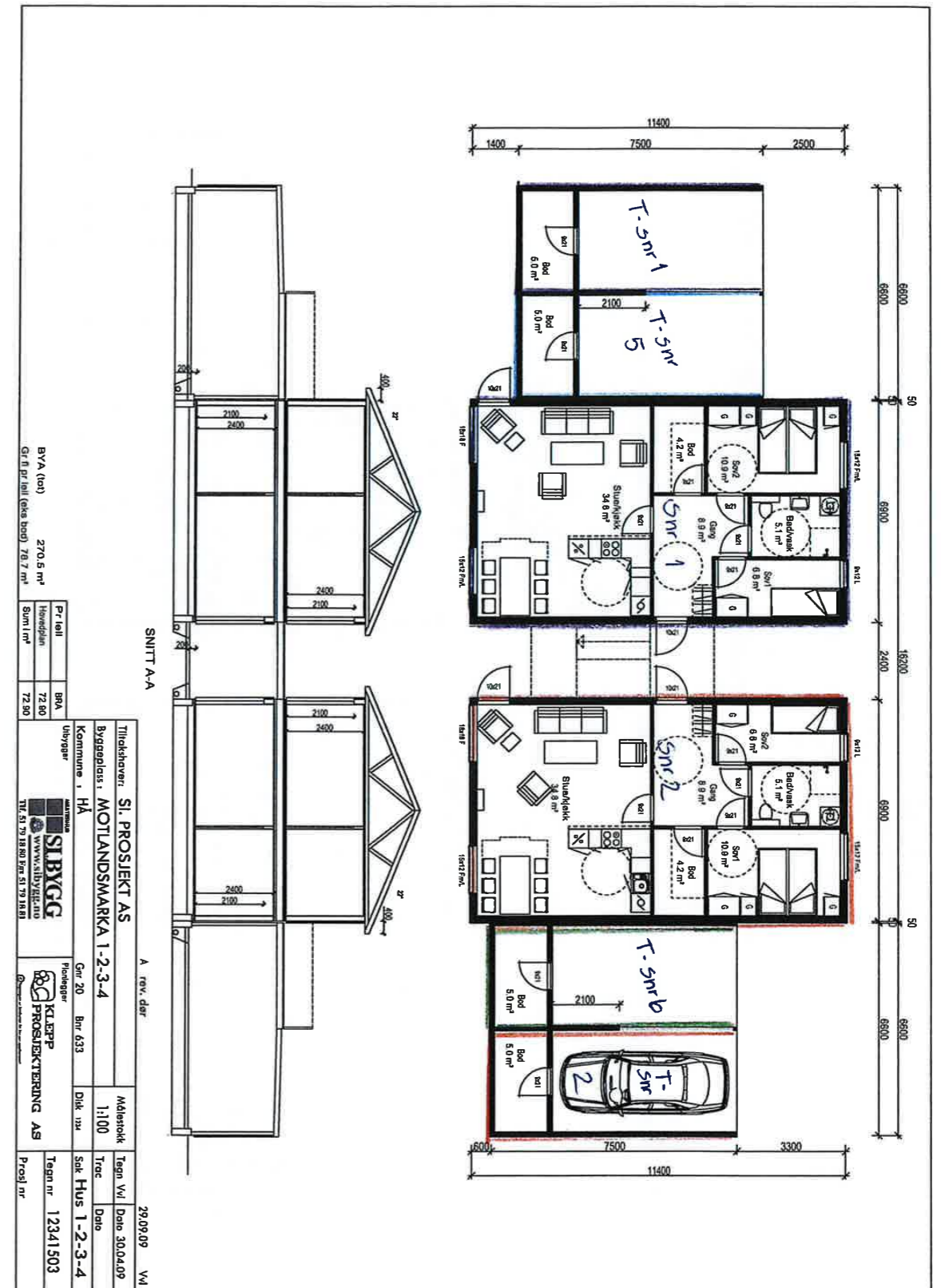
Prostik as
SI. PROSJEKT AS
Motlandsmarka 50,52,....,64 Gnr.20 Bnr.(633)

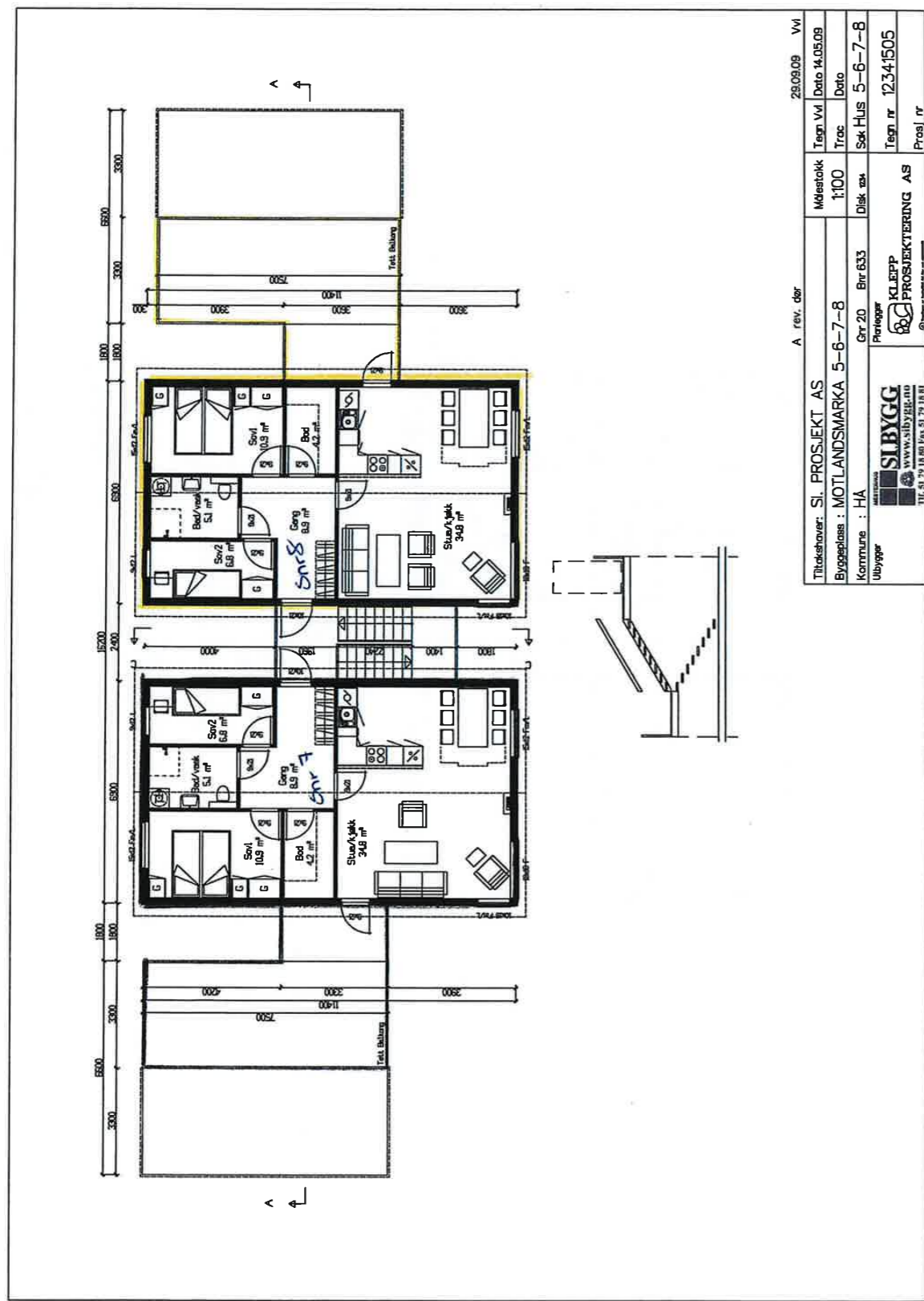
Oppstøtveien 653, 4364 Varhaug
Tlf: 51 43 NR 70 Faks: 51 43 KR 71
E-post: post@prostik.no



