

aktiv.



Skjærpevegen 10B, 4342 UNDHEIM

**Innbydende og lettstelt rekkehus
Barnevennlig og sentral
beliggenhet. Nytt bad i 2024.
Parkering i garasje.**



Eiendomsmegler MNEF

Anne Kristine Undheim

Mobil 482 54 277

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

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Selger: Livar Egeland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 100/120 kvm
Tomtstr.: 653 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 227
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1403250071

Eiendommen ligger i en blindgate og det er et rolig og etablert boligområde.

Velkommen til Skjærpevegen 10B!

- Pent rekkehus fra 2005 over to plan.
- Parkering i tilhørende garasje på ca. 20 kvm.
- Skjermet og lunt uteområde med markterrasse og gode solforhold.
- Trivelig stue med spise plass
- Et bad/vaskerom og et gjestewc
- Gulv, vegger, Innredning, dusjarmatur, dusjhørne, speil og veggmontert toalett fra 2024 på bad i andre etasje.
- Tre soverom, to med klesskap og et med hylleløsning.
- Loft med lagring.

1.etg: Entre/gang, wc, bod/teknisk rom under trapp og stue/ spise stue/kjøkken

2. etg: Gang, 3 soverom og bad/vaskerom

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	37
Tilstandsrapport	66
Nabolagsprofil	82
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 120 m²

TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m² Entre/gang, wc, bod/teknisk rom under trapp og stue/spisestue/kjøkken

BRA-e: 20 m² Garasje i rekke

2. etasje

BRA-i: 50 m² Gang, 3 soverom og bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m² Terrasse

2. etasje

3 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Balkong - 2, 50 m² - TBA

Terrasse - 36 m² - TBA

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

653 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Asfaltert gårdsrom.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i en blindgate og det er et rolig og etablert boligområde.

Gangavstand til skole, barnehage, matbutikk, frisør, kirke og samfunnshus. På Undheim er det flere sports- og fritidsaktiviteter i idrettshallen.

Undheim bærer godt navnet "den grønne bygdå". Fra sentrum er det gode turveier av høy kvalitet. I sentrum er det også godt tilbud av opparbeidede grøntområder som kan benyttes av bygdas beboere.

Det er heller ikke langt til Bryne, Nærbø eller Ålgård, hvor du finner rikelig med servicetilbud.

Adkomst

Kjør til Undheim. Sving inn til høyre inn på Sarabakken. Ta til venstre på toppen og sving ned bakken til venstre. Rekkehuset vil komme på din høyre side og vil være merket med Til Salgs plakat.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.

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

Etasjeskillet i trebjelkelag.

Saltak i tre som tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

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

Innhold

1. etg: Entre/gang, wc, bod/teknisk rom under trapp og stue/spisestue/kjøkken

2. etg: Gang, 3 soverom og bad/vaskerom

Parkering i egen garasje.

Standard

Skjærpevegen 10B er et flott rekkehus med barnevennlig og sentral beliggenhet på Undheim

Første etasje:

Man trer inn i boligen til gang med muligheter til oppbevaring av yttertøy.

I direkte sammenheng med gangen er det inngang til et praktisk gjestewc. Rommet har parkett på gulv og inneholder toalett og servant med overhengende speil.

Stuen har flere vindusflater som skaper et lyst og innbydende uttrykk. Stuen har flere møbleringsmuligheter både for sofagruppe med tilhørende TV-seksjon og spisebord. Fra stuen har man utgang til uteområdet som er pent opparbeidet med terrasse og levegg/gjerde. Terrassen er sørvestvendt og byr på fine solforhold. Et hyggelig samlingspunkt til både familie og venner.

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter, stålhåndtak, mørk benkeplate og god benk- og skaplass. Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Praktisk bod under trapp kan fungere godt som ekstra oppbevaringsplass for kjøkkenutstyr.

Andre etasje

I andre etasje er det gang, 3 soverom og bad.

Hovedsoverommet er lyst og med plass til en stor dobbeltseng. Det er garderobeskap for oppbevaring av klær og plass til nattbord på begge sider av sengen. Soverom nr. 2 og 3 har plass til seng og ulike skap- og hylleløsninger.

Nytt bad i 2024 med Fibo plater på vegg og belegg på gulv. Vegghengt toalett, stor dusj og moderne baderomsinnredning med skuffeplass og overhengende speil med lys.

Velkommen til visning!

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Oppsummering

Normal slitasje/tørke sprekker i overflater, påregnelig med rengjøring og overflatebehandling.

Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

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

Noe retningsavikk på gjerde/rekkverk.

Dragerender mangler beslag, søyler står nære terrenget/terrasse, dette fører til økt fuktbelastning på treverket. Noe slitte overflater, påregnelig med overflatebehandling.

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling må påregnes.

VINDUER OG DØRER

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Terrasse og balkongdør henger og tar i karm, påregnelig med mindre justering.

-Stedvis iring i beslag/hengsler, påregnelig normal, behov for handling.

-Riss/krakelering i vindusforing på stort soverom 2. etasje sør, ingen utslag på fukt ved måling.

-Enkelte vinduer gliper i ramme, påregnelig med utbedring for å hindre ytterligere lekkasjer.

-Mindre svelling i nedre del av foring tilknyttet ytterdør i entre, ingen utslag på fukt.

-Svelling/utslag på fukt i vindusforing på mindre soverom, og nedre del av foring tilknyttet balkongdør sør.

Registrert svelling og skadet parkett omliggende balkongdør.

Eier opplyser at innvendige skader vil bli utbedret i regi av forsikringsselskap, og vinduer og dører utvendig vil bli behandlet og kontrollert ift. tetthet. For nærmere informasjon konferer med eier.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt på utsatte vinduer og dør mot sør.

Noe mindre justeringer av dører og vinduer generelt.

Smøring av beslag/hengsler, stedvis justering av innfestning av beslag.

LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)

Oppsummering

Deler av luftespalter ved takfot på loft er klemt, videre er det ikke opprettet luftespalter i panelet takutstikk utvendig. Ingen registrert fuktskader på befaringsdagen.

Kondensering kan oppstå ved bruksendring av bolig.

-Tegn til museaktivitet på loft. Påregnelig med oppgradering av museband.

-Stedvis synlig bom av spiker på loft, ingen registrert lekkasje på befaringsdagen.

Generell opplysning

Himling 2. etasje, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter.

Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak

Enkelte luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp, samt opprette luftespalte i panelet takutstikk.

KJØKKEN

Oppsummering av avtrekk

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Ulyd ved bruk av nivå 1.

Anbefalte tiltak avtrekk

Nærmere kontroll/utbedring av avtrekksvifte.

VANNLEDNINGER

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknad

-Noe iring i kobling/vanntilførsel til toalett, ingen registrert lekkasjer eller fukt.

-Noe mindre iring på rør/koblinger i bod/teknisk rom, ingen registrerte lekkasjer.

Ellers ingen vesentlig avvik registrert på synlig opplegg.

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.

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

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

VARMTVANNBEREDER

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Ingen spesielle avvik registrert på befaringdagen.

-Ekspansjons tank montert i senere tid, produksjonsår 2023.

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.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder på 20 år er påregnelig.

VENTILASJON

Oppsummering

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

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år.

Noe iring/korrodering i ventilasjons aggregat, kan tilbakeføres til kondensering.

Anbefalte tiltak

Anbefaler generell service på ventilasjonsanlegget

Forhold som har fått TG3: INGEN

Hvitevarer

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

Diverse

Det foreligger ikke vedtekter, husordensregler eller årsregnskap opplyser kontakt for sameiet.

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Ved

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 10 821

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing.

Kommunale avgifter og gebyr utgjorde for 2024, totalt kr. 10 821,-

Avgift for 1.termin 2024 på kr. 5 597,-

Avgift for 2.termin 2024 på kr. 5 224,-

Formuesverdi primær

Kr 854 224

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 416 895

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023; ifølge Skatteetaten

Som primærbolig: kr 854 224

Som sekundærbolig: kr 3 416 895

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

100/300

Felleskostnader

Kr. 555,-

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring hvor en betaler ca. kr. 20.000,- per år totalt fordelt på 10A, 10B og 10C. Ca. kr. 6.650,- årlig per bolig. Tryg Forsikring - 9859106

Kontaktperson for sameiet opplyser om at beboerne blir enige seg imellom om det er noen store ting som skal/må gjøres ang. vedlikehold osv.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 227, seksjonsnummer 2 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:

1121/46/227/2:

18.06.2004 - Dokumentnr: 5437 - Erklæring/avtale

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om kjøp

Rettighetshaver: TIME KOMMUNE

Overført fra: Knr:1121 Gnr:46 Bnr:227

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2005 - Dokumentnr: 8735 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2005 - Dokumentnr: 8735 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 100/300

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.09.2005.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Reguleringsplan Øygaardsholen/Skjærpevegen, plan nr. 0090.00 vedtatt 28.04.1987 er gjeldende.

Kommuneplan Time Kommune - Trygg og Framtidsretta 2018-2030 er også gjeldende.

Ubebygd nabotomt mot nord er regulert til bolig hvor det må påregnes utbygging. Tomteområdet er regulert til to boliger i kjede og en flermannsbolig i form av lavblokk til seks boenheter. Konf. megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 079 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 91 650

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

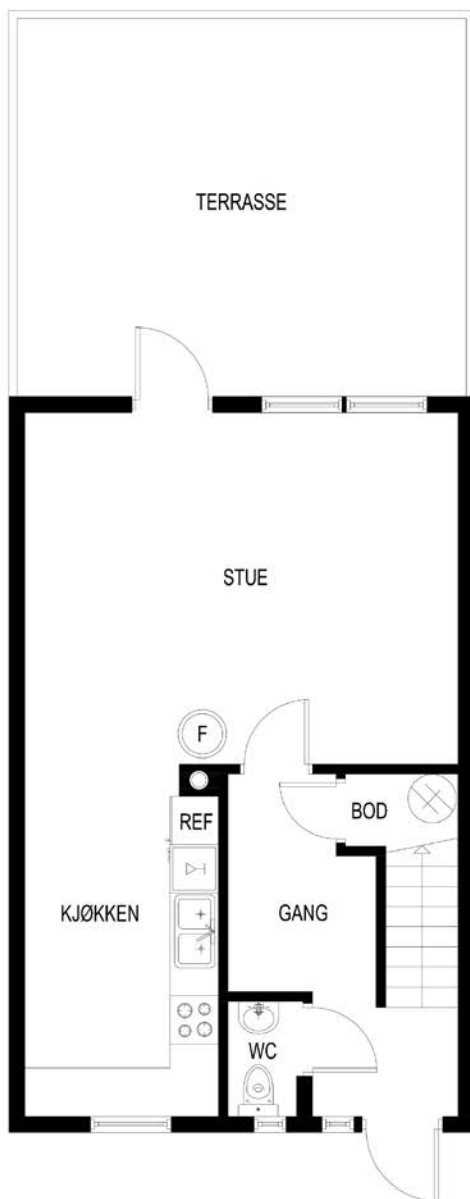
Salgsoppgavedato

31.01.2025

1. etasje

aktiv.





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

aktiv.

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

Innhold

1.etg: Entre/gang, wc, bod/
teknisk rom under trapp og
stue/spisestue/kjøkken





Praktisk planløsning gjør det enkelt å møblere både for spisesalong og sofakrok.



Store vindu både i stuen og på kjøkkenet gir et luftig preg.



Boligen holder en gjennomgående god standard og er malt opp i lune farger.



Vedovnen varmer godt på kalde vinterdager.



Spisestuen blir det naturlige samlingspunktet.







Stue/kjøkkenen har delvis åpen løsning.



Innholdsrikt og klassisk kjøkken med hvite, slette fronter.



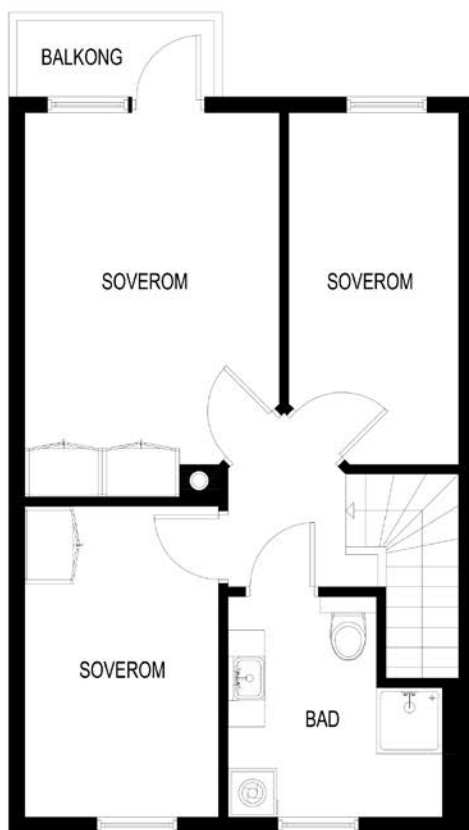
Praktisk gjestetoalett.

2. etg: Gang, 3 soverom og
bad/vaskerom.



2. etasje

aktiv.



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

aktiv.

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



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobe.



Utgang til luftebalkong.



Soverom 2.



Soverom 3.



Delikat bad i andre etasje (nytt i 2024)



Badet er av god størrelse og er innredet med vask i seksjon med underskuffer, overhengende speil med lys, vegghengt toalett og dusjnisse med glassdør. Fibo plater på vegg og belegg med varme på gulv.



Romslig dusj med dører som kan foldes. Opplegg for vaskemaskin.



Romslig terrasse med gode solforhold.

Parkering i egen garasje.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250071	
Selger 1 navn	
Livar Egeland	
Gateadresse	
Skjærpevegen 10B	
Poststed	Postnr
UNDHEIM	4342
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Trygg
Polise/avtalnr.	6859106

Document reference: 1403250071

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LE

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Gulv av Jæren gulv, rør av Bryne Rør, elektrisk Elektrofag Jæren, fibo montert av fagmann på dugnad.
Arbeid utført av	Bryne rør, Jæren Gulv, Elektrofag Jæren.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Nytt gulvbelegg av Jæren Gulv.
-------------	--------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Oppdaget et mindre vannmerke i tak (gang 2etasje). Befaring utført av Tryg, ikke påvist lekkasje eller fukt. Årsak antydte til å være engangstilfelle etter høststorm.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Lite riss under peishylle.
-------------	----------------------------

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet kretskort i ventilasjonsaggregat.
Arbeid utført av	Villavent

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats for utskiftning av terrasse.

Arbeid utført av

Undertegnende

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Plan om bebyggelse på grusplass utenfor bolig.

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1403250071

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Livar Egeland	f3fae2cbfdd79100d9d5c59d 39c32ab21284f54e	27.01.2025 23:40:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403250071

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

Skjærpevegen 10 B 4342 UNDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2005

BRA: 120 m²

BRA-i: 100 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 46 BNR: 227 SNR: 2

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Skjærpevegen 10 B
4342 Undheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26817>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Normal slitasje/tørke sprekker i overflater, påregnelig med rengjøring og overflatebehandling. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

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

Noe retningsavikk på gjerde/rekkverk.

Dragerender mangler beslag, søyler står nære terrenget/terrasse, dette fører til økt fuktbelastning på treverket. Noe slitte overflater, påregnelig med overflatebehandling.

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Terrasse og balkongdør henger og tar i karm, påregnelig med mindre justering.

-Stedvis iring i beslag/hengsler, påregnelig normal, behov for handling.

-Riss/krakelering i vindusforing på stort soverom 2. etasje sør, ingen utslag på fukt ved måling.

-Enkelte vinduer gliper i ramme, påregnelig med utbedring for å hindre ytterligere lekkasjer.

-Mindre svelling i nedre del av foring tilknyttet ytterdør i entre, ingen utslag på fukt.

-Svelling/utslag på fukt i vindusforing på mindre soverom, og nedre del av foring tilknyttet balkongdør sør.

Registrert svelling og skadet parkett omliggende balkongdør.

Eier opplyser at innvendige skader vil bli utbedret i regi av forsikringsselskap, og vinduer og dører utvendig vil bli behandlet og kontrollert ift. tetthet.

For nærmere informasjon konferer med eier.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt på utsatte vinduer og dør mot sør.

Noe mindre justeringer av dører og vinduer generelt.

Smøring av beslag/hengsler, stedvis justering av innfestning av beslag.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Deler av luftespalter ved takfot på loft er klemt, videre er det ikke opprettet luftespalter i panelet takutstikk utvendig. Ingen registrert fuktskader på befaringdagen.
Kondensering kan oppstå ved bruksendring av bolig.
-Tegn til museaktivitet på loft. Påregnelig med oppgradering av museband.
-Stedvis synlig bom av spiker på loft, ingen registrert lekkasje på befaringdagen.

Generell opplysning

Himling 2. etasje, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemt skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak

Enkelte luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp, samt opprette luftespalte i panelt takutstikk.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.
Ulyd ved bruk av nivå 1.

Anbefalte tiltak avtrekk

Nærmere kontroll/utbedring av avtrekksvifte.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknad

-Noe iring i kobling/vanntilførsel til toalett, ingen registrert lekkasjer eller fukt.
-Noe mindre iring på rør/koblinger i bod/teknisk rom, ingen registrerte lekkasjer.
Ellers ingen vesentlig avvik registrert på synlig opplegg.

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.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.
Ingen spesielle avvik registrert på befaringdagen.
-Ekspanjons tank montert i senere tid, produksjonsår 2023.

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.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder på 20 år er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år.

Noe iring/korrodering i ventilasjons aggregat, kan tilbakeføres til kondensering.

Anbefalte tiltak

Anbefaler generell service på ventilasjonsanlegget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.1.2025

Rapportdato
31.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Livar Egeland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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

DUO TAKST AS
Rogaland



Om bygnings sakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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

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

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg. Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Skjærpevegen 10 B, 4342 Undheim**

Kommunenr: **1121** Gårdsnr: **46** Bruksnr: **227** Festenr:
Seksjonsnr: **2** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2005 - lht. eiendomsverdi
Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Etasjeskillet i trebjelkelag.
Saltak i tre som tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Boligen fremstår i generell god stand iht. alder.

Registrerte anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.
Bad/vaskerom oppgradert i overflater og utstyr i 2024.

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

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	50	50	0	0	3
1. etasje	50	50	0	0	36
Garasje i rekke	20	0	20	0	0
Totalt m²	120	100	20	0	39

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	50	50	0	Gang, 3 soverom og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	50	48	2	Entre/gang, wc og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod/teknisk rom under trapp. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje i rekke	20	0	20		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	120	98	22		

Kommentar til arealberegning

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

Balkong - 2, 50 m² - TBA

Terrasse - 36 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassebord og deler av bjelker skiftet i 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
<p>Normal slitasje/tørke sprekker i overflater, påregnelig med rengjøring og overflatebehandling. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.</p> <p>Terrasse er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.</p> <p>Noe retningsavikk på gjerde/rekkverk.</p> <p>Dragerender mangler beslag, søyler står nære terrenget/terrasse, dette fører til økt fuktbelastning på treverket. Noe slitte overflater, påregnelig med overflatebehandling.</p> <p>Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.</p> <p>Overflatebehandling må påregnes.</p>	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Sprosser skiftet til pvc i 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Terrasse og balkongdør henger og tar i karm, påregnelig med mindre justering.
 - Stedvis iring i beslag/hengsler, påregnelig normal, behov for handling.
 - Riss/krakelering i vindusforing på stort soverom 2. etasje sør, ingen utslag på fukt ved måling.
 - Enkelte vinduer gliper i ramme, påregnelig med utbedring for å hindre ytterligere lekkasjer.
 - Mindre svelling i nedre del av foring tilknyttet ytterdør i entre, ingen utslag på fukt.
 - Svelling/utslag på fukt i vindusforing på mindre soverom, og nedre del av foring tilknyttet balkongdør sør. Registrert svelling og skadet parkett omliggende balkongdør.
- Eier opplyser at innvendige skader vil bli utbedret i regi av forsikringsselskap, og vinduer og dører utvendig vil bli behandlet og kontrollert ift. tetthet.
- For nærmere informasjon konferer med eier.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt på utsatte vinduer og dør mot sør.
- Noe mindre justeringer av dører og vinduer generelt.
- Smøring av beslag/hengsler, stedvis justering av innfestning av beslag.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Deler av luftespalter ved takfot på loft er klemt, videre er det ikke opprettet luftespalter i panelet takutstikk utvendig. Ingen registrert fuktskader på befaringsdagen.

Kondensering kan oppstå ved bruksendring av bolig.

-Tegn til museaktivitet på loft. Påregnelig med oppgradering av museband.

-Stedvis synlig bom av spiker på loft, ingen registrert lekkasje på befaringsdagen.

Generell opplysning

Himling 2. etasje, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Enkelte luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp, samt opprette luftespalte i panelt takutstikk.

6.4 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert, for videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredning med hvit slett fronter og svart laminert benkeplate.
 Innredning fremstår i god stand iht. alder, mindre brukslitasje registrert.

Merknad:

- Mindre hakk i benkeplate ved vaskekum.
- Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter.
- Mindre svelling i benkeplate omliggende oppvaskmaskin, anbefaler forsegling for å hindre ytterligere utvikling.

Generell info:

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.
 Ulyd ved bruk av nivå 1.

Anbefalte tiltak avtrekk

Nærmere kontroll/utbedring av avtrekksvifte.

6.6 Lovlighet

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

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
<p>Toalett rom fremstår i god stand iht. alder. Tilfredstillende avtrekk ved enkelte test, ingen registrert fukt ved overflatemålinger. Merknad: -Noe iring i kobling/vanntilførsel til toalett, ingen registrert fukt.</p>	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Merknad: -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p>	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør fra antatt byggeår.</p> <p>Merknad</p> <ul style="list-style-type: none"> -Noe iring i kobling/vanntilførsel til toalett, ingen registrert lekkasjer eller fukt. -Noe mindre iring på rør/koblinger i bod/teknisk rom, ingen registrerte lekkasjer. <p>Ellers ingen vesentlig avvik registrert på synlig opplegg.</p> <p>Ledningsnett</p> <p>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.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.</p>	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Ny måler montert i 2020. El-anlegg noe oppgradert i forbindelse med renovering av våtrom i 2024, dokumentasjon fremvist.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert. Rapport med sluttkontroll fremvist.

El-anlegg noe oppgradert i forbindelse med renovering av våtrom i 2024, dokumentasjon fremvist.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod/teknisk rom under trapp.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2005

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Ingen spesielle avvik registrert på befaringdagen.

-Ekspansjons tank montert i senere tid, produksjonsår 2023.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av opphådd alder på 20 år er påregnelig.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Eier opplyser at filter har blitt skiftet jevnlig, senest desember 2024.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Service utført 2021, i den forbindelse ble vifte motor skiftet. - Villa ventilasjons rens, dokumentasjon fremvist. Relekort skiftet i 2017t. - Villa ventilasjons rens, dokumentasjon fremvist.	
Når var siste service på anlegget?	
Service utført 2021.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Noe iring/korrodering i ventilasjons aggregat, kan tilbakeføres til kondensering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler generell service på ventilasjonsanlegget.	

6.13 Våtrom: 2. etasje - Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og høytrykks laminerte plater på vegg.
 Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, vannuttak for vaskemaskin, og servant i innredning.
 Mekanisk balansert avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 29 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj.
 Ca 31 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.
 Ca 8 -14 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Overflater og utstyr oppgradert i 2024.
 Opplysning gitt i egenerklæring:
 "Gulv av jæren gulv, rør av Bryne Rør, elektrisk Elektrofag Jæren, fibo montert av fagmann på dugnad."

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

Overflate i normal stand iht. alder.
 Merknader:
 -Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.
 -Belegg under vegg hengt toalett tilslutter ikke vegg/svill tilstrekkelig, funksjon ivaretatt.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
 Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
---	-----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Belegg klemt med klemring i sluk, ikke synlig ført under klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

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

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
--	----

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
--	-----

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr fremstår i normal stand iht alder, ingen spesielle merknader registrert.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt

TG-1

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
------------------------	----

Dokumentasjon for utført arbeid fremlagt på befaringdagen.

6.14 Øvrig: Innvendig trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp lukket tretrapp av furu.
Stedvis noe slitte trinn, behov for behandling.

6.15 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Element pipe

Merknader innvendig:

-Riss i pusset pipeløp i 1. etasje. Ingen registrert bom.

-Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefaler å montere brannstein i sotluke.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Skorstein over tak beslått med beslag, ingen registre skader over tak, eller tegn til lekkasjer ved besiktelse på loft.

6.16 Øvrig: Utvendig

Beskrivelse

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

Drenering:

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Det er ikke synlig fuktsikring, varierende praksis på denne typen konstruksjon.

Terrenget underliggende terrasse er ikke tilgjengelig, synlig avrenning fra nord.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Generelt

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Kledning

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, hovedsakelig normal slitasje, stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

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

-Fasade er ikke utluftet omliggende vinduer og dører iht. anbefalinger, kondensering vil kunne oppstå.

-Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert. Registrerte tegn til mus på loft.

-Registrert råte i kledningsbord omliggende stuevindu 1. etasje.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Tiltak:

-Skiftet kledningsbord med råte.

-Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

-Opprette bedre utluftning/drensspalte over vannbord.

-Justere musetetting, eventuelt montere perforerte beslag. Dette bør utføres på alle 3 boliger.

Taktekking

Taket er tekket med betongtakstein, antatt fra byggeåret, ikke besiktet.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Merknad:

-Det er ikke montert snøfanger ved takfot, som var ett krav på oppførings tidspunktet.

Takrenner/nedløp

Takrenner og nedløp av aluminium.

Tiltak:

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

6.17 Øvrig: Etasjeskillet

Beskrivelse

Toppdekker og overflater er hovedsakelig fra byggeåret, normal brukslitasje iht. alder.
Vegg overflater hovedsakelig oppmalt i senere tid.

Merknader:

- Toppdekke i stue/spisestue/kjøkken skiftet i 2019 etter vannlekkasje fra oppvaskmaskin i 2019. Arbeid utført i regi av forsikringselskap. Eier opplyser at skaderapport kan fremleggs ved behov.
- Vannmerker i mindre del av tak-ess plater i gang 2. etasje. Eier opplyser registrerte vannmerker ble kontrollert av forsikringselskap. Det ble da konkludert med at skadeårsak kunne tilbakeføres til inndrev av fin snø på loft. Det ble ikke registrert fukt.
- Eier opplyser at skaderapport kan fremleggs ved behov.
- Undertegnende registrerte heller ikke fukt ved overflatemåling på befaringdagen.
- Stedvis bruksmerker og vannmerker i parkett, påregnelig normalt iht. alder.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.
Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.
Det ble på befaringdagen ikke avdekket unormal avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.

Enkel nivellering:

2. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved bad/vaskerom.

Ved enkel nivellering registreres det ca 13 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved balkong.

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv i stue.

Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv i entre/gang.

Lokal retningsavvik og spenninger i gulv ved bod/teknisk rom.

6.18 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert hvit utførelse.

Overflater og låskasser med mindre brukslitasje, god stand iht. alder.

Merknad:

- Dørblad til våtrom tilslutter karm skjevt.
- Stedvis gjennomslag av kvist i karm.

6.19 Øvrig: Garasje i rekke - 20 m2

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur i stedstøpt betong, med asfaltert gulv.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminium
Aluminiumsport

Merknader:

Ingen spesielle merknader registrert på befaringdagen.

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

Vedlikehold og levetid som bolig forevrig.

6.20 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Yttervegger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

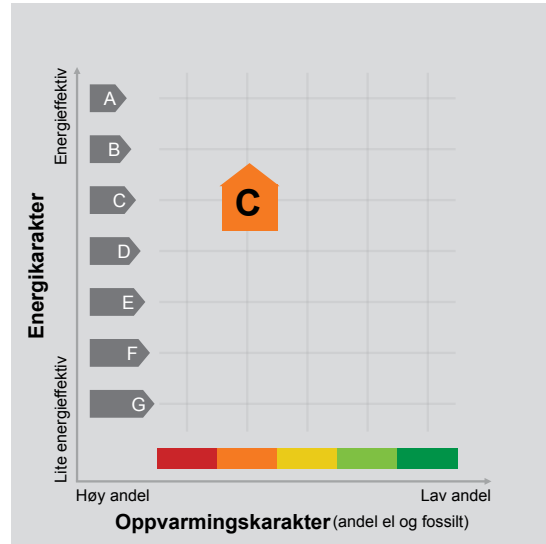
6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Skjærpevegen 10B
Postnummer	4342
Sted	UNDHEIM
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	227
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23023164
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-73411
Dato	30.01.2025



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

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

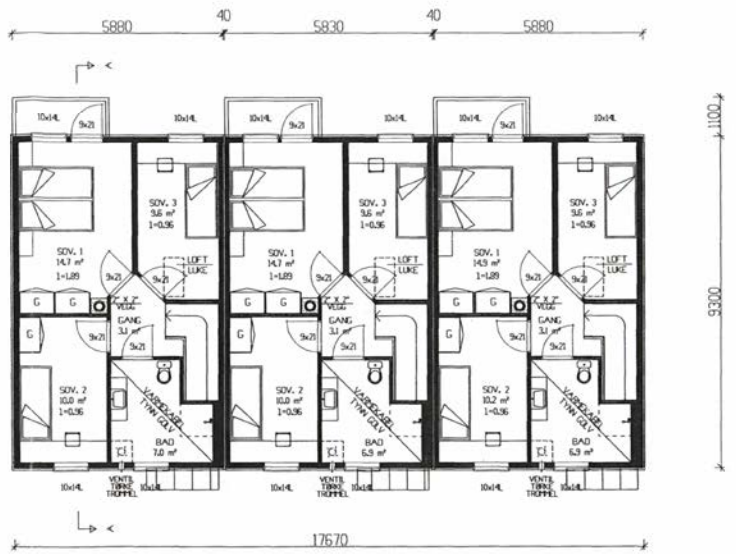
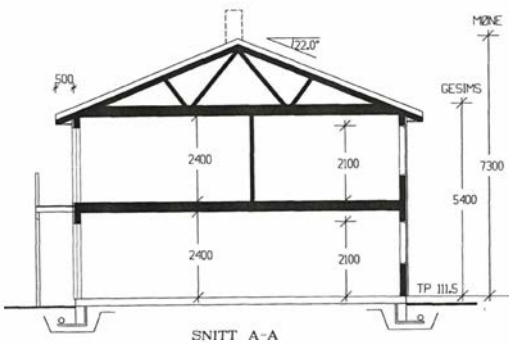
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.


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

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

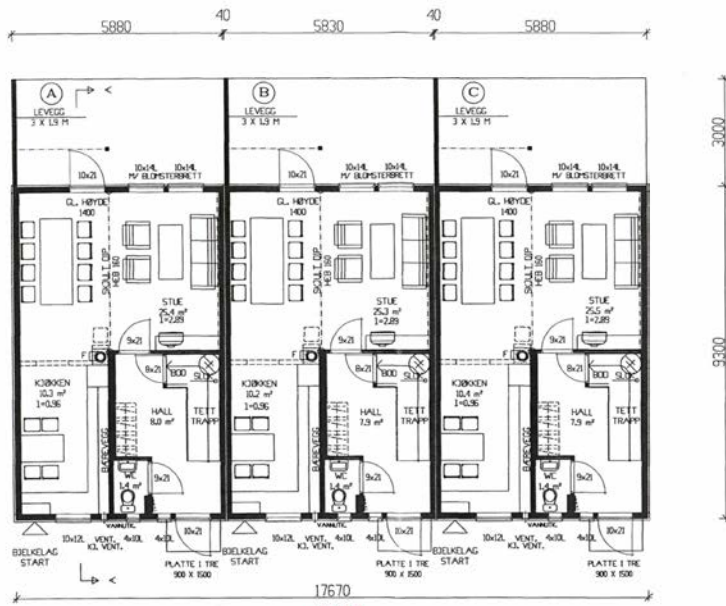
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



SMIEHAGEN		REV.	SER.	DATE
TILTAKSHAVER: TEAM BYGG BRYNE AS			MALESTOKK	DATE: 10.08.2004
BYGGKlasse: GNR. 46, BNR. 227 TIME KOMMUNE			1:100	TEGN. P.H
		KONSULENT	PROSJEKT NR.	KONTRE.
		MÅSTYRE	1267	TEGN. NR.
Skjergt. 35, 4340 Bryne TR.51770270 Tlx. 51770271 Solvågen 93, 4300 Sandnes TR.5807850 Tlx.5807859		ARKITEKT	502	
		KT	to-ark telefon: 51 63 31 20, telefax: 51 63 70 82	

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



1. ETASJE

17683

SD = SYNLIG DRAGER
 D = SKJULT DRAGER
 B = BAREVEGG
 I = NETTO LYSAREAL
 L = LUKKEVINDU
 F = FAST KARM

Endet
 Senteral Kjøll Torvund
 7/12-04
 Da Jindriana

AVVIK FRA ARKITEKTTEGNING KAN
 FOREKOMME PÅ ARBEIDSTEGNING.

	BRA	F	BA
KJELLERALETG.			
1. ETASJE	49,9m²	1,0	49,9m²
LOFT/2. ETG.	49,9m²	0,6	23,9m²
SUM	99,9m²		73,8m²
GRUNNPLATE =	164,3m²		
BYA =	174,5m²		

SMIEHAGEN

TILTAKSØYER : TEAM BYGG BRYNE AS

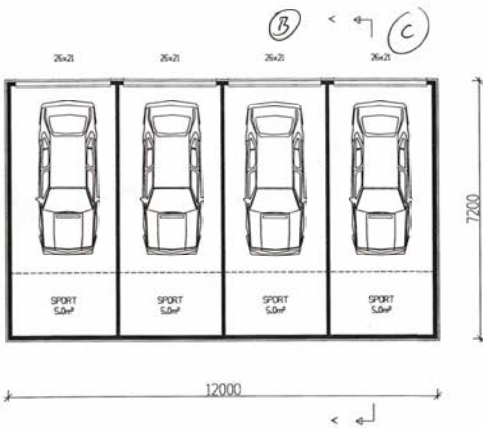
BYGGKLASSE : GNR. 46, BNR. 227 TIME KOMMUNE



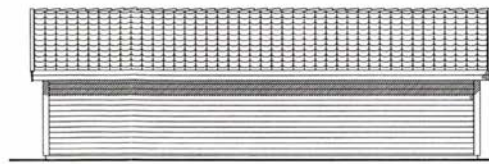
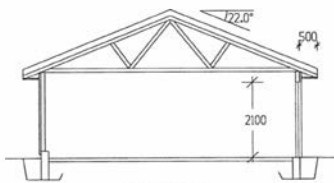
Storgt. 35, 4340 Bryne Tlf: 51702270 Tlx: 5170221
 Solvæien 95, 4500 Sandnes Tlf: 51607850 Tlx: 51607859

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSØYER.

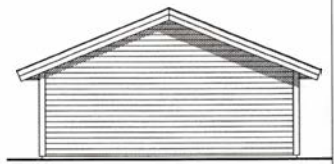
REV.	SEGL.	DATE
		10.08.2004
MALESTOKK:		DATE
1:100		P.J.H.
KONJULENT		KONTR.
HUSTYPE		TEGN. NR.
1267		501
ARKITEKT		to-ark
KT		Telefon: 51 63 31 20, Telefax: 51 63 70 82



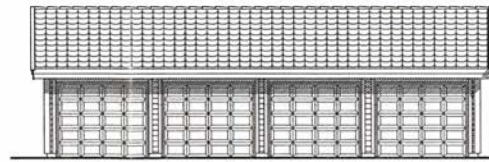
PLAN



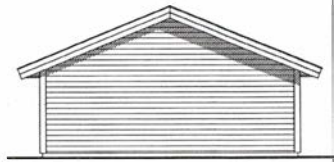
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

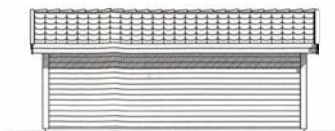
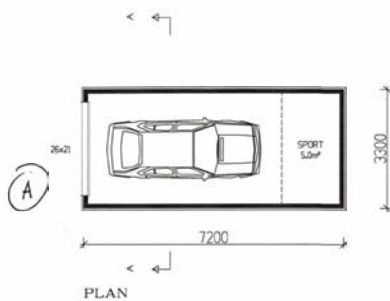
46/227

SMIEHAGEN

46/210

TILTAKSHVER: TEAM BYGG BRYNE AS		REVISJON	REV. 1	SEK. 1	DATE 28.06.2004
BYGGKLASSE: GNR. 46, BNR. 227 - 210		KONSULENT	MALESTOKK: 1:100		
TEAM BYGG		MUSTYPER	PROSJEKT NR. 1273		
Skjergt. 35, 4340 Bryne Tlf. 55720271		ARKITEKT	KONTROL. 501		
Solvænien 95, 4300 Sandnes Tlf. 51607850 faks. 51607859				TEK. NR. 501	
				to-ark	
				Telefon: 51 63 31 20, Telefax: 51 63 70 82	
TEGNINGENE MÅ HVISKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.					

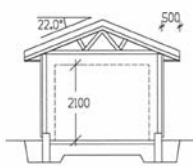
GRUNNFLATE = 86.4m²



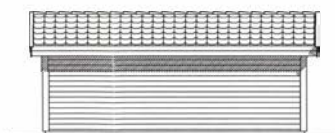
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



SNITT A-A





FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

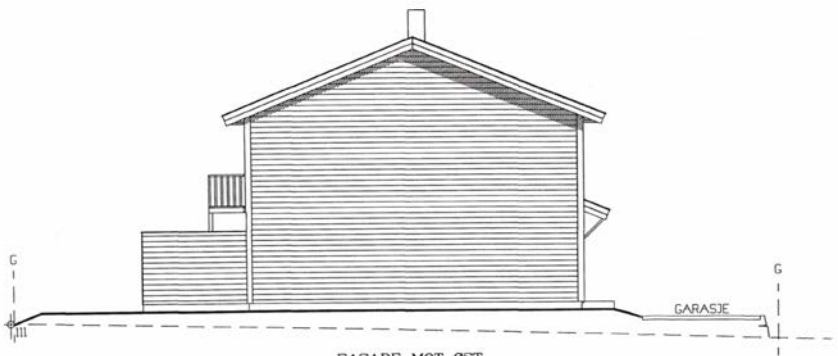
GRUNNFLATE = 23.8mf

SMIEHAGEN		REV.	SIGN.	DATE
TILTAKSØYER : TEAM BYGG BRYNE AS			HALESTOKK	DATE 28.06.2004
BYGGEPLASS : GNR. 46, BNR. 177, TIME KOMMUNE			1:100	TEGN. P.JH
 Storgt. 35, 4340 Bryne Tlf.51770270 Tfx. 51770271 Solvøien 95, 4300 Sandnes Tlf.51607850 Tfx.51607859	KONJULENT		PROSJEKT NR.	KONTR.
	HUSTYPE	GARASJE	1272	TEGN. NR.
ARKITEKT			 telefon: 51 63 31 20, telefax: 51 63 70 82	
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSØYER .				

E-1



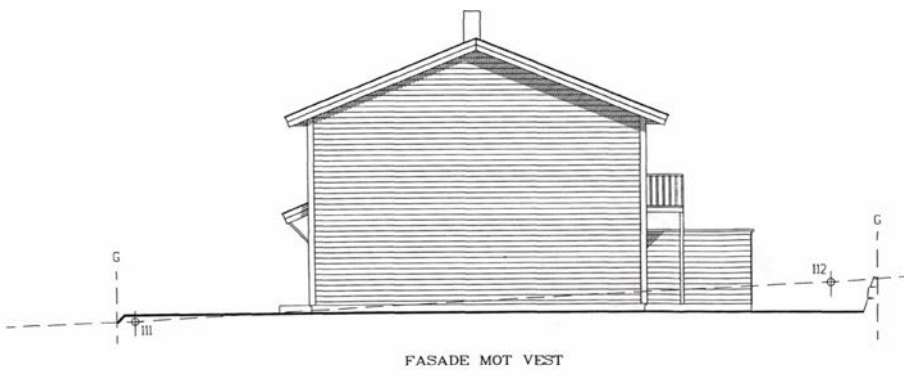
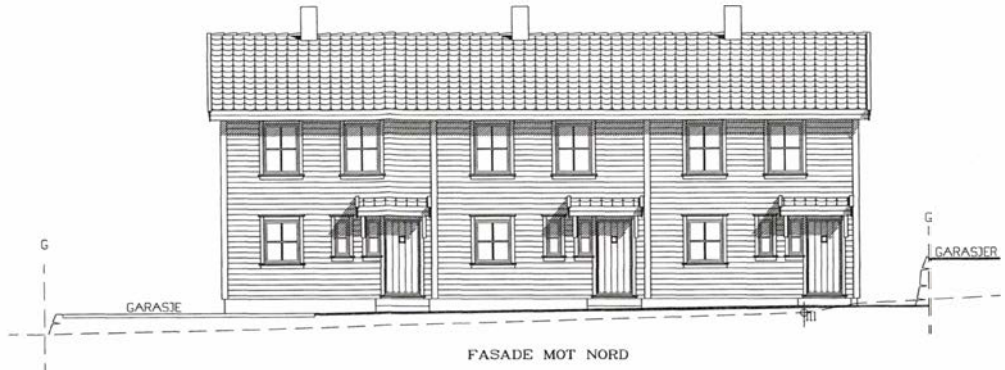
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

— PLANERT TERRENG
 - - - - - NÅVÆRENDE TERRENG
 INNTEGNEDE TERRENGLINDER OMFATTES
 IKKE AV PROSJEKTERINGSANSVARET.

SMIEHAGