



aktiv.

Morenefare 72A, 4340 BRYNE

**Kjekk endeleilighet i første etasje
med 2 soverom og carport.
Solrik terrasse og hage.
Barnevennlig og sentrumsnært.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 46 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 91 140,-
Total ink omk.: Kr 3 681 140,-
Felleskostn.: Kr 1 050,-
Selger: Anne Iren Veggeberg
Torbjørn Veggeberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 73/78 kvm
Tomtstr.: 1585.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 705
Gnr. 1, bnr. 709
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1403260096

Gangavstand til Bryne sentrum, i et skjermet og rolig boligområde.

Velkommen til Morenefare 72A!

Innhold:

1. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, vaskerom, bad og 2 soverom.
Utvendig bod.
Terrasse og hage.
Carport.

Kort fortalt:

- God planløsning med 2 soverom.
- Bad og eget vaskerom.
- Sentrumsnær og barnevennlig beliggenhet.
- Gangavstand til sentrum.
- Varmepumpe i stue.
- Mulighet for vedovn.
- Fin beliggenhet på ende.
- Kjekt uteområde med terrasse og hage.
- Gode solforhold.
- Flere lekeplasser like ved.
- Parkering i carport.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	44
Tilstandsrapport	49
Energiattest	76
Nabolagsprofil	128
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 78 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 kvm Entré/gang, stue, kjøkken, vaskerom, bad og 2 soverom.

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 kvm Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig bod 5 m² - Eksternt bruksareal (BRA-e)

Merknad:

-Pågående lekkasje i bakkant bod. Reparasjonsarbeider faller trolig under sameiets ansvar, konferer med eier for nærmere informasjon.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1585.8 kvm

Tomtebeskrivelse

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

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

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

Beliggenhet

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

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

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

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

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

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

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus og leilighetsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

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

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

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

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

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

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert en markterrasse med levegg.

Terrassebord opplyst skiftet i 2025.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Stedstøpt gulv.

TG2

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist andre avvik.: Vinduer fra byggeåret. Det er stedvis registrert krakelering og begynnende nedbrytning i overflater. Det er også noe irr på beslag, og smøring må påregnes som normalt vedlikehold.

Punktert glass på soverom vest.

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

2 vinduer i stue tar i karm, behov for mindre justering.

Svelling i vindusforing på kjøkken, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Anbefaler nærmere kontroll av tetthet.

Konsekvens/tiltak: Vinduer har oppnådd en høyere alder, og slitasje i overflater må påregnes. Punktert glass medfører redusert isolerende effekt.

Overflater bør vedlikeholdes etter behov og beslag smøres som normalt vedlikehold.
Punktert glass anbefales skiftet.

Dører

Det er påvist andre avvik: Svelling i nedre del av dørblad i entre, samt brystning tilknyttet terrassedør noe avskalling og skrapemerker.
Terrassedør henger og har behov for justering. Løst festet håndtak.
Konsekvens/tiltak: Svelling i dørblad kan over tid medføre redusert funksjon og videre nedbrytning av overflater.
Iring i beslag/hengsler kan utbedres med rengjøring og vedlikehold.

Overflater

Det er påvist andre avvik: Stedvis noen brukslitasje, spenninger og vannmerker/ svelling i toppdekket, påregnelig normalt ift. alder.
Det er ikke foretatt nivelleringer ved befaring.
Toppdekker.
Konsekvens/tiltak: Svelling og vannmerker indikerer tidligere fuktpåvirkning og kan medføre redusert levetid på gulvoverflater.
Ingen umiddelbar behov for tiltak.

1. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist andre avvik: Riss i sveis, lav oppbrett/sokkel omliggende røroppstikk på gulv.
Konsekvens/tiltak: Lavt oppbrett kan gi økt risiko for at fukt kan trenge ned ved lekkasje eller vannsøl.
Lokal tetting rundt røroppstikk anbefales, eksempelvis med egnet fugemasse/silikon.

1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Lokal fall til sluk i dusj er mindre en referansenivået, noe mindre vannansamling omliggende vegg ved spyling.
Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.
Konsekvens/tiltak: Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist andre avvik: "Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

Manglende trinse til dusjdør, skade i pakning. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Skadet hjørne av innredning, svelling i hylle, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Estetisk,ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak: Toalett

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik: Det er registrert svelling/ujevnhet i benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskekum. Videre er det registrert svelling i nedre del av enkelte fronter til underskap.

Konsekvens/tiltak: Lokale svellinger kan utvikle seg over tid ved ny fuktpåvirkning.

Overflatebehandling eller tetting kan utføres som midlertidig tiltak i påvente av en fremtidig oppgradering.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist andre avvik: Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å

være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Iring i blandeventil, vannmerker i topppanne, ingen registrert lekkasje på befaringsdagen.

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

Helse, miljø og sikkerhet

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Merknad:

Ukjent alder på brannslukningsapparat.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Fuktskade i utebod

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Bryne elektriske, 2020

Beskrivelse: Montert elbillader

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Fuktskade i bod er meldt inn til forsikringsselskapet av tidligere eier

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, vaskerom, bad og 2 soverom.

Utvendig bod.

Terrasse og hage.

Carport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Fast biloppstillingsplass i felles carportanlegg. Det er tinglyst en erklæring på Gnr. 1 Bnr. 709 i Time kommune som er et fellesareal for blant annet denne leiligheten (eier 1/46 del). På seksjonerings tegninger er parkeringsplassen som leiligheten benytter merket med 23A. Leiligheten har også benyttet parkering like ved inngang på felles

tomt. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er godkjent eller lar seg godkjenne. Kjøper påtar seg risikoen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 93229961

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Det gjøres oppmerksom på at selger selv aldri har bebodd leiligheten. Leiligheten har blitt brukt til utleieleilighet siden selger kjøpte denne.

Energi

Oppvarming

- Varmepumpe i stue.
- Varmekabler på bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Selger har ikke bebodd leiligheten selv og har ingen kunnskap om strømforbruk.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 590 000

Omkostninger kjøper

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

91 140 (Omkostninger totalt)

103 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 681 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 693 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 695 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 15 198 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det er vannmåler og vil derfor variere etter bruk. Kommunale avgifter må avregnes mellom partene i forbindelse med overtakelse.

Formuesverdi primærbolig

Kr 736 289 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 945 154 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader» og kommunale avgifter, påløper kostnader til kontingent velforening, strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold, abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert), samt ev. utgifter til realsameie med naboer.

Velforening

Pliktig medlemskap i Nordlysvegen velforening.

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

Det er per i dag ikke årlig kostnad med velavgift, men kjøpe må forvente at dette vil tilkomme.

Tilbud om 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

73/1281

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer blant annet: Forsikring, TV/internett (grunnpakke) og maling. Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader: kr 1 050,-

Sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av sameiet til enhver tid. Drift/vedlikehold av eiendommen gjøres fortløpende ved behov og deles likt på seksjonene i henhold til eierbrøken.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 050

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Morenefaret

Organisasjonsnummer

932519011

Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameie bestående av 14 seksjoner. Sameiets leder er Tommy Birkeland Mobil: 99 30 66 31 e-post: tommy.birkeland@gmail.com

Regnskap/budsjett

Regnskap er forespurt, men ikke fremlagt av styret. Sameiet har månedlige fellesutgifter som faktureres seksjonseierne. Sameiet har ingen fellesgjeld. Utgifter sameiet skulle ha faktureres fortløpende ut til hver seksjonseier. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre beboere. Du er ansvarlig for at de som gis tilgang til leiligheten eller sameiets fellesområde følger

husreglene/vedtektene. Eier/leietager plikter å følge sameiets vedtekter og ordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Brynjar Thu

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1121/1/705/1:

02.10.2001 - Dokumentnr: 8012 - Erklæring/avtale

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2001 - Dokumentnr: 8012 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2001 - Dokumentnr: 8608 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforeningen, m.v.

24.10.2001 - Dokumentnr: 8608 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

02.10.2001 - Dokumentnr: 8012 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/1281
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-14

24.10.2001 - Dokumentnr: 8608 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:709
Vedr. carport, med flere bestemmelser

02.10.2001 - Dokumentnr: 8012 - Erklæring/avtale
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2001 - Dokumentnr: 8012 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2001 - Dokumentnr: 8608 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen, m.v.

24.10.2001 - Dokumentnr: 8608 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

02.10.2001 - Dokumentnr: 8012 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/1281
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-14

24.10.2001 - Dokumentnr: 8608 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:709
Vedr. carport, med flere bestemmelser

1121/1/709:

02.10.2001 - Dokumentnr: 8012 - Erklæring/avtale
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2001 - Dokumentnr: 8012 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2001 - Dokumentnr: 8608 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen, m.v.

24.10.2001 - Dokumentnr: 8608 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

02.10.2001 - Dokumentnr: 8012 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/1281
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-14

24.10.2001 - Dokumentnr: 8608 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:709
Vedr. carport, med flere bestemmelser

02.10.2001 - Dokumentnr: 8012 - Erklæring/avtale
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2001 - Dokumentnr: 8012 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2001 - Dokumentnr: 8608 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen, m.v.

24.10.2001 - Dokumentnr: 8608 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

02.10.2001 - Dokumentnr: 8012 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/1281
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-14

24.10.2001 - Dokumentnr: 8608 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:709
Vedr. carport, med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har fått forelagt tegninger av carport.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.12.2001.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtakelsestidspunkt oppgis i budskjema.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 950 Interiørveiledning/styling
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 0 Oppgjørshonorar
- 6 900 Oppgjørsvederlag
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 900 Tilretteleggingsgebyr (19.900 - 6000 kundfordel)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 110 450

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Steinar Stokka

Partner / Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

16.03.2026



Velkommen til Morenefare 72A! Leiligheten ligger fint til på ende i første etasje.



Inngangsparti med sportsbod like ved.



Lys og trivelig stue



Naturlig plass til sofagruppe og TV



Som oppvarming er det varmepumpe - det er også mulighet for montering av vedovn.



Stue mot kjøkken - Skyvedører inntil kjøkken







Kjøkken med plass til spisebord.



Kjøkken med god skap og benkeplass - hvitevarer som står på visning medfølger i handelen.





Hovedsoverom







Soverom 2 - Barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov.



Soverom 2



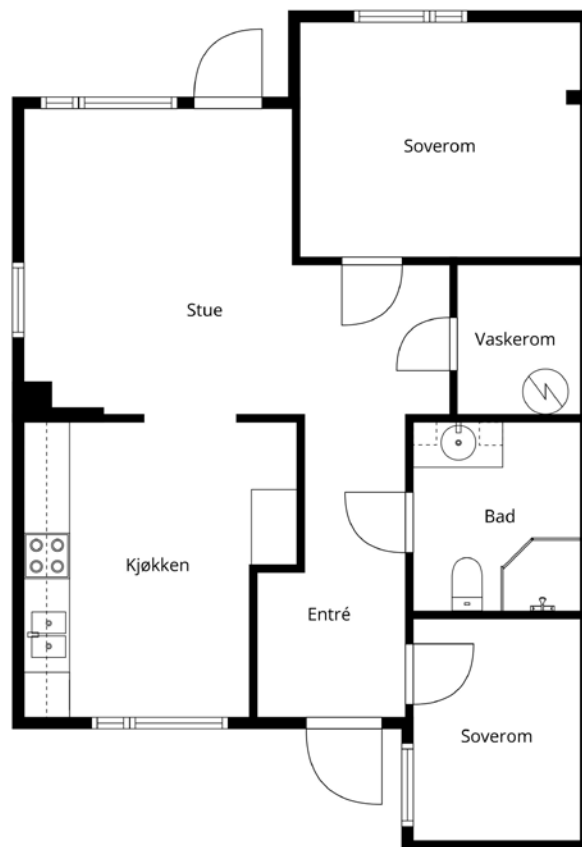




Bad og eget vaskerom.

Bad med dusj, toalett og baderomsinnredning.





EV

Plantegning Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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



Pent uteområde med god terrasse og hage



Meget gode solforhold





Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Torbjørn Veggeberg

Anne Iren Veggeberg

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Morenefare 72A

4340 Bryne

1121-1/705/0/1

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1403260096

1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Fuktskade i utebod

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Bryne elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Fuktskade i bod er meldt inn til forsikringsselskapet av tidligere eier

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Morenefare 72A, 4340 BRYNE

 TIME kommune

 gnr. 1, bnr. 705, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 13152-1209

Eiendomsverdi ref nr: HM2008

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuierlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

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

Rekkehus - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Det er etablert en markterrasse med levegg.
Terrassebord opplyst skiftet i 2025.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Stedstøpt gulv

Hvit malt profilerte dører
Merknad:
-Svelling i bunn av dørblad mot våtrom.
-Dør til bad behøver justering. Dør til soverom vest behøver justering i hengle/beslag.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 24. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 56.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran,

vannmåler og fordeler skap for vann.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,2.

Bad

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

Veggene har våtromstapet/belegg og malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 58.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

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

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

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

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12-15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

El- anlegg hovedsakelig fra byggeåret, oppgradert med el-bil lader og overspenningsvern i senere tid.

Merknad:

-Los festet lysarmatur på soverom og bad.

-Manglende hjul til termostat på bad.

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. 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.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Merknad:

Ukjent alder på brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

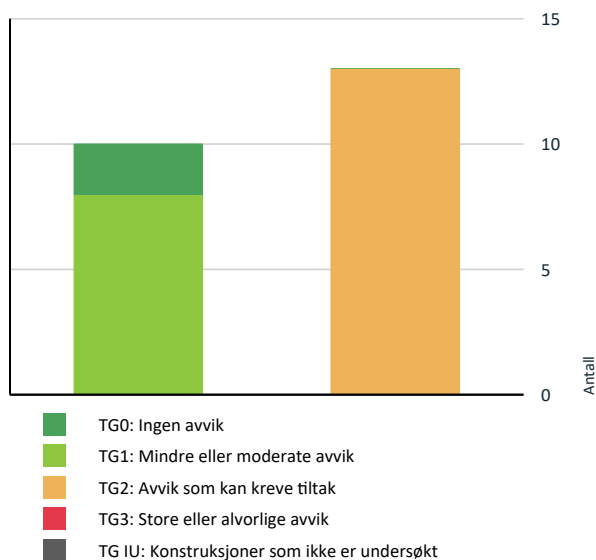
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

2 vinduer i stue tar i karm, behov for mindre justering.

Svelling i vindusforing på kjøkken, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Anbefaler nærmere kontroll av tetthet.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Svelling i nedre del av dørbled i entre, samt brystning tilknyttet terrassedør noe avskalling og skrapemerker. Terrassedør henger og har behov for justering. Løst festet håndtak.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Stedvis noen brukslitasje, spenninger og vannmerker/svelling i toppdekket, påregnelig normalt ift. alder.
Det er ikke foretatt nivelleringer ved befaring. Toppdekker

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er påvist andre avvik:
Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.
Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Iring i blandeventil, vannmerker i topppanne, ingen registrert lekkasje på befaringsdagen.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Det er registrert svelling/ujevnhet i benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskekum. Videre er det registrert svelling i nedre del av enkelte fronter til underskap.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Riss i sveis, lav oppbrett/sokkel omliggende røroppstikk på gulv.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Lokal fall til sluk i dusj er mindre en referansenivået, noe mindre vannansamling omliggende vegg ved spyling.
Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.
Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

Manglende trinse til dusjdør, skade i pakning.
Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Skadet hjørne av innredning, svelling i hylle, ingen registrert fukt ved overflatemåling.
Estetisk ,ingen umiddelbar behov for tiltak.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2001

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

Anvendelse

Leilighet

Standard**Vedlikehold**

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:

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

Punktert glass på soverom vest.

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

2 vinduer i stue tar i karm, behov for mindre justering.

Svelling i vindusforing på kjøkken, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Anbefaler nærmere kontroll av tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer har oppnådd en høyere alder, og slitasje i overflater må påregnes. Punktert glass medfører redusert isolerende effekt.

Overflater bør vedlikeholdes etter behov og beslag smøres som normalt vedlikehold. Punktert glass anbefales skiftet.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

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

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

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Svelling i nedre del av dørblad i entre, samt brystning tilknyttet terrassedør noe avskalling og skrapemerker. Terrassedør henger og har behov for justering. Løst festet håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svelling i dørblad kan over tid medføre redusert funksjon og videre nedbrytning av overflater. Iring i beslag/hengsler kan utbedres med rengjøring og vedlikehold.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er etablert en markterrasse med levegg.
Terrassebord opplyst skiftet i 2025.



INNENDIG

🕒 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noen brukslitasje, spenninger og vannmerker/svelling i toppdekket, påregnelig normalt ift. alder.

Det er ikke foretatt nivelleringer ved befarings.

Toppdekker

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svelling og vannmerker indikerer tidligere fuktpåvirkning og kan medføre redusert levetid på gulvoverflater.

Ingen umiddelbar behov for tiltak.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Stedstøpt gulv

Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalt profilerte dører

Merknad:

-Svelling i bunn av dørbblad mot våtrom.

Tilstandsrapport

-Dør til bad behøver justering. Dør til soverom vest behøver justering i henge/beslag.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Det er vannuttak i vegg på vaskerom.

Det er usikkert om vegg har membran/tettesjikt og mansjett rundt vannuttaket. Ved eventuell lekkasje kan fukt påvirke omliggende konstruksjoner. Aktsom bruk av vannuttaket anbefales. Forholdet kan eventuelt vurderes ved senere oppgradering av rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 24. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørsterskelen er 56.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Riss i sveis, lav oppbrett/sokkel omliggende røroppstikk på gulv.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Lavt oppbrett kan gi økt risiko for at fukt kan trenge ned ved lekkasje eller vannsøl.
Lokal tetting rundt røroppstikk anbefales, eksempelvis med egnet fugemasse/silikon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,2.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 58.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Lokal fall til sluk i dusj er mindre en referansenivået, noe mindre vannansamling omliggende vegg ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

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



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

Manglende trinse til dusjdør, skade i pakning. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Skadet hjørne av innredning, svelling i hylle, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Estetisk, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Toalett

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert svelling/ujevnhet i benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskehum. Videre er det registrert svelling i nedre del av enkelte fronter til underskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale svellinger kan utvikle seg over tid ved ny fuktpåvirkning. Overflatebehandling eller tetting kan utføres som midlertidig tiltak i påvente av en fremtidig oppgradering.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Leiligheten er ventilert med mekanisk avtrekk via felles ventilasjonsanlegg med sentral avtrekksvifte. Avtrekk er kontrollert på kjøkken, bad og vaskerom, og det ble registrert tilstrekkelig avtrekk ved befaring. Anlegget har oppnådd en alder hvor økt behov for vedlikehold og eventuelle oppgraderinger må påregnes. Ingen umiddelbare tiltak vurdert nødvendig utover normalt vedlikehold.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

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

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

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

Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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



KALDVANNSLINJE		VARMVANNSLINJE	
Linje	Sluttpunkt	Linje	Sluttpunkt
1	Badstue	1	Badstue
2	Kjøkken	2	Kjøkken
3	Wc	3	Wc
4	Wc	4	Wc
5	Wc	5	Wc
6	Wc	6	Wc
7	Wc	7	Wc
8	Wc	8	Wc
9	Wc	9	Wc
10	Wc	10	Wc
11	Wc	11	Wc
12	Wc	12	Wc
13	Wc	13	Wc

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

ⓘ TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Vurdering av avvik:

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

Iring i blandeventil, vannmerker i topppanne, ingen registrert lekkasje på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

El- anlegg hovedsakelig fra byggeåret, oppgradert med el-bil lader(Bryne elektriske 2020) og overspenningsvern i senere tid.

Merknad:

-Los festet lysarmatur på soverom og bad.

-Manglende hjul til termostat på bad.

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. 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.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2001

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

På grunn av manglende dokumentasjon og alder anbefales det el-takst i forbindelse med eierskifte.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Merknad:

Ukjent alder på brannslukningsapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

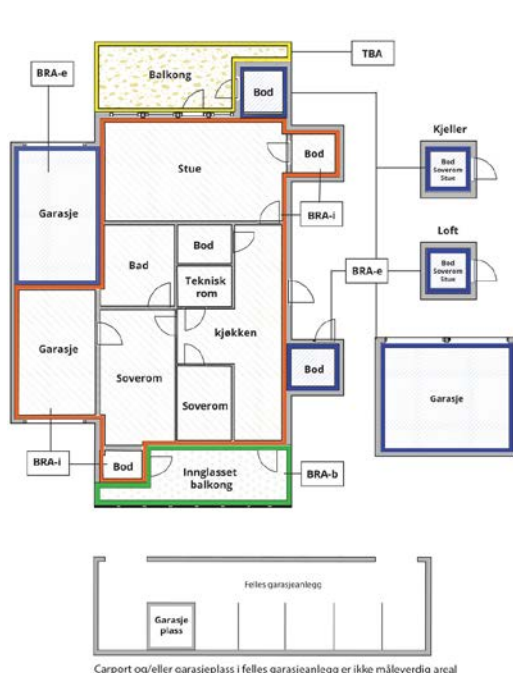
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	73	5		78	14
SUM	73	5			14
SUM BRA	78				

Romfordeling

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

Kommentar

Utvendig bod 5 m² - Eksternt bruksareal (BRA-e)

Merknad:

-Pågående lekkasje i bakkant bod. Reparasjonsarbeider faller trolig under sameiets ansvars, konferer med eier for nærmere informasjon.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Anne Iren Veggeberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	1	705		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Morenefare 72A							
Hjemmelshaver							
Veggeberg Anne Iren, Veggeberg Torbjørn							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Morenefare utenfor sentrum av Bryne

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	10.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Morenefare 72A, 4340 BRYNE

Dato for energimerking

10.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-268052

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

18455374

Gårdsnummer

1

Bruksnummer

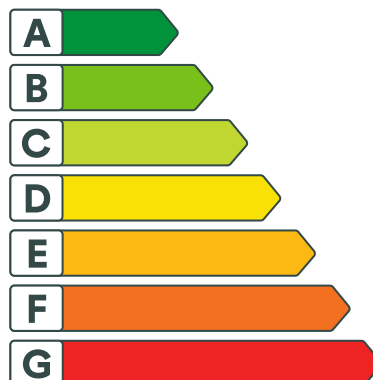
705

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2001

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

73,0 m²

Oppvarmet bruksareal

73,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

149,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

137,19 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 015 kWh



Morenefaret 72A, 4340 BRYNE



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Morenefareet 72A, 4340 BRYNE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