Målestokk 1:250

Tegning	Tegn nr	Revisjon	Dato
Seksjonering	4		2010.09.06

Legnet ES JB
Prosjekt nr 9025





A. rev. der		29.09.09		VVI	
Tilteksommer: SL PROSJEKT AS		Målestokk	1:100	Tegn. VVI	Dato 14.05.09
Byggeplass: MOTLANDSMARKA 5-6-7-8		Tracé		Tegn.	Dato
Kommune: HA		Gnr 20	Bnr 633	Sk. Hus	5-6-7-8
Ubygger		KLEPP PROSJEKTERING AS		Tegn. nr	12341505
 SIBYGG www.sibbygg.no Tlf: 57 70 80 Fax: 57 70 81		 KLEPP PROSJEKTERING AS		Prosj. nr	





05.10.2010 13:19

Side 5 av 6

Areal og koordinater

Arealmerknaed: Areal: 57,2

Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6506641

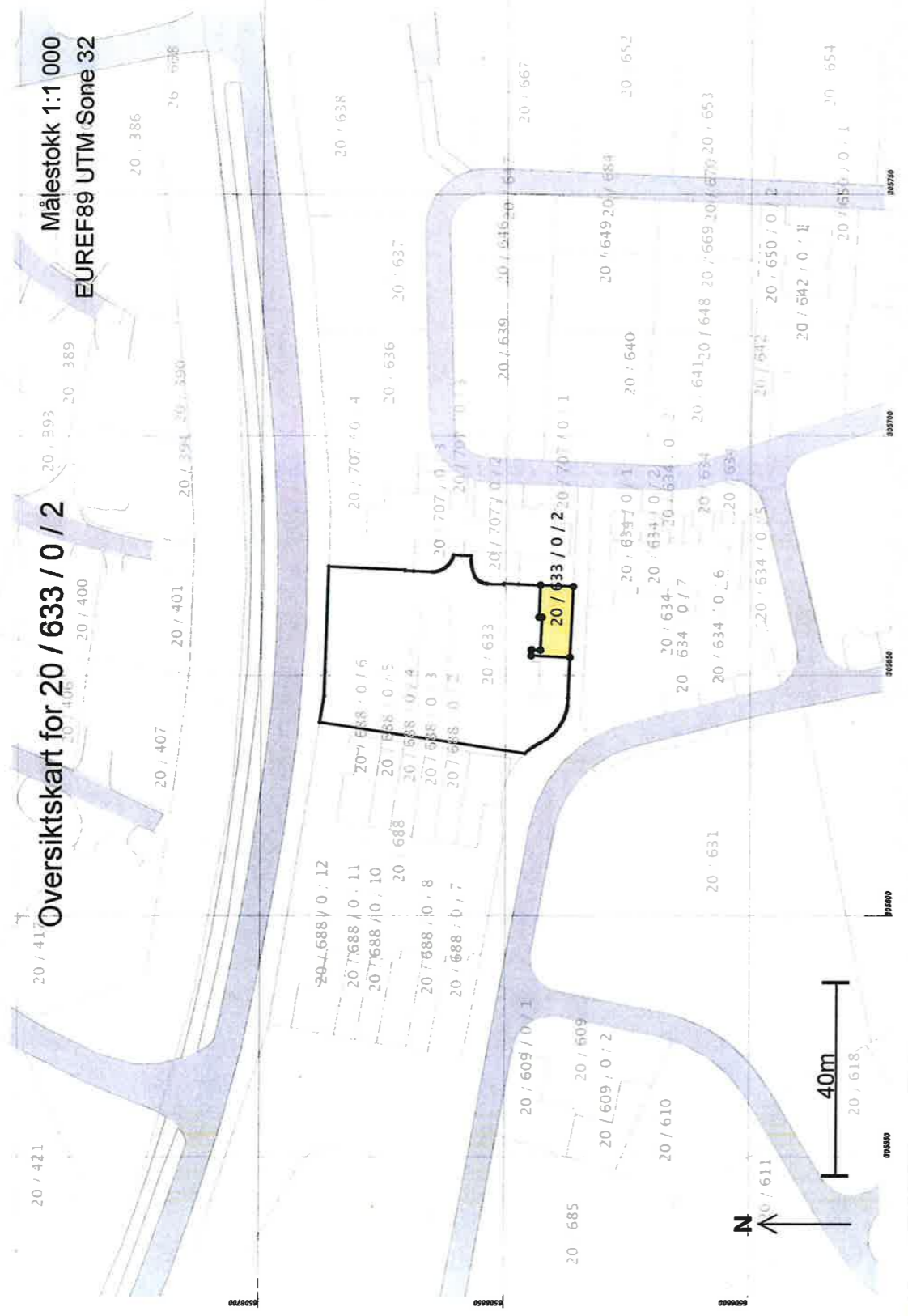
Øst: 305648

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje Løpnr	Nord	Øst	Merke nedsett i / Grensepunkttype / Lengde Hjelpepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6506638,21	305645,22	Ikke spesifisert Umerket	10 Terrengmålt	13	
2	6506642,61	305645,42	Ikke spesifisert Umerket	18 Tatt fra plan	50	
3	6506642,64	305644,62	Ikke spesifisert Umerket	18 Tatt fra plan	50	-0,40
4	6506643,06	305644,24	Ikke spesifisert Umerket	18 Tatt fra plan	50	
5	6506645,66	305644,35	Ikke spesifisert Umerket	18 Tatt fra plan	50	
6	6506645,58	305645,95	Ikke spesifisert Umerket	18 Tatt fra plan	50	
7	6506644,19	305645,89	Ikke spesifisert Umerket	18 Tatt fra plan	50	
8	6506643,88	305652,78	Ikke spesifisert Umerket	18 Tatt fra plan	50	
9	6506645,68	305652,86	Ikke spesifisert Umerket	18 Tatt fra plan	50	
10	6506645,62	305654,06	Ikke spesifisert Umerket	18 Tatt fra plan	50	
11	6506637,83	305653,71	Ikke spesifisert Umerket	10 Terrengmålt	13	

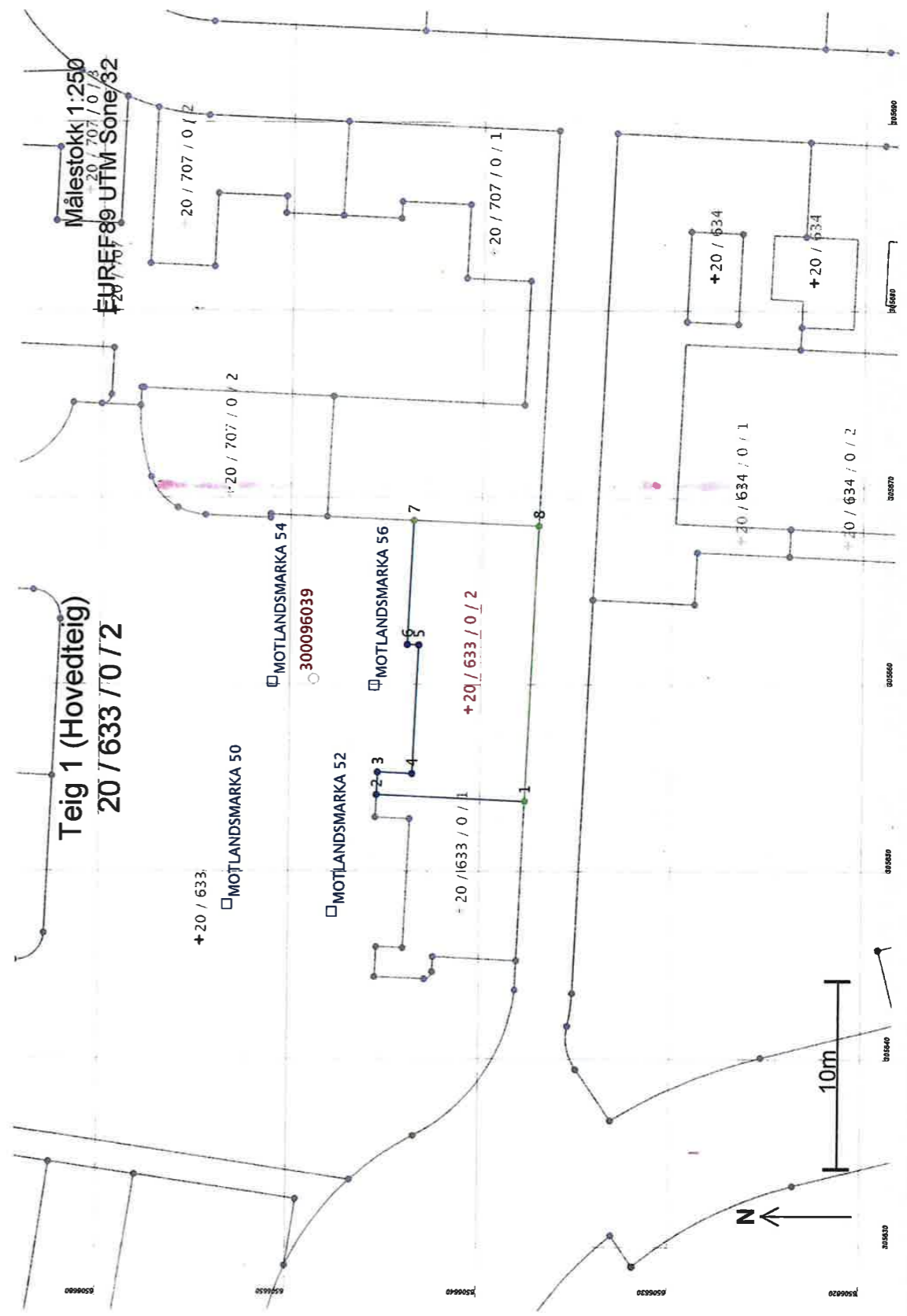
05.10.2010 13:19

Side 6 av 6



Side 4 av 6

05.10.2010 13.21



Side 5 av 6

05.10.2010 13.21

Areal og koordinater

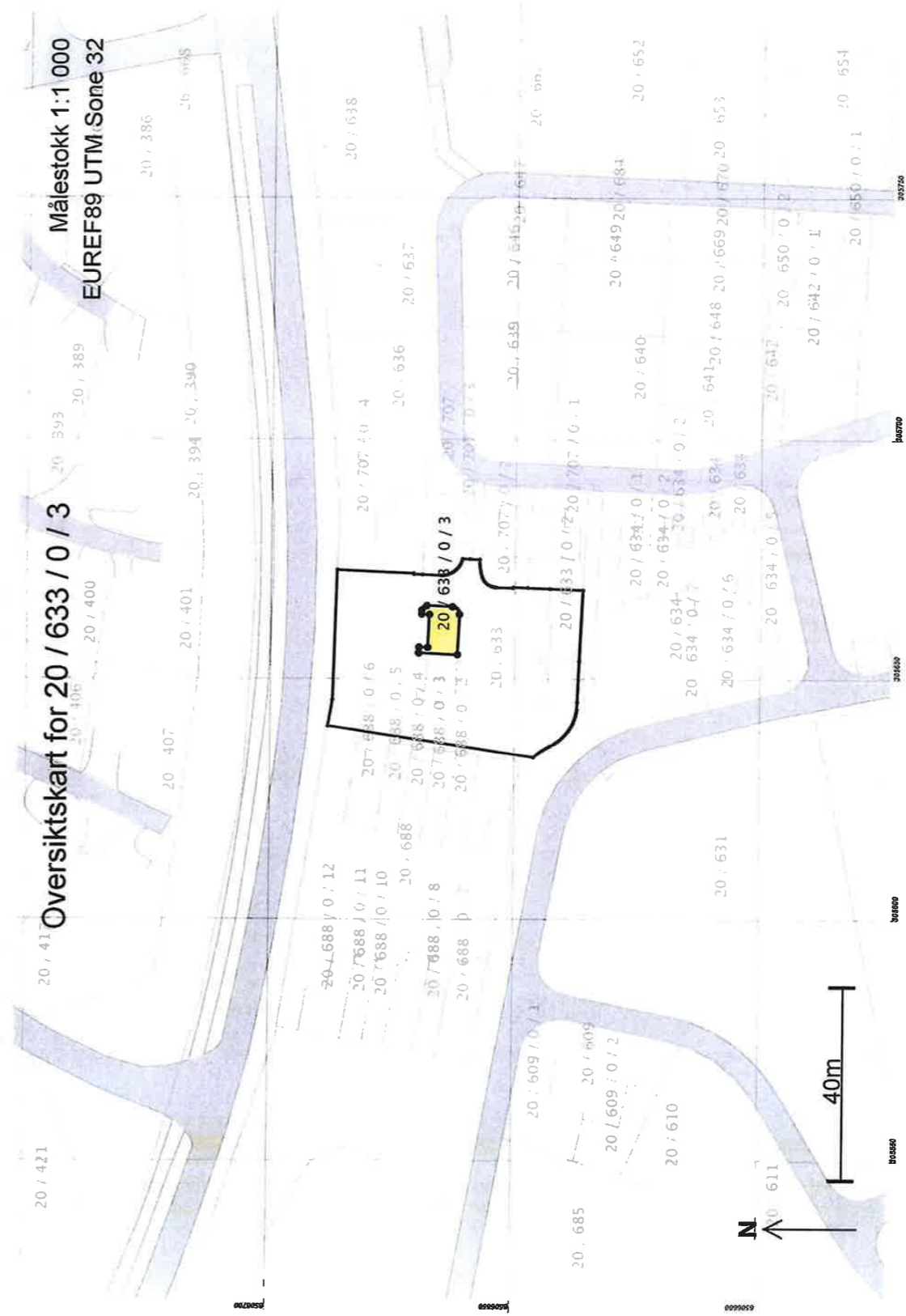
Arealmerknad: Nord: 6506641 Øst: 305659
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Ytre avgrensning

Grensepunkt / Grenselinje Løpnr	Nord	Øst	Mærke nedsett i / Lengde Hjelpepunkttype / Hjelpepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6506637,83	305653,71	Ikke spesifisert Umerket	10 Terrengmålt	13	
2	6506645,62	305654,06	7,80 Ikke hjelpepunkttype	18 Tatt fra plan	50	
3	6506645,57	305655,26	1,20 Ikke hjelpepunkttype	18 Tatt fra plan	50	
4	6506643,77	305655,18	1,80 Ikke hjelpepunkttype	18 Tatt fra plan	50	
5	6506643,46	305662,08	6,91 Ikke hjelpepunkttype	18 Tatt fra plan	50	
6	6506644,06	305662,10	0,60 Ikke hjelpepunkttype	18 Tatt fra plan	50	
7	6506643,76	305668,74	6,65 Ikke hjelpepunkttype	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
8	6506637,17	305668,45	14,75 Ikke hjelpepunkttype	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	

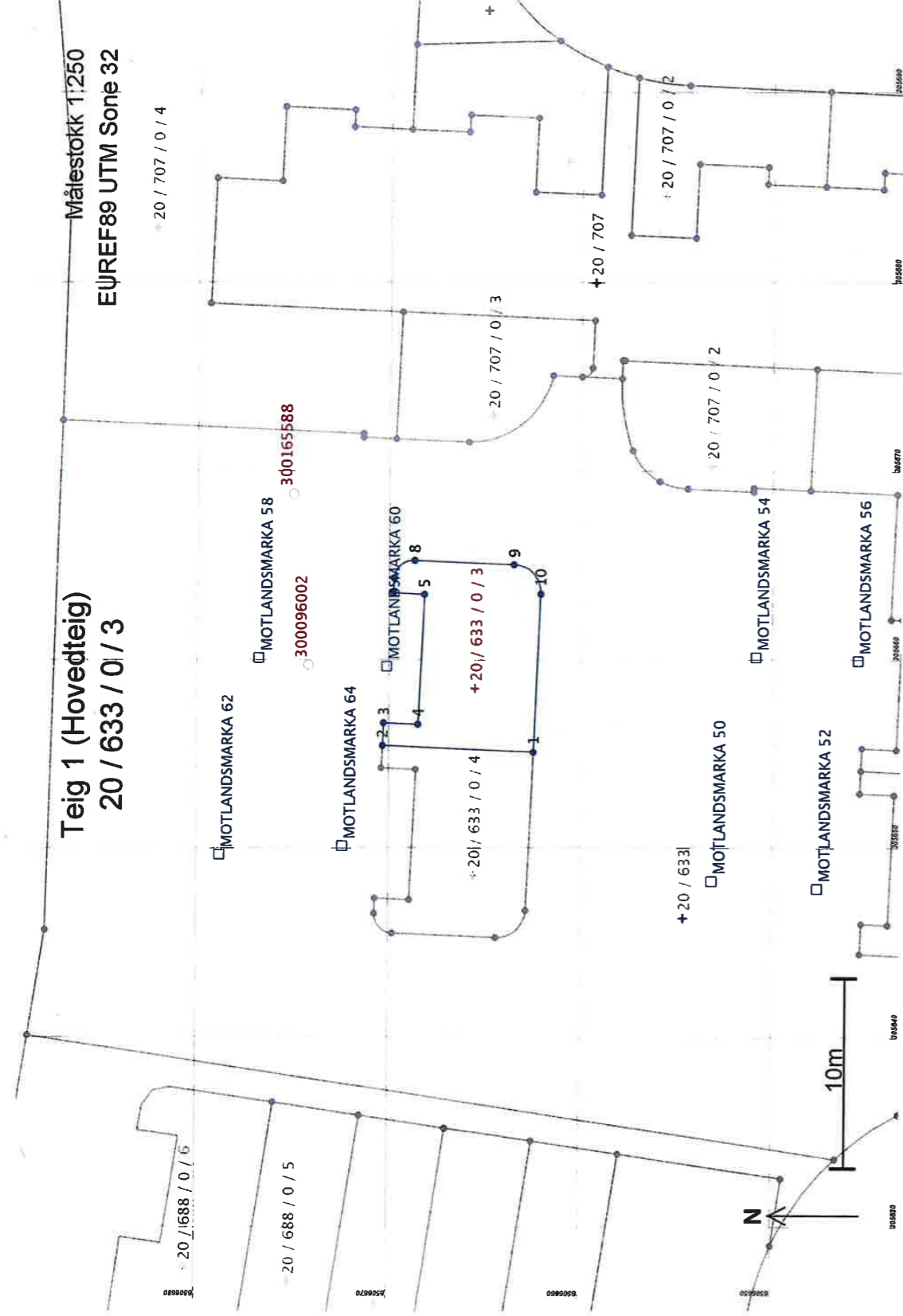
05.10.2010 13.21

Side 6 av 6



05.10.2010 13.22

Side 4 av 6



05.10.2010 13.22

Side 5 av 6

Areal og koordinater

Arealmerknad: 64,7

Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6506666

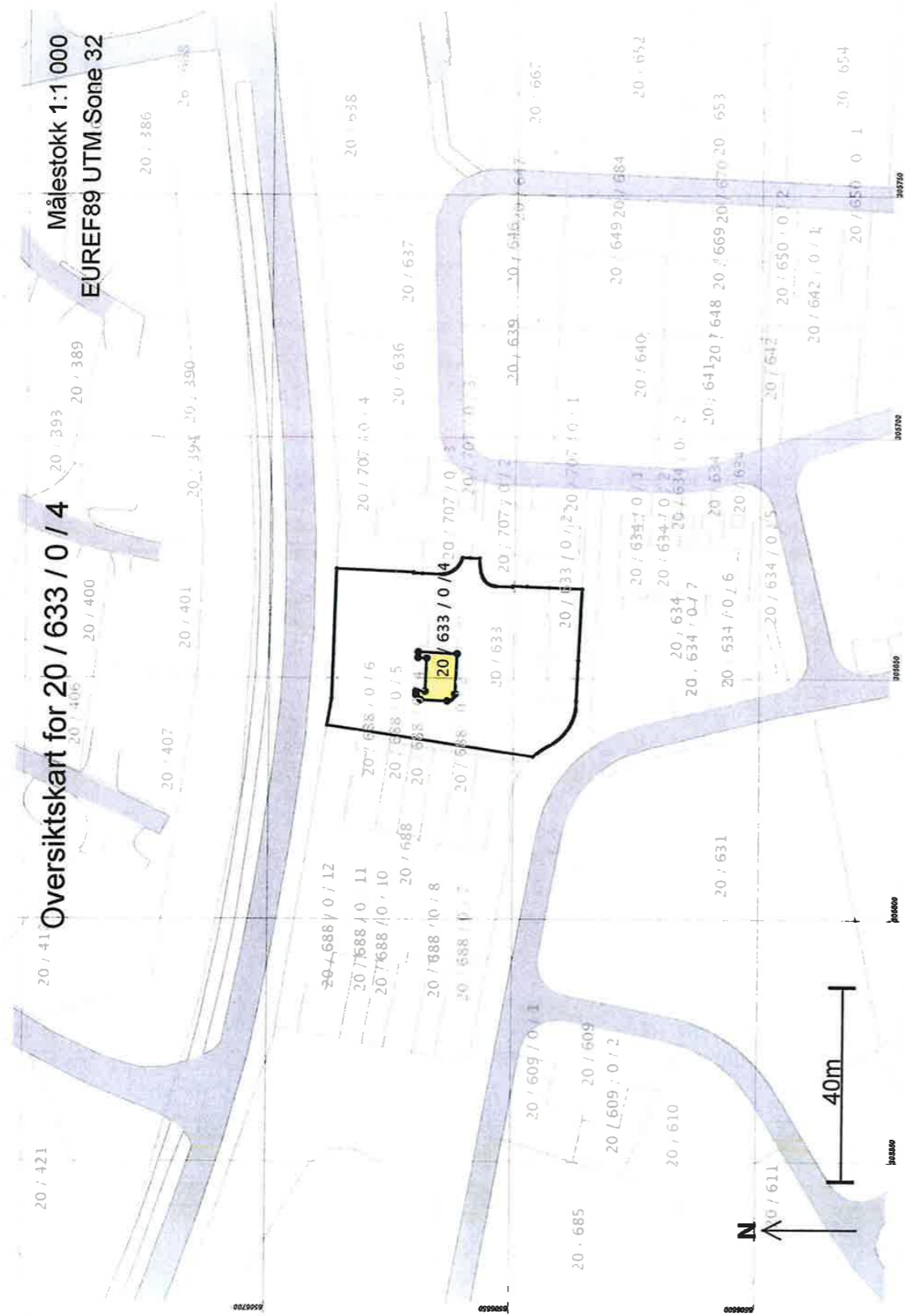
Øst: 3056658

Ytre avgrensing

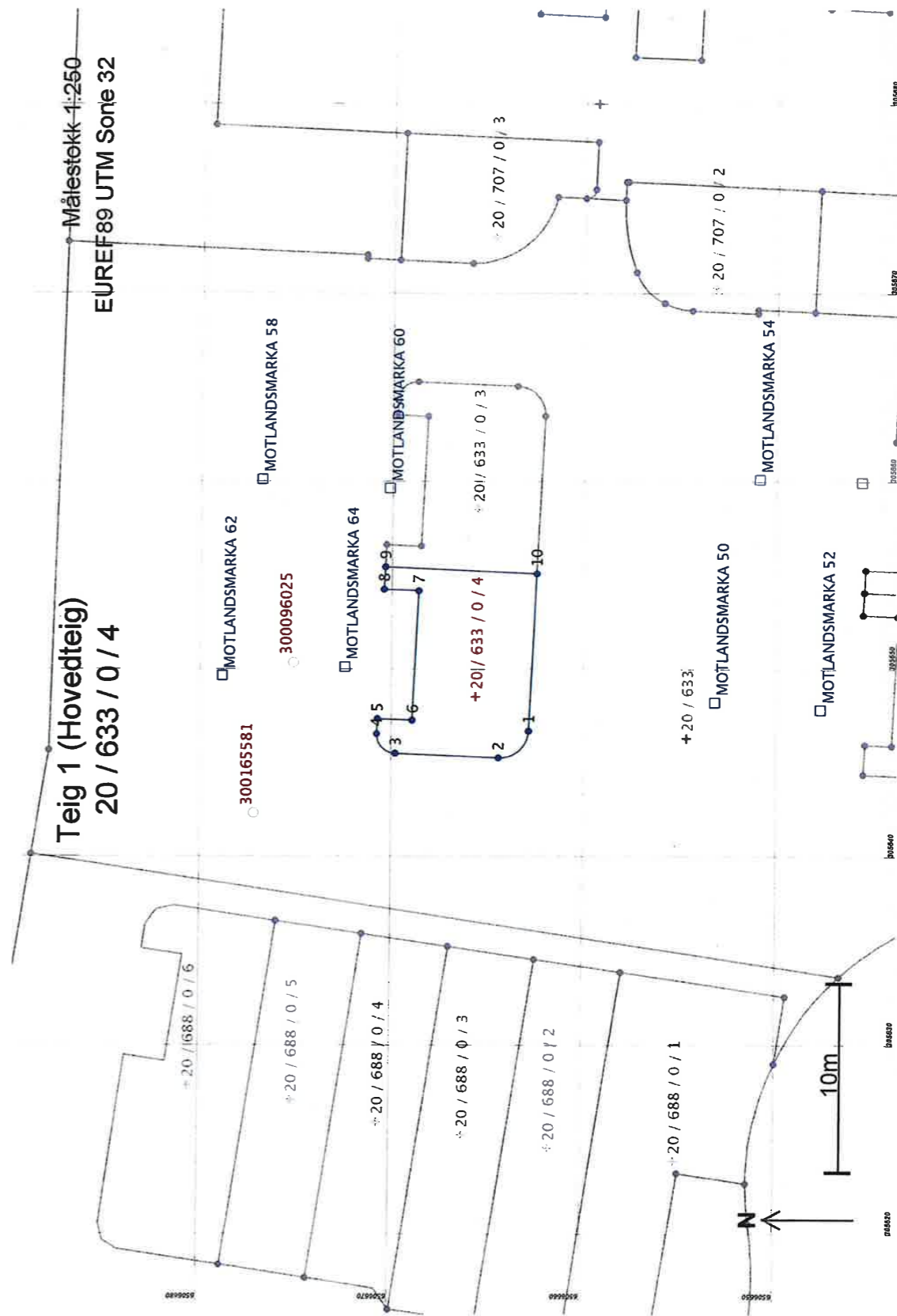
Grensepunkt / Grenselinje Løpnr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde Hjelpepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6506662,65	305655,05	Ikke spesifisert Umerket	18 Tatt fra plan	50	
2	6506670,55	305655,41	7,91 Ikke hjelpepunkttype / Ikke spesifisert Umerket	18 Tatt fra plan	50	
3	6506670,50	305656,60	1,19 Ikke hjelpepunkttype / Ikke spesifisert Umerket	18 Tatt fra plan	50	
4	6506668,70	305656,52	1,80 Ikke hjelpepunkttype / Ikke spesifisert Umerket	18 Tatt fra plan	50	
5	6506668,39	305663,42	6,91 Ikke hjelpepunkttype / Ikke spesifisert Umerket	18 Tatt fra plan	50	
6	6506669,99	305663,49	1,60 Ikke hjelpepunkttype / Ikke spesifisert Umerket	18 Tatt fra plan	50	
7	6506669,96	305664,29	0,80 Ikke hjelpepunkttype / Ikke spesifisert Umerket	18 Tatt fra plan	50	
8	6506668,91	305665,24	1,57 Ikke hjelpepunkttype / Ikke spesifisert Umerket	18 Tatt fra plan	50	-1,00
9	6506663,71	305665,01	5,21 Ikke hjelpepunkttype / Ikke spesifisert Umerket	18 Tatt fra plan	50	-1,50
10	6506662,28	305663,44	2,36 Ikke hjelpepunkttype / Ikke spesifisert Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			8,40 Ikke hjelpepunkttype		50	

05.10.2010 13.22

Side 6 av 6



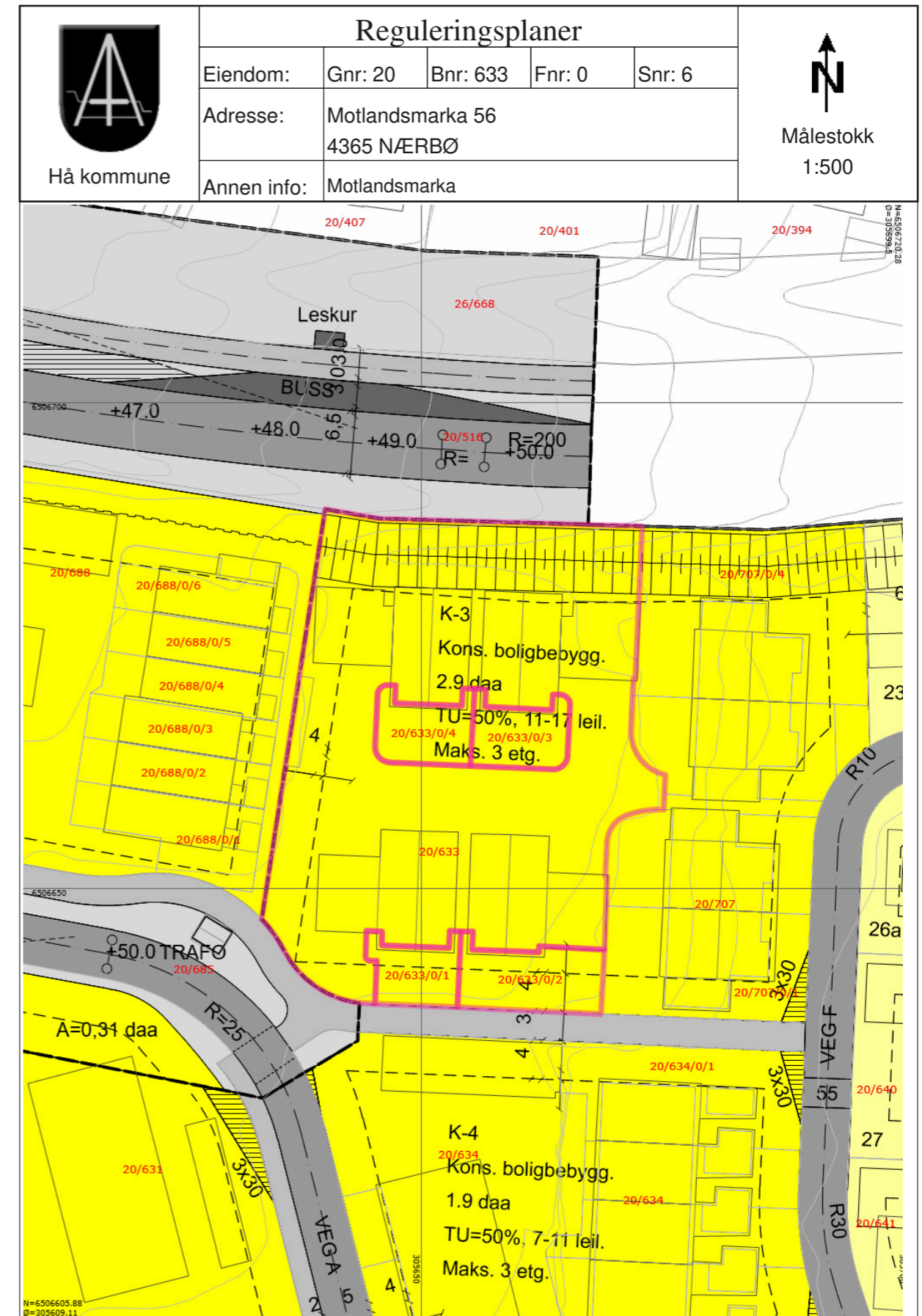
Side 4 av 6


























Side 5 av 6

Tegnforklaring

	Matrikelnummer		MatrikelnummermedSnr		Husnummer
	Byggegrense		Frisiktlinje		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.
	Hekk		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Flaggstang		Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)		Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
	Steingjerde		Gjerde		Loddrett mur
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegbom		Vegdekkekant		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Eiendom		Gang- og sykkelveg		Veg
	Høydekurve				
	Aktuell eiendom				



Tegnforklaring

 Matrikelnummer	 MatrikelnummermedSnr	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Høydekurve	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
 Eiendomsteig	 RpGrense	 RpFormålgrense
 Regulert tomtegrense	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
 Regulert fotgjengerfelt	 Regulert støyskjerm	 Måle- og avstandslinje
 Frisiktsone ved veg	 Boligområde	 Frittliggende småhusbebyggelse
 Konsentrert småhusbebyggelse	 Kjøreveg	 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg	 Gangveg	 Bussholdeplass
 Aktuell eiendom		

Ordensregler for Sameiet Motlandsmarka 20/633

1. Det skal være ro i og utenfor leilighetene mellom 23.00 og 07.00 alle dager. Generelt skal det ikke forekomme lyd eller støy som er til sjenanse for andre beboere. Fest og støy fra leiligheten kan unntaksvis godtas dersom naboene er varslet i god tid.
2. Eventuelt dyrehold må ikke være til sjenanse for andre beboere. Og Hunder skal vær i bånd.
3. Det kan ikke foretas ytre forandringer på den enkelte leilighet som forandrer byggets form og farge. Heri inkludert utvendige persiener og markiser ol.
4. Paraboler, antenner, varmepumpe el. Tillates ikke motert på bygningens fasader. Slike installasjoner skal eventuelt plasseres innenfor egen terrasse, eller i egnet stativ montert på tak.
5. Beboere har etter turnus ansvar for å sette ut avfallsdunker. Skulle dette bli uteglemt av månedsansvarlig er det likevel dennes ansvar å sørge for annen tømning, f.eks til kommunens miljøstasjon
6. Beboere har selv ansvar for å klippe egen plen . Dersom du skal på lengre ferie, spør gjerne naboen om han/hun kan klippe den for deg .

Protokoll fra sameiermøte

Sameiermøte for sameiet Motlandsmarka 20/633 avholdt 2. mai 2023

Saker til behandling:

Sak 1 Konstituering

Fremmøte: 4 av sameiets 8 seksjoner var representert og resterende informert både i forkant av møte om saker som skulle opp til behandling, samt i etterkant.

Møteleder: Som møteleder ble Mariann Moi valgt

Protokollfører: Mariann Moi ble valgt til protokollfører og styremedlemmene ble valgt til protokoll vitne og til signering av protokoll.

Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

Sak 2 Sjøppel

Det må være enda mer fokus på sortering av søppel. Det er for mye søppel som blir kastet feil, spesielt papp og metall/glass. Dette må bedres slik vi ikke risikere at søppelet ikke blir plukket opp. Det er også viktig at hver enkelt følger med på tømmekalenderen og hvem som har ansvar den aktuelle måneden slik dette overholdes og vi ikke glemmer å ta ut dunkene.

Saken ble tatt til orientering.

Sak 3 Skjeggkre

Det er flere som har oppdaget skjeggkre i leilighetene og dette vurderes fjernet. Anticimex har gitt pristilbud på kr 2 000 for hver leilighet.

Vedtak: Det ble besluttet å gjennomføre behandling av skjeggkre i leilighets nr. 50,52,54,56,62 og 64.

Sak 4 Endring av månedsbeløp

På grunn av lavere månedlige kostnader (forsikring og lavere altibox/lyse kostnad) så er det foreslått at månedlig felleskostnad reduseres fra kr 600 til kr 500.

Vedtak: Det ble besluttet å redusere månedlig felleskostnad til kr 500 fra og med juni måned.

Sak 5 Felles utstyr

Det er ønskelig å gå til innkjøp av felles hekk saks for ca kr 3 000 som hele sameiet kan benytte. Det skal også ordnes en felles plass hvor denne kan oppbevares etter hvert.

Vedtak: Det er besluttet å gå til innkjøp av felles hekksaks.

Sak 6 Maling

Flere ønsker å male leiligheten sine i år, mens noen har gjort dette for ett par år siden. Tidligere er det sagt at hver enkelt skal dekke dette, men nå foreslås det at sameiet dekker en andel for hver leilighet på kr 3 000. Dette skal være nok til å male 1 strøk pr. leilighet. Hver

leilighet må fremvise kvittering for å kunne få tilbakebetalt kr 3 000 fra felleskontoen. Dette dokumenteres i egen oversikt med navn og kvittering.

Vedtak: Det er besluttet at hver leilighet kan få kr 3 000 til maling ved fremvist kvittering.

Sak 7 Valg av styremedlemmer

Dagens styreleder flytter ut og derfor er forslag om ny styreleder Kristina Sviscevskiene (leilighet nr. 50). Daværende styremedlemmer Genuté Maziliauskiené (leilighet nr. 58) og Maria Fuglestad (leilighet nr. 56 og nr 60) blir gjenvalgt. Styret har en funksjonstid på 2 år om ikke annet er avtalt eller noen flytter ut.

Vedtak: Nytt styre ble enstemmig godkjent

Sak 8 Sandfang trappeoppgang

Det er sandfang i trappeoppgang bak leilighet nr. 60, samt på andre side som bør fjernes. Jtr er kontaktet og kan få spylt og rensset opp slik det ikke samler seg mye vann og blir større ødeleggelser. Pris er ca 5 000 for begge sider.

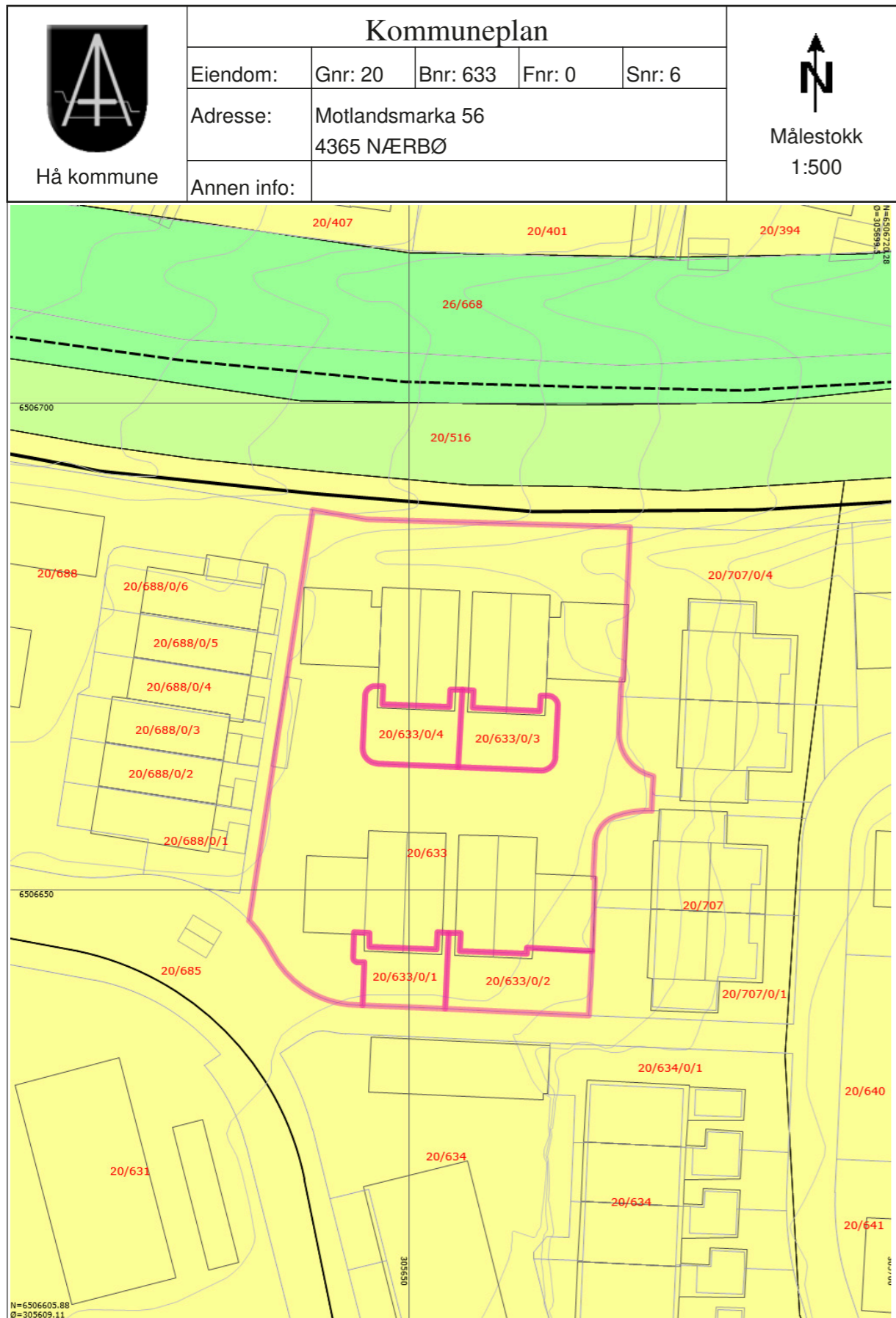
Vedtak: Det er besluttet å gjennomføre rensing og spyling av sandfang ved trappeoppgang på begge sider i sameiet.























Nærø, 2. mai 2023


Mariann Moi


Genuté Maziliauskiené


Maria Fuglestad



Tegnforklaring		
 Matrikelnummer	 MatrikelnummermedSnr	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Høydekurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
 Eiendomsteig	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Boligbebyggelse
 Friområde	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	 KpOmråde
 Aktuell eiendom		



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Motlandsmarka 56
4365 NÆRBØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jæren
Saksbehandler: Anne Kristine Undheim

Oppdragsnummer: 1403240218

Telefon: 482 54 277
E-post: anne.kristine.undheim@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 04.07.2024

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