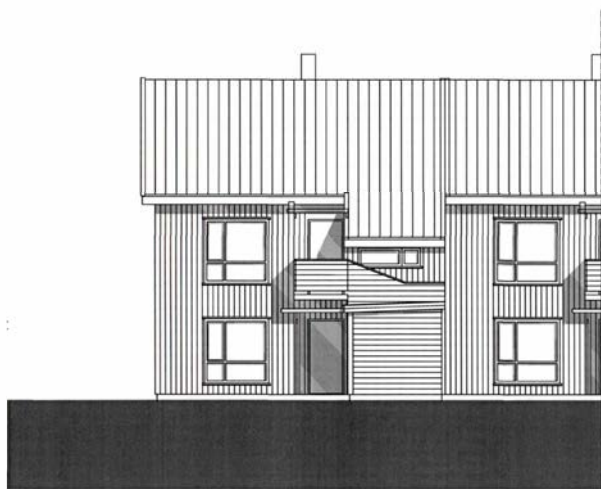


Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

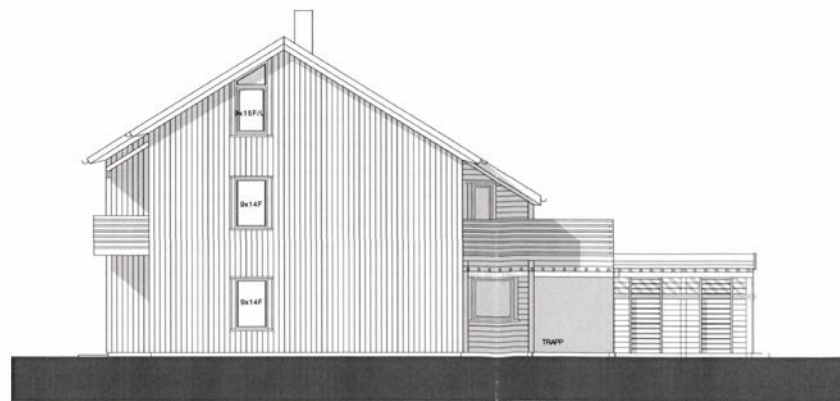
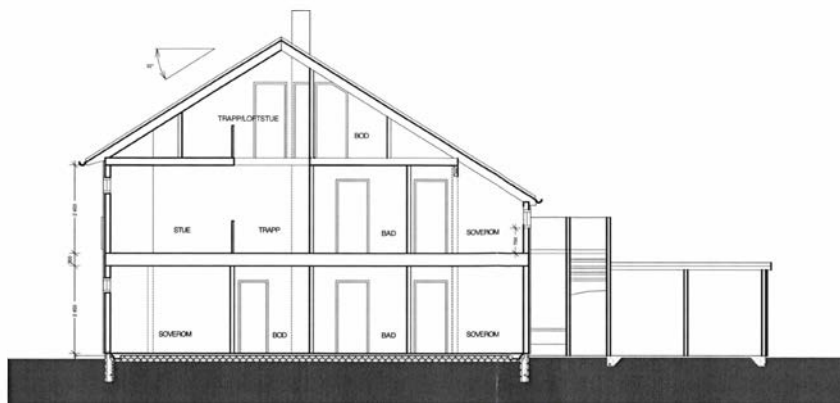


FASADE MOT ADKOMST



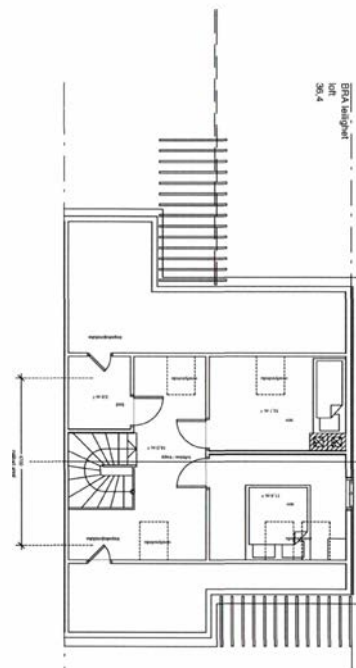
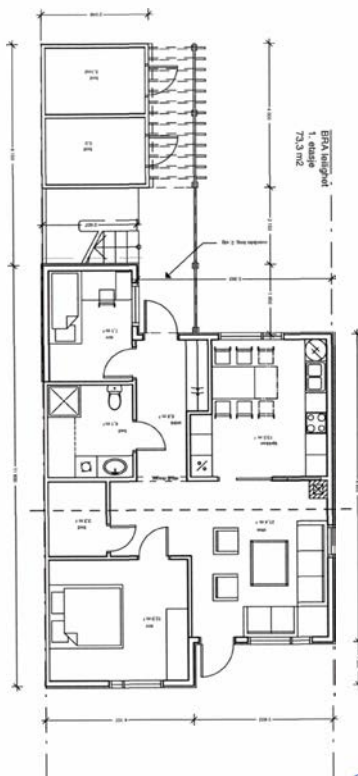
FASADE MOT H

adresse: tomt nr 23	Gnr. 1	Bnr. 220
TEGNINGEN SKAL VÆRE BENYTTELSESPÅBYGGELASS	Proj. nr. 53201	
FASADER	Tegn. nr.	
DATO 15.03.09 MÅLSTOK 1:100	532-23-301	
BRN. L.R.		
NORDLYSVEIEN AS		
FLERFAMILIEBOLIGER, NORDLYSVEIEN, BRYNE		
Sjo Fasting A/S, Sivilarkitekt MNAL - MNTF		
Gullvege 4, Postboks 284, 4141 BRYNE		
Tlf. 52 77 76 50 Tekst 52 48 50 13		



GAVLFASADE VED TRAPP

adresse: tomt nr 23	Ønr. 1	Ønr. 220
TEGNINGEN SKAL IKKE BRYTTES PÅ BYGGEPASS	Prosj. nr.	53201
FASADER, SNITT	Tegn. nr.	
DATO 15.02.99	MÅLSTOKK 1:100	532-23-302
SIGN. L.B.		
NORDLYSVEIEN AS		
REKKEHUS, NORDLYSVEIEN, BRYNE		
Sjo Fasting A/S Sivilarkitekt MNAL - MNTF		
Sjøveien 4, Postboks 306, 4341 BRYNE		
TEL 51 77 76-50 Telefax 51 48 50 51		



TEGNER	02/220 642
PROJEKT	2784/00
DRUKK	02/220 642
UTGIVELSE	02/220 642

Godkjent av Bygghuset Norge for planlagt
Vilket m. sak 2784/00
Pålagt Einar Fjell
-teknisk sjef-
V/B

adresse: Løve nr 23	Usnr. 1	Bnr. 220
TEGNINGEN SKAL IKKE BENYTTES PÅ BYGGEPASS	Prosj. nr.	53201
PLANER	Tegn. nr.	532-23-300
DATE 15.02.99	MÅLSTOKK 1:100	
DRUKK L. 10		
NORDLYSVEIEN AS		
FLERFAMILIEBOLIGER, NORDLYSVEIEN, BRYNE		
Sjo Fasting A/S Sivilarkitekt MNAL - MNTF		
Møllengen 4, Postboks 105, 4343 BRYNE		
Tlf. 51 77 76 50 Telefax 51 48 50 53		



TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Saksbehandlar
Nedzad Suljanovic

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

Jadarhus AS
Gamle Forusvei 6

4033 STAVANGER

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

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

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

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

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

Med helsing

Liv Oftedal
Liv Oftedal
forvaltningssjef

N. Suljanovic
Nedzad Suljanovic
saksbehandlar

Kopi til:

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

Gateadresse:
Arne Garborgs veg 30,
4340 Bryne.

Postadresse:
Postboks 38,
4349 Bryne.

Telefon rådhuset:
Telefon Teknisk etat:
Telefaks Teknisk etat:

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

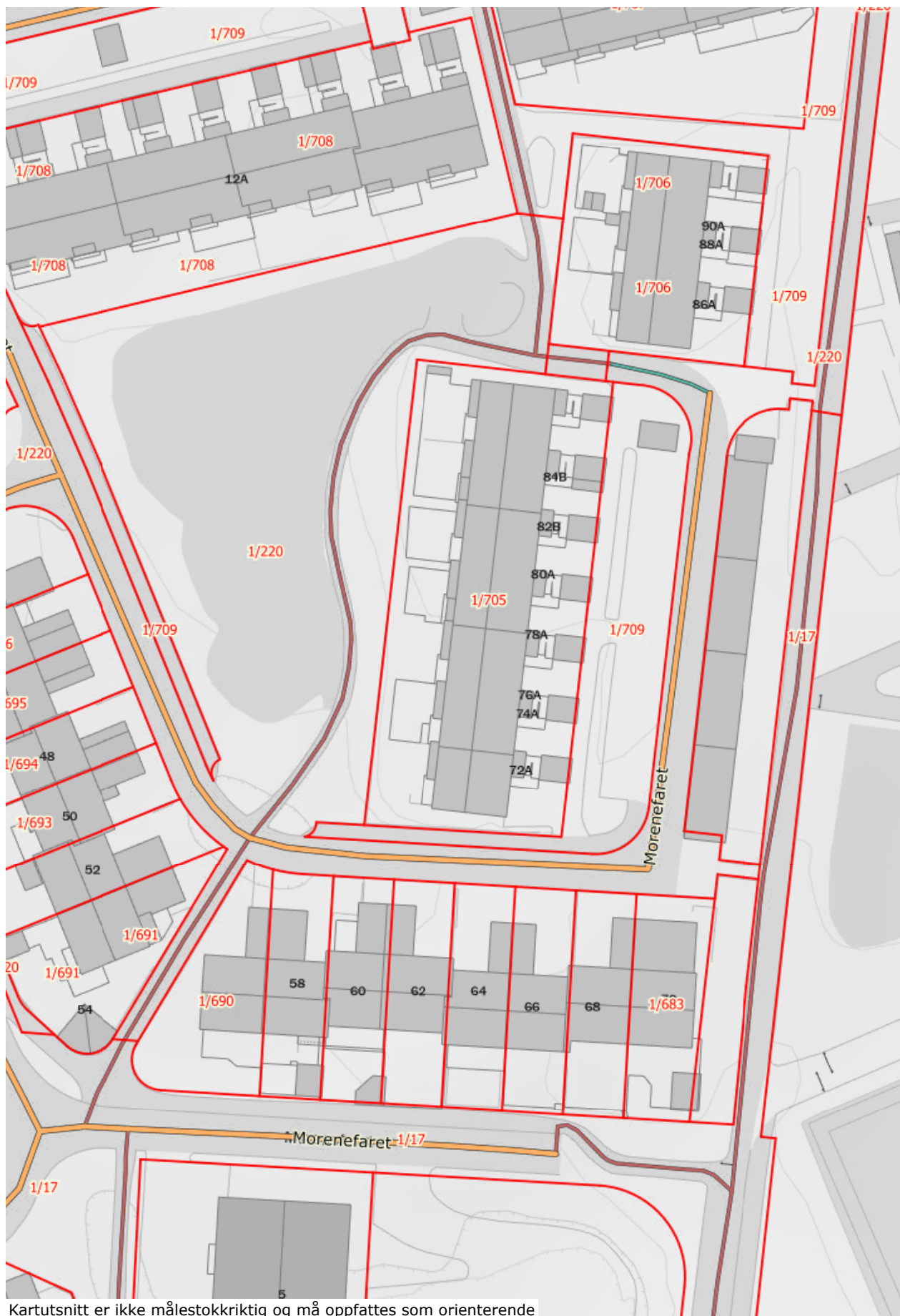
<http://www.time.kommune.no>
Bankkonto: SpareBank 1 SR-Bank
3212 20 24422

 Time kommune	KARTUTSNITT				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 705	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Morenefaret 72A 4340 BRYNE, m.fl.					
	Annen info:					

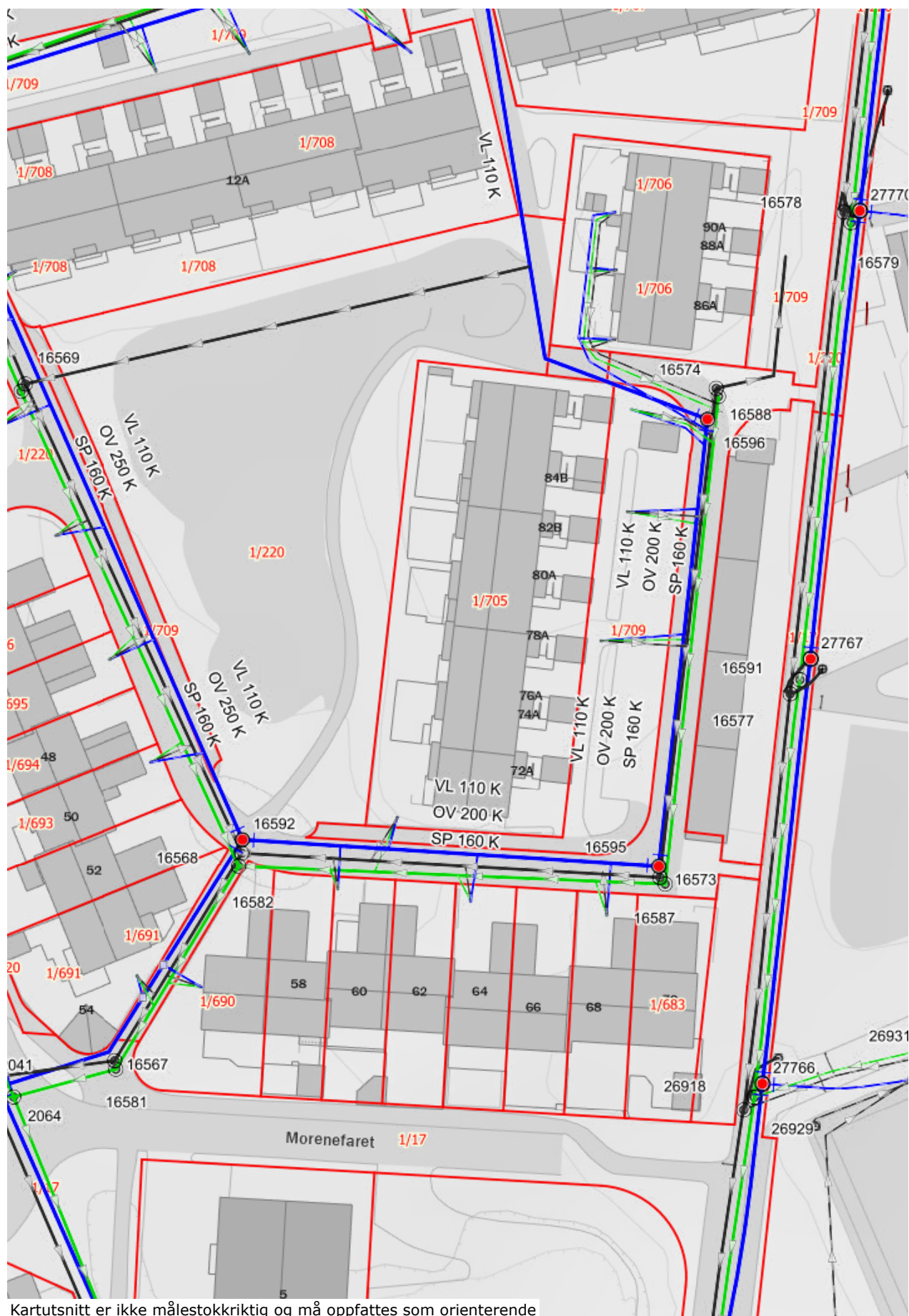


Tegnforklaring

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



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



Returneres etter tinglysing til

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

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

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

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering
- 2 OKT 2001JÆREN
SØRENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 8012

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1121	TIME	1	705		

2. Hjemmelshaver(e)

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

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

3. Begjæring

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

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

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

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

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato

Sandness 3/7-01.

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

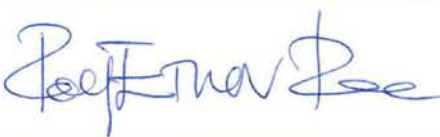
for Holland R/s
i. a. fullmakt
13/12-01.

TRYGVE THESEN
advokat/eiendomsrådgiver

Ektefelle/registrert partner

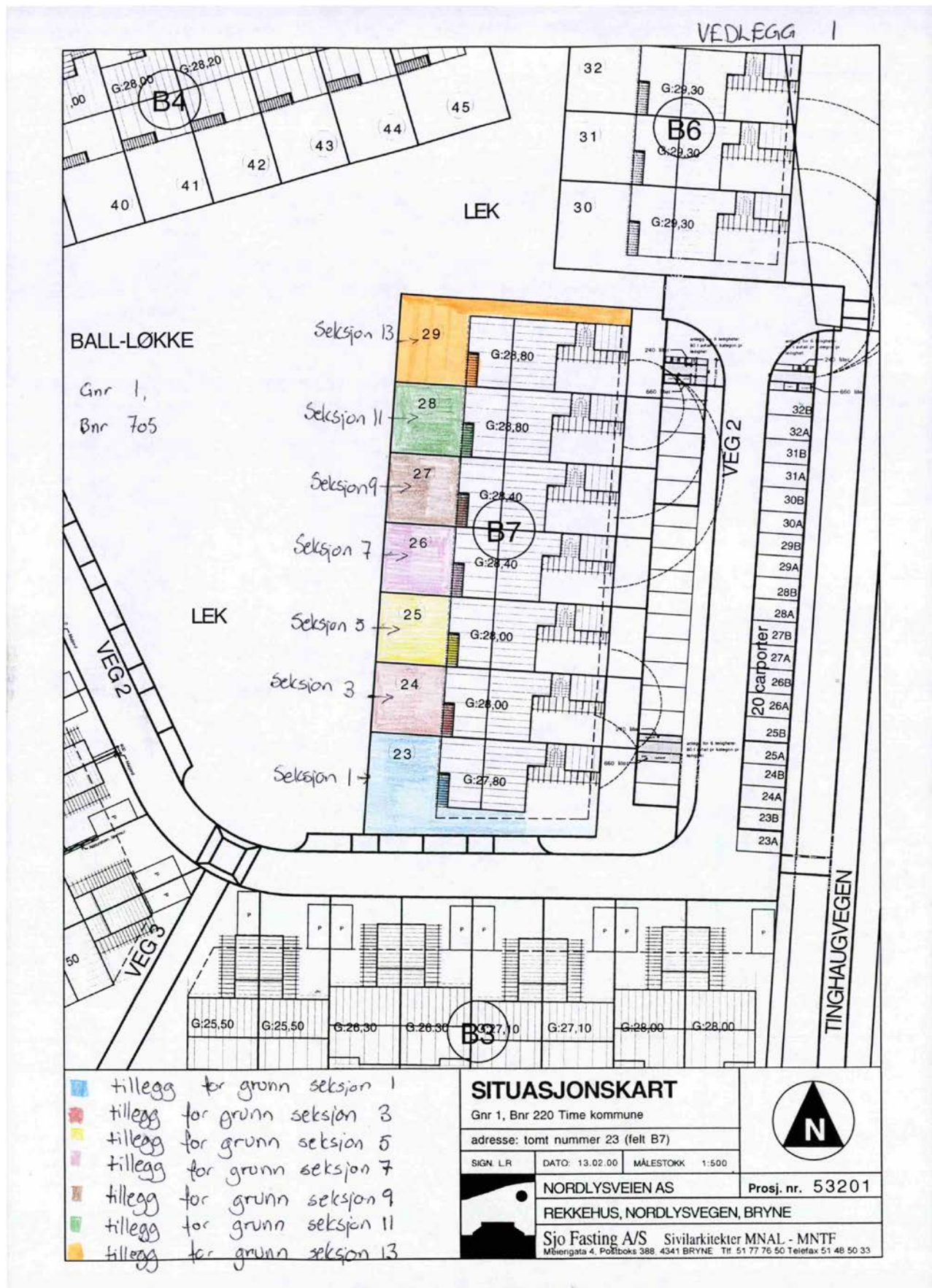
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebroken reduseres)

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

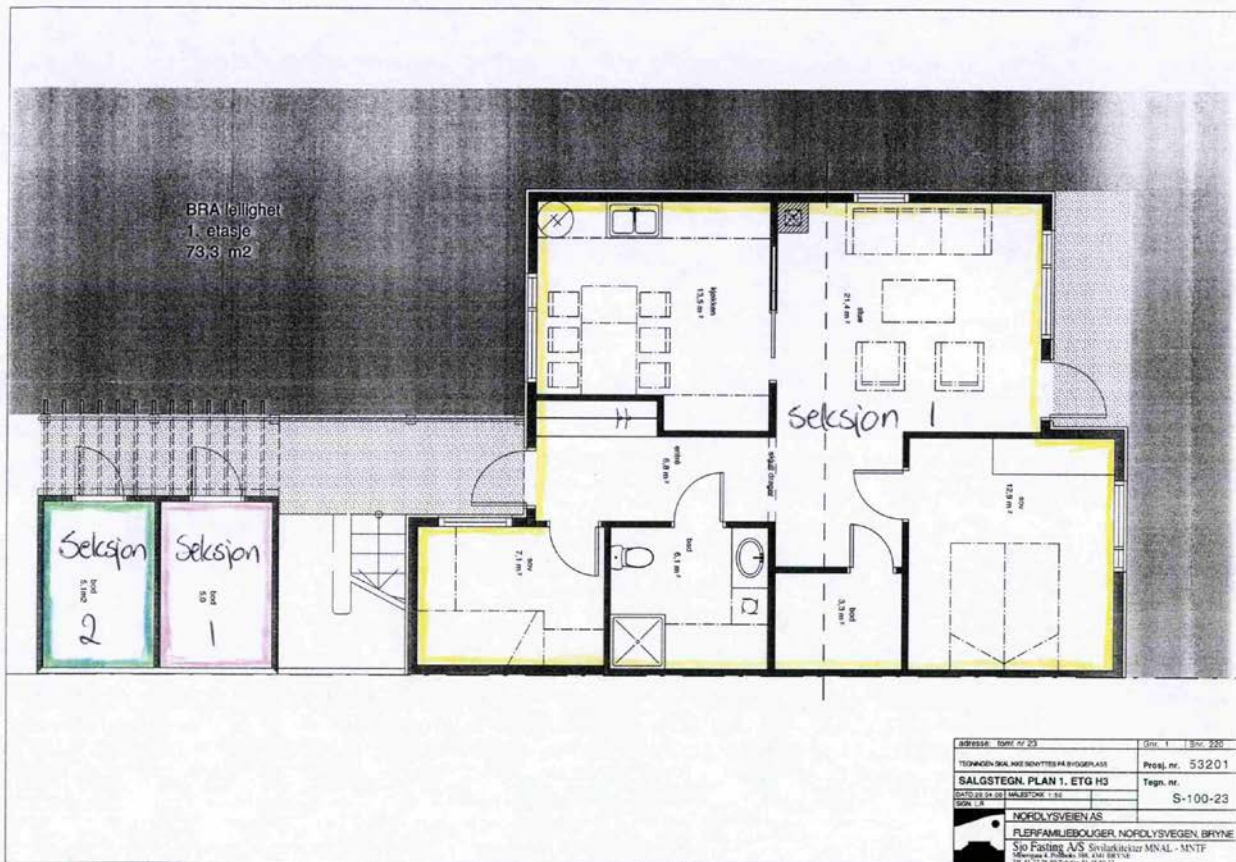
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁽²⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
1	705
TIME kommune	
Dato	Stempel og underskrift
21.08.01	 

Noter:

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



VEDLEGG 2



7. ETASJE SEKSJON 1

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

VEDLEGG 3



2. ETASJE SEKSJON 2

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

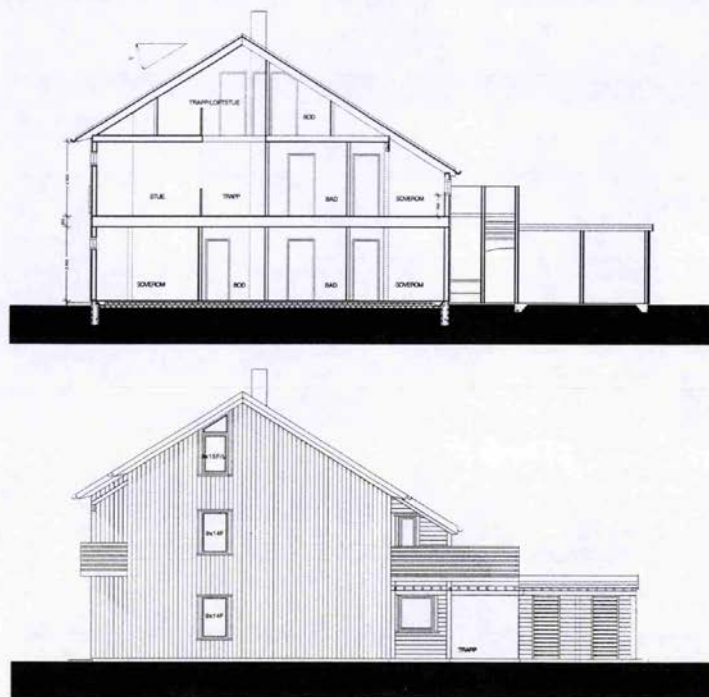
VEDLEGG 4



VEDLEGG 5



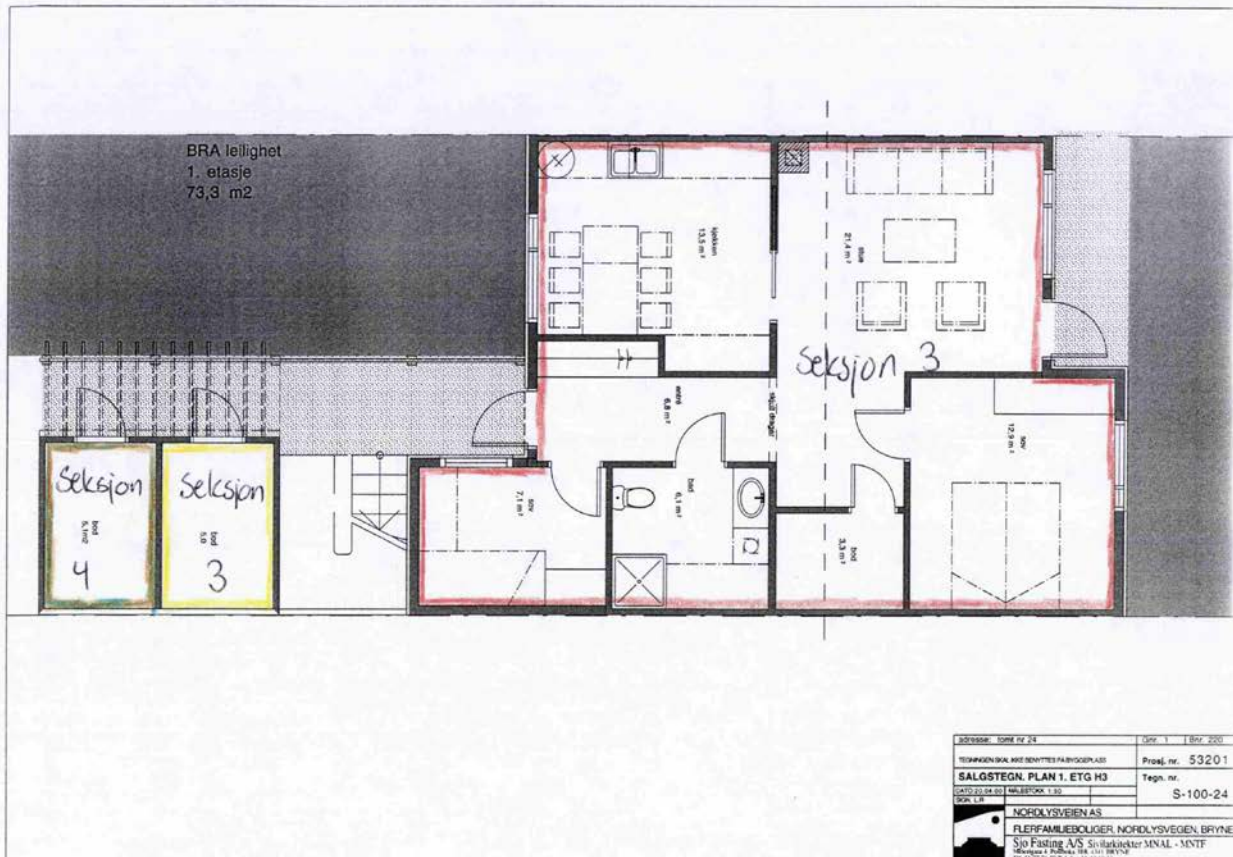
VEDLEGG 6



SALGFASADE VED TRUPP

Adresse: 101st nr 23	Skal: 1	Blatt: 226
TEGNINGEN SKAL BRUKES BENTILTIL HVERKUPPLAS	Prosjekt nr. 53201	
SALGSTEGN, FASADER, SNITT	Tegn. nr.	
STADT 23.04.02 SALGSTEGN, 1:100		S-104-23
Tegn. nr.		
NORDLYSVEIEN AS		
REKKEHUS, NORDLYSVEIEN, BRYNE		
Sjo Pasting A/S, Sivilarkitekt MNAI - MNTF		
Rindnes & Rindnes AS, 2141 BRYNE		
Til: 02.11.16, 10.12.16, 10.12.16		

VEDLEGG 7



7. ETASJE SEKSJON 3

- tilläggsareal bygning / bad for seksjon 3
tilläggsareal bygning / bad / terrasse for seksjon 4
L se vedlegg 8

VEDLEGG 8



2. ETASJE SEKSJON 4

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

VEDLEGG 9



3 ETASJE SEKSJON 4

VEDLEGG 10

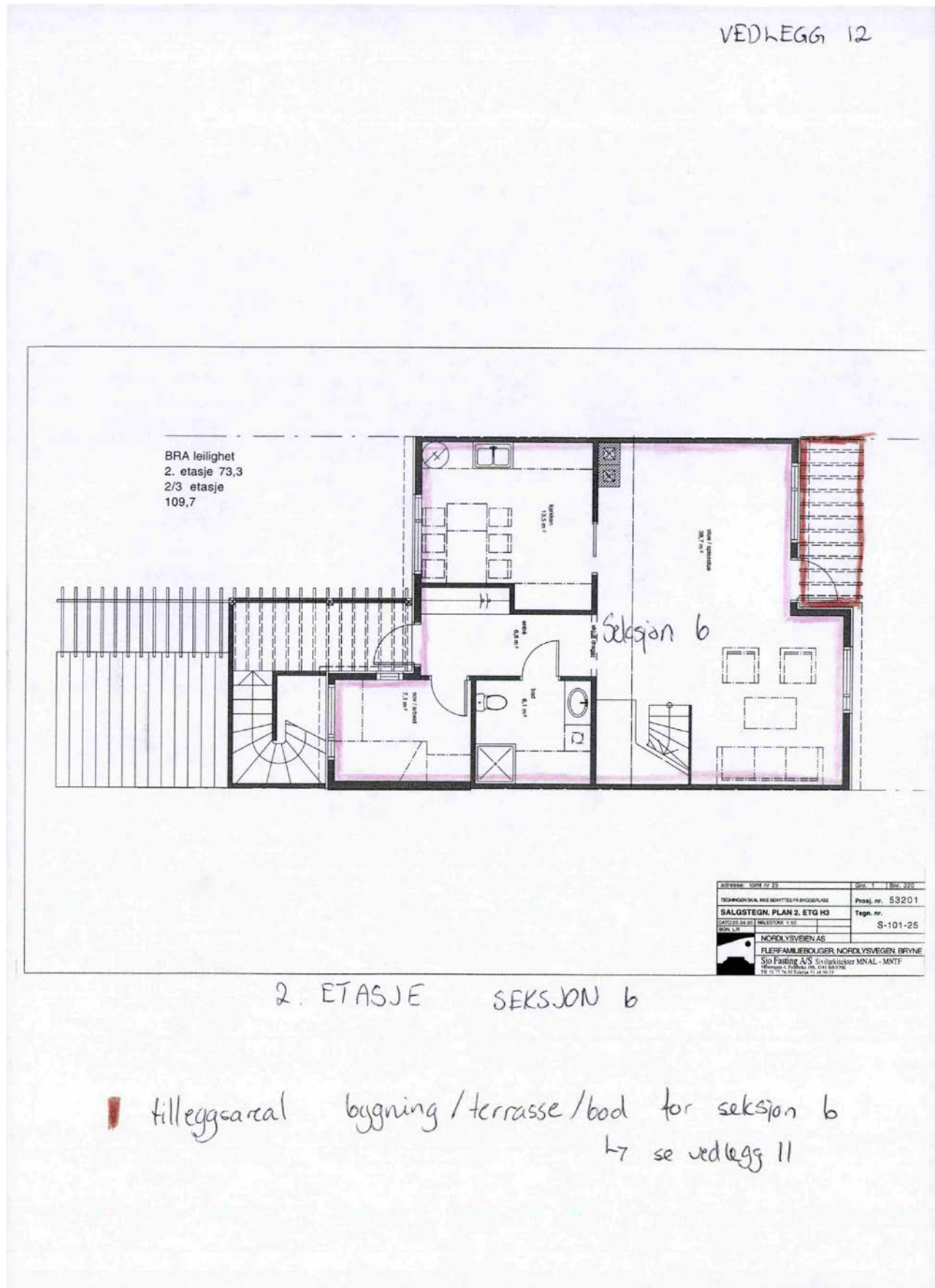


VEDHEGG 11



7 ETASJE SEKSJON 5

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



VEPLEGG 13



3. ETASJE SEKSJON 6

VEDLEGG 14



VEDLEGG 15



7. ETASJE SEKSJON 7

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

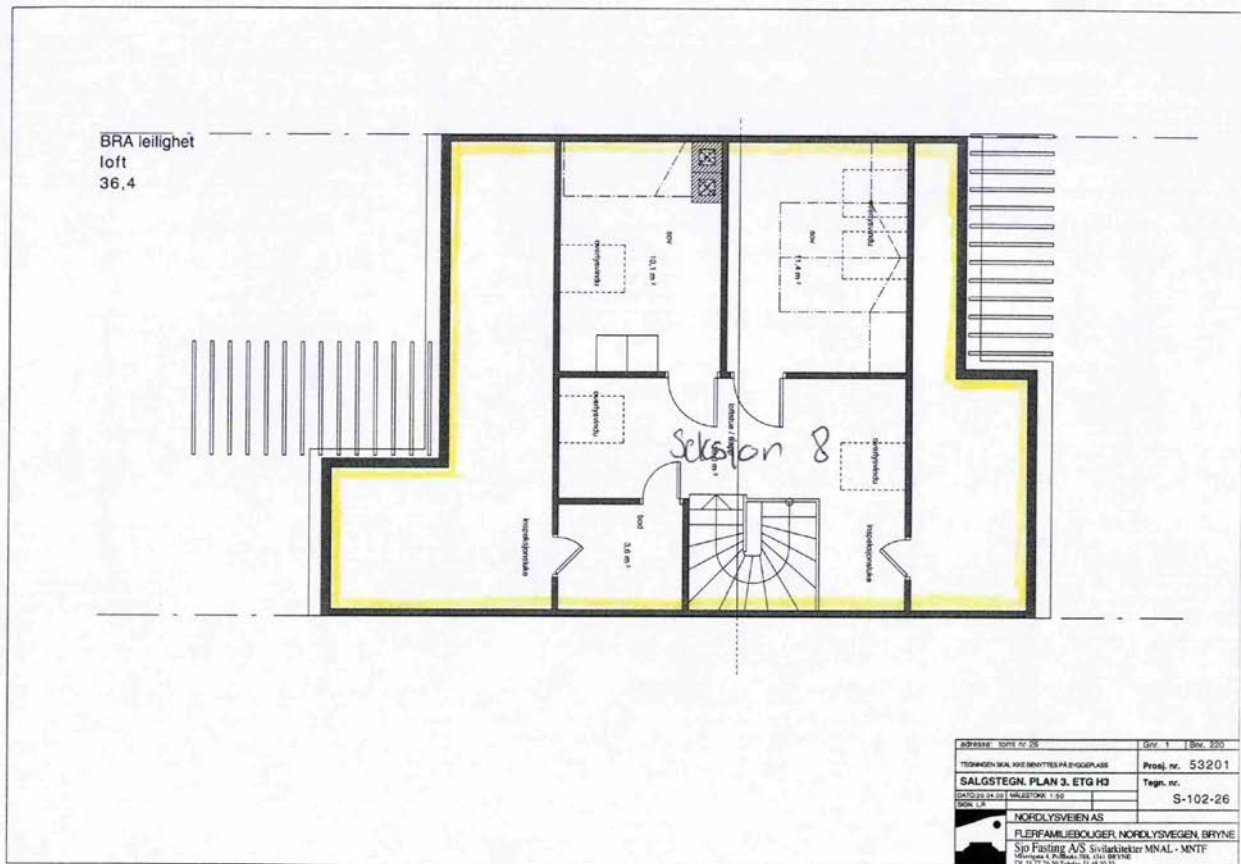
VEDLEGG 16



2. ETASJE SEKSJON 8

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

VEDRÆGG 17

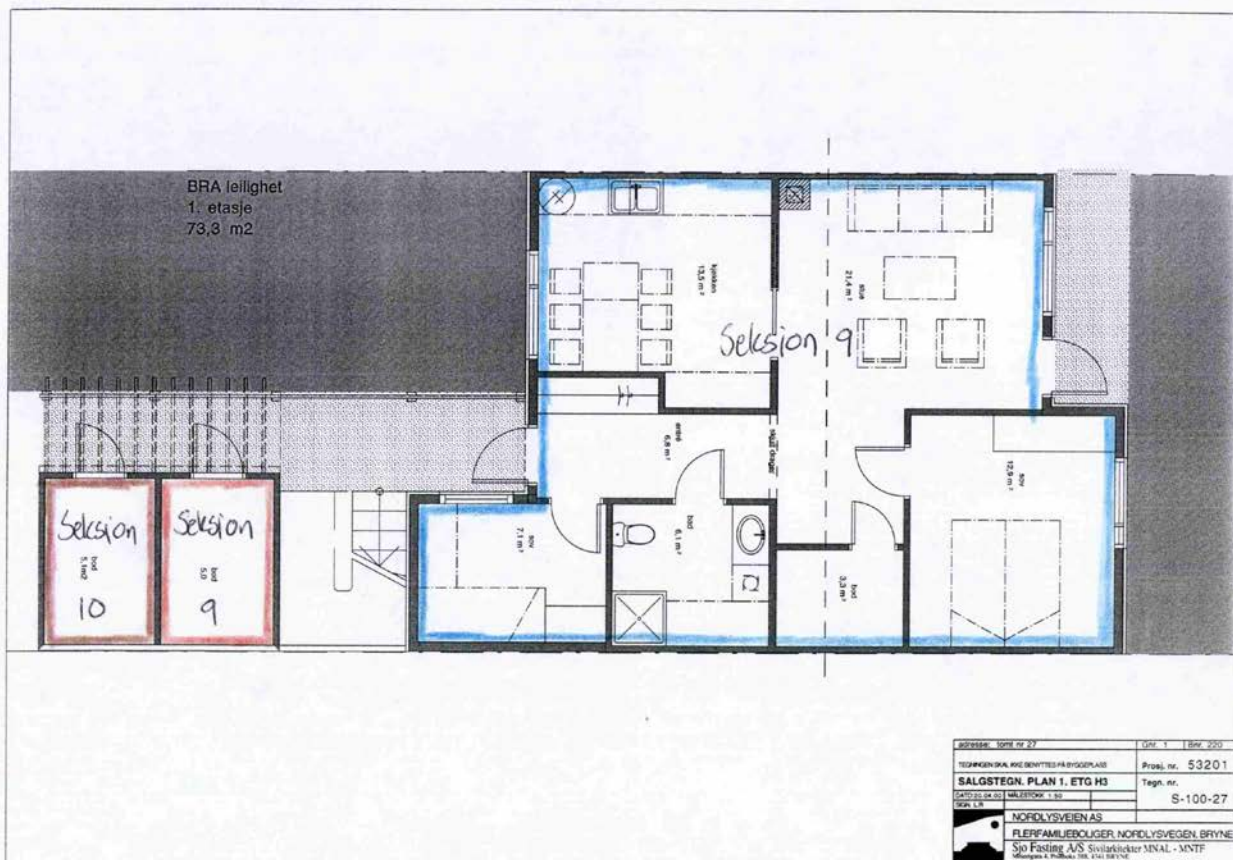


3. ETASJE SEKSJON 8

VEDLEGG 18



VEDLEGG 19



7. ETASJE SEKSJON 9

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

VEDLEGG 20



2. ETASJE SEKSJON 10

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

VEDLEGG 21



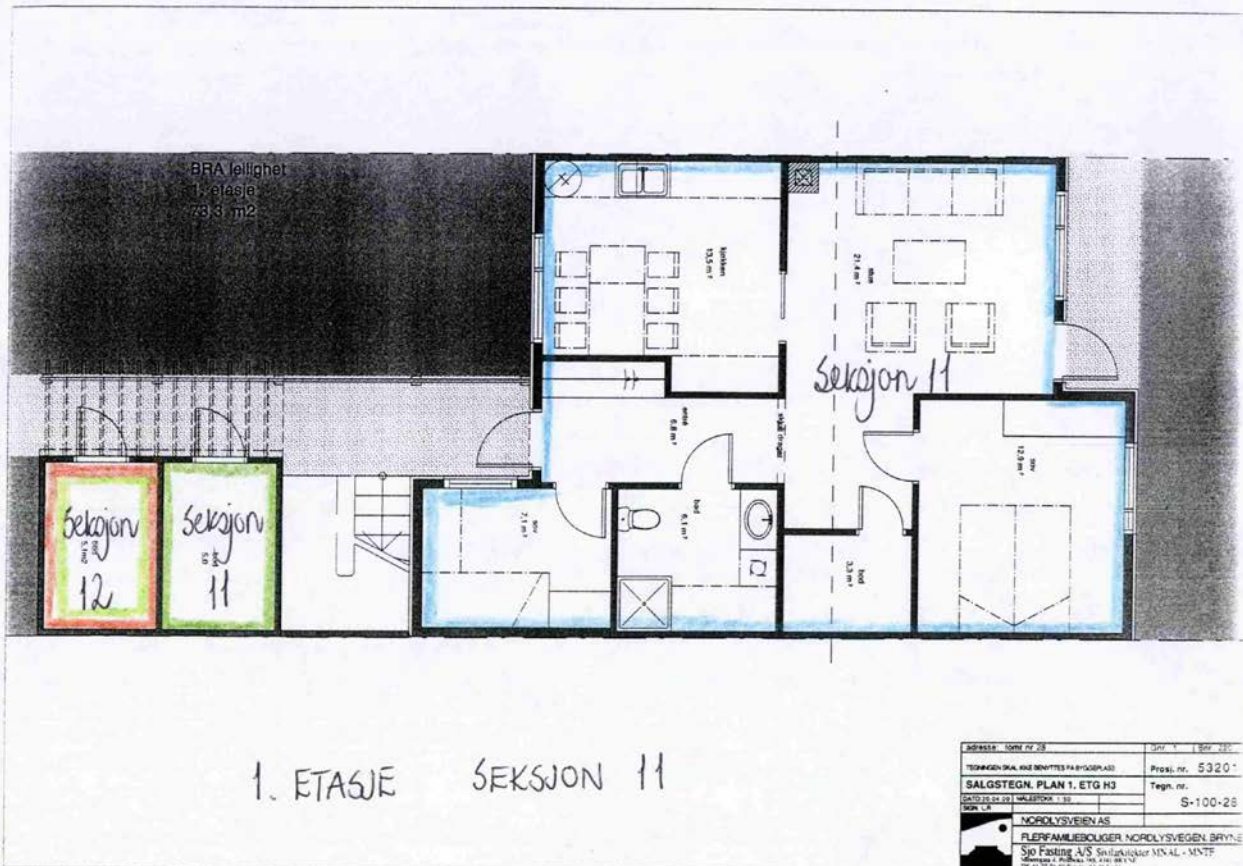
3. ETASJE SEKSJON 10

adresse: SØR nr 27	Gen. 1 Bl. 220
TEKNISKE SKAL, HNE BEVITTELSE BYGGELAPP	Prosj. nr. 53201
SALGSTEIN, PLAN 3. ETG H3	Tegn. nr.
04/12/12 04:00 MÅLSTOKK 1:50	S-102-27
VER. 1.0	
NORDLYSVEIEN AS	
FLERFAMILIEBOLIGER, NORDLYSVEIEN, BRYNE	
Sjo Fasting AS, Sivilarkitekt MNAI - MNT	
Skjerveg 4, 4018, 06, 101, 06, 101	
12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30	

VEDHEGG 22

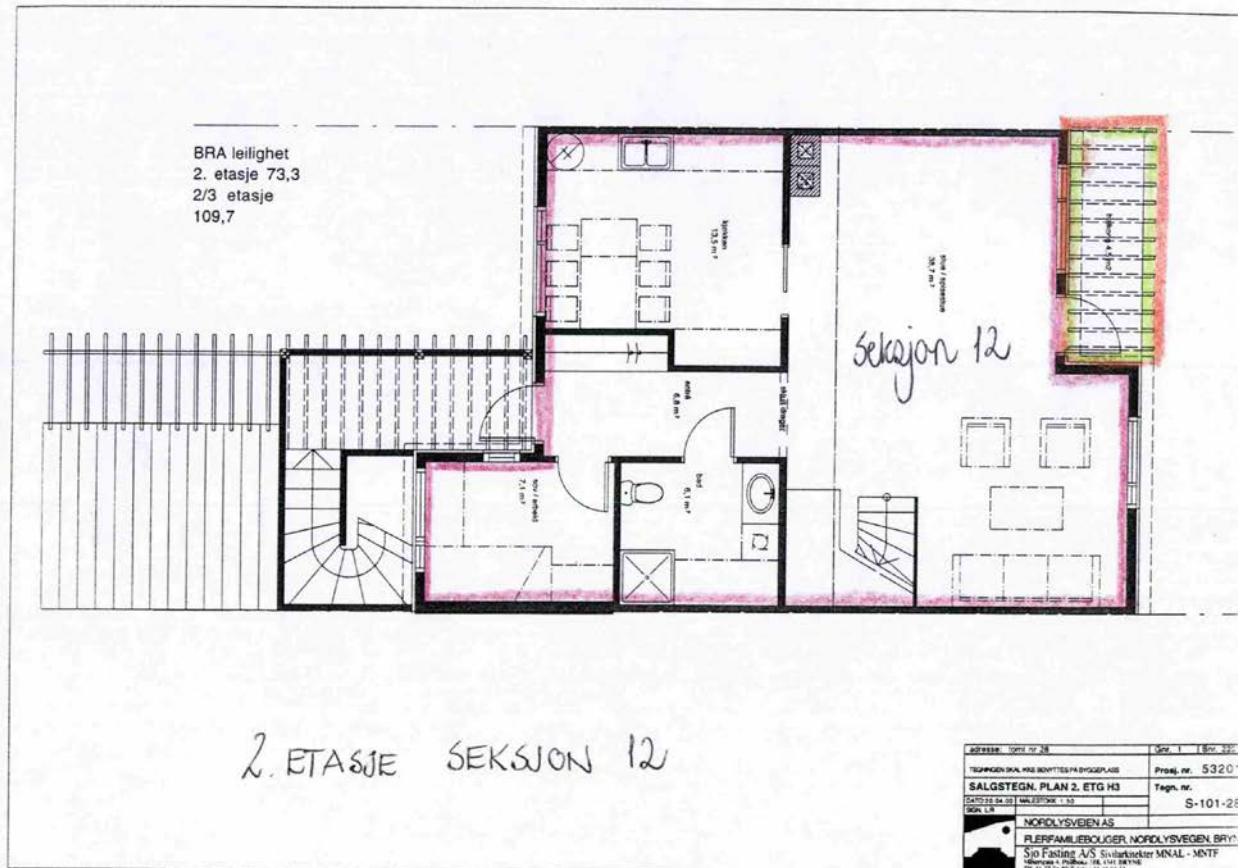


VEDLEGG 23



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

VEDLEGG 24

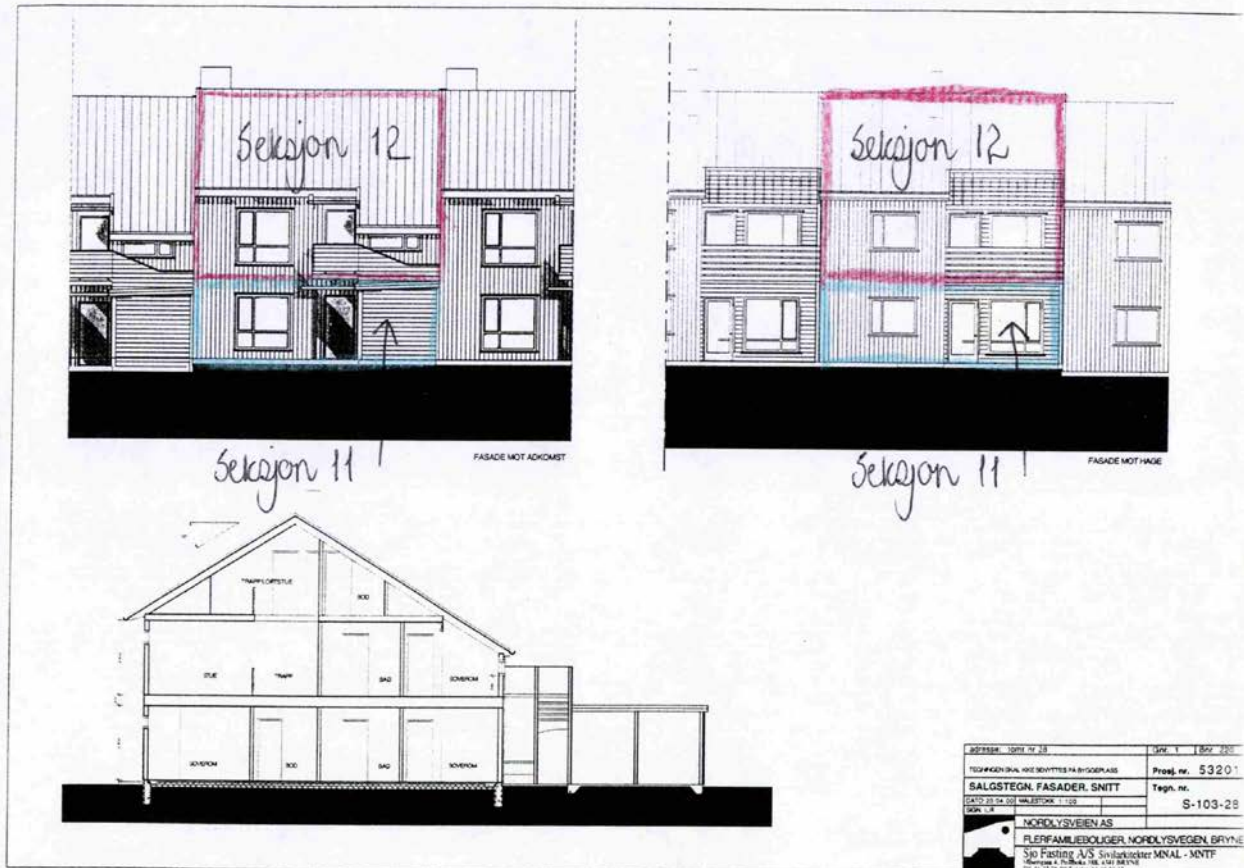


Tilleggsareal bygning/bod/terrasse for seksjon 12
→ se vedlegg 23

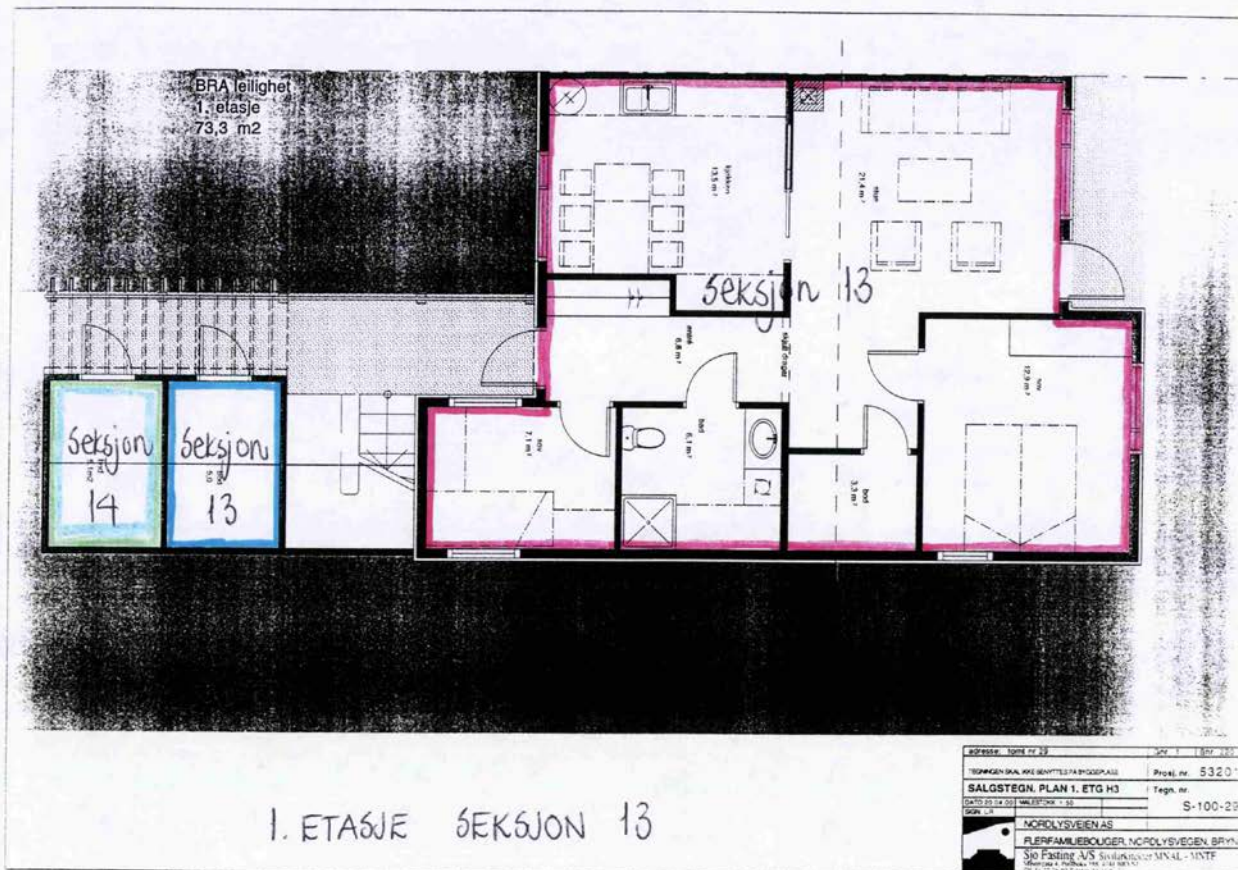
VEDLEGG 25



VEDLEGG 2b



VEDLEGG 27



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

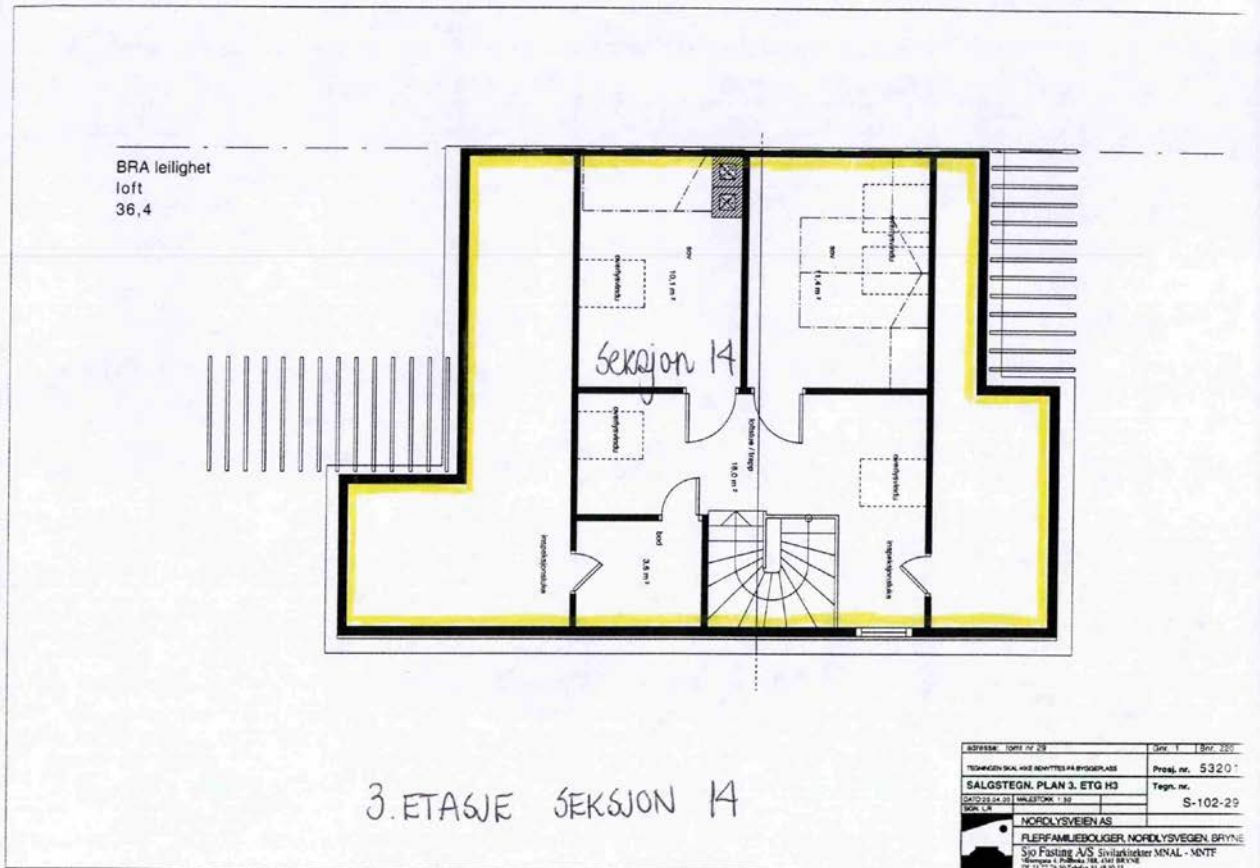
VEDLEGG 28



Tilleggsareal bygning / terrasse / bad for seksjonsnr. 14

↳ se vedlegg 27

VEDLEGG 29

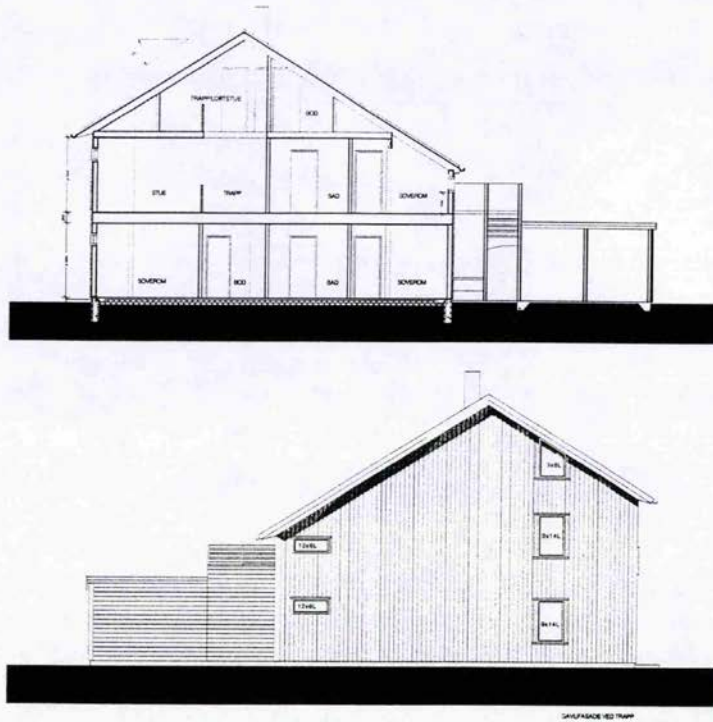


VEDLEGG 30



adresse: 1011 nr 29	Skj. 1	Rev. 201
TEKNIKKEN BNA HUS BEHUTTESHUS BYGGEPHASE	Prosj.nr. 53201	
SALGSTEIN FASADER	Tegnr. nr.	
DATUM 2014 08 18 KLASSEKOD 1108		S-103-28
BNA 1.0		
NORDLYSVEIEN AS		
FLEPPFAMILIEBOULGER NORDLYSVEIEN BRYNE		
310 FASADE A/S Sivilarkitekt MVAL - MNTF		
Skjermings 4. Byggesk. 100 1102 801114		
100 1102 1102 1102 1102 1102 1102 1102		

VEDLEGG 31



Adresse: 101m nr 29		Org. 1	Str. 200
TEGNINGEN SKAL HØRE RENTHETS PÅLEGGSPÅSE		Prosj. nr. 5320	
SALGSTEGN. FASADER. SNITT		Tegn. nr.	
DATO 20.04.00 MÅLSTOKK 1:100		S-104-29	
SIGN. L.A.			
NORDLYSVEIEN 1A			
RØDKRUKEN, NORDLYSVEIEN, BRYNNE			
S/O TATTING A/S Sivilarkitekt MÅL - MNTF			
Adressen 4, Pølsens gate, BRYNNE			
S/O 71 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90			

VEDTEKTER FOR SAMEIET MORENEFARET

Org.nr:

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

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

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

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- Privat uteplass/terrasse
- Bod

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

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

3. PARKERING

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

4. FELLESKOSTNADER

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

5. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

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

8. STYRET

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

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet og tegner sameiets navn.

9. Elektronisk kommunikasjon

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

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

Referat møte 3 april 2025

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

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

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

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

Satsene er pr nå:

A-leiligheter 1050,- pr. mnd.

B-leilighetene 1200,- pr. mnd.

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

Følgende punkter ble diskutert på møtet:

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

Mvh Brynjar Thu og Tommy Birkeland

Nabolagsprofil

Morenefare 72A - Nabolaget Vardheia/Brynehaugen - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bryne Kro & Hotell Linje 52, 58, 62, N94	4 min 0.3 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	14 min 1.1 km
Stavanger Sola	29 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	32 min 28.2 km

Skoler

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	12 min 7.6 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Bryne	7 min
Uno-X Bryne	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

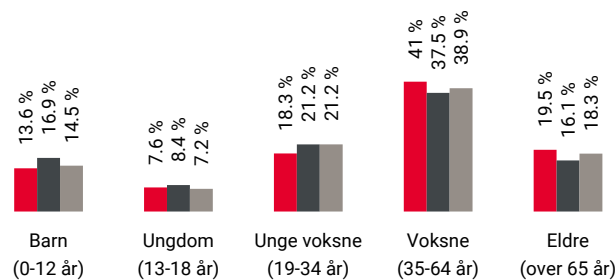
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år) 139 barn	7 min 0.6 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	8 min 0.7 km
Markå barnehage (1-5 år) 49 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Bryne	2 min
Coop Extra Kåsen	5 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



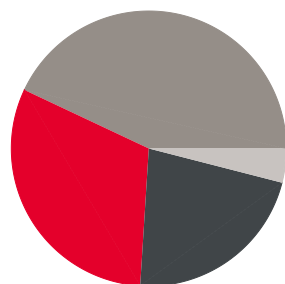
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

⚽	Kåsen stadion	7 min	🚶
	Ballspill, fotball, friidrett	0.5 km	
⚽	Kåsenhallen	9 min	🚶
	Aktivitetshall	0.8 km	
🚴	Robust Trening Bryne	12 min	🚶
🚴	EVO Bryne	15 min	🚶

Boligmasse



31% enebolig
22% rekkehus
43% blokk
4% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Brynesenteret

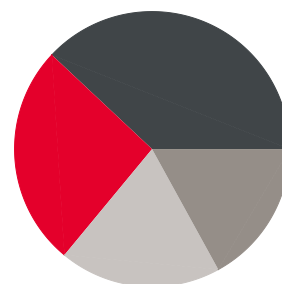
9 min



Boots apotek Bryne

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
38% 6-12 år
17% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



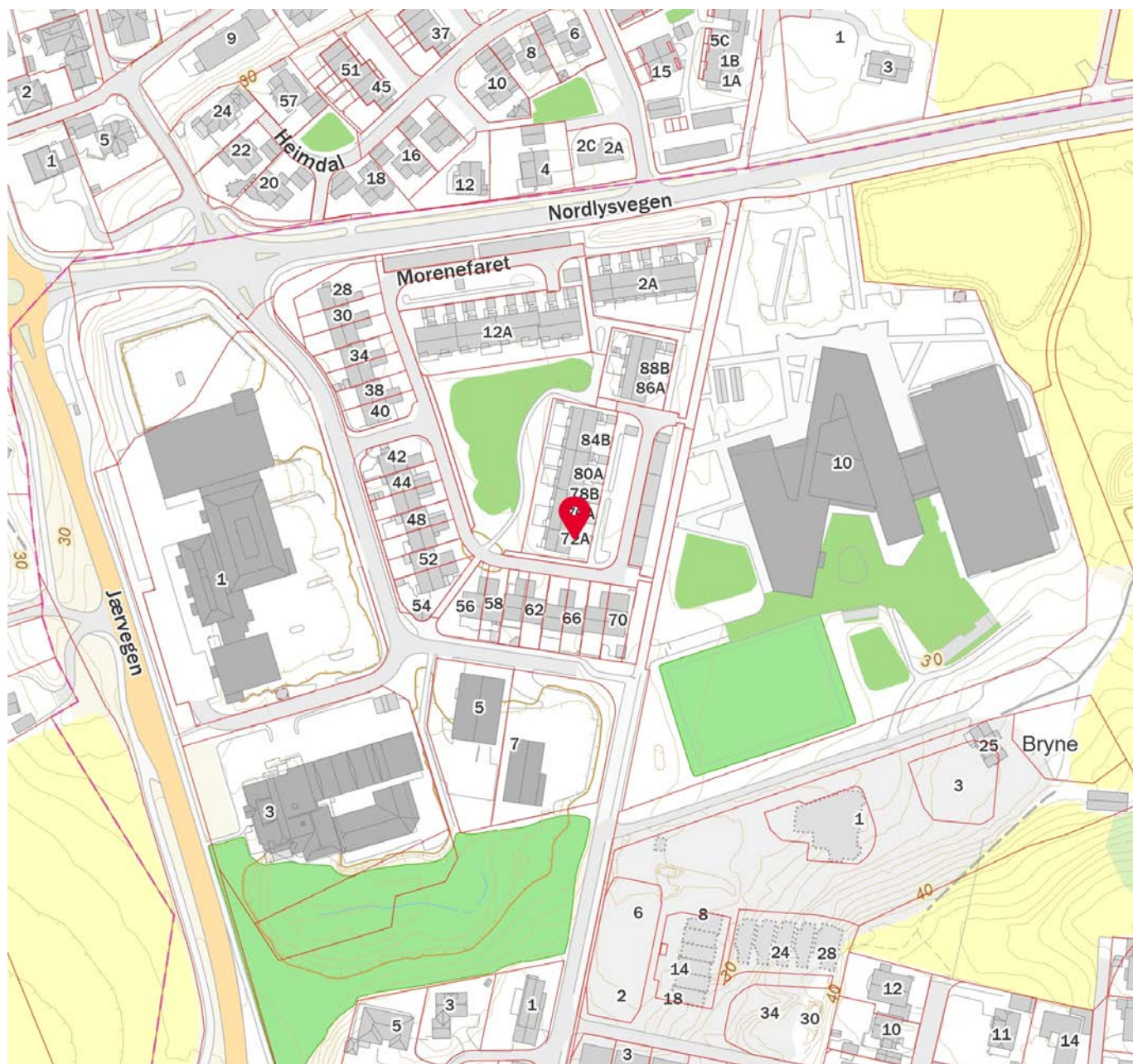
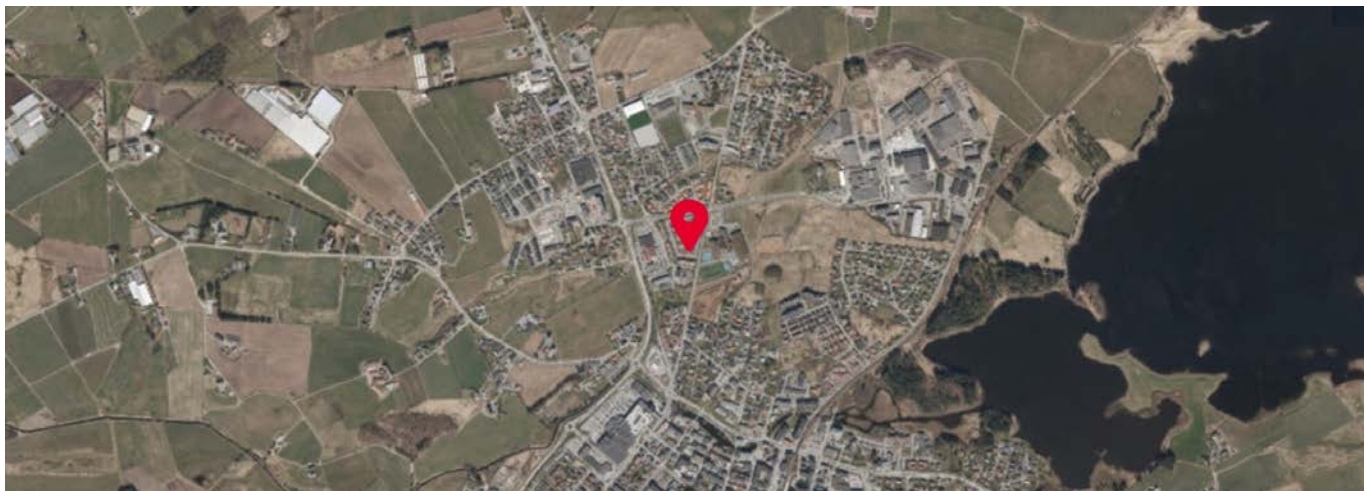
0%

45%

Vardheia/Brynehaugen
Bryne
Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Morenefare 72A
4340 BRYNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

Telefon: 465 95 969
E-post: steinar.stokka@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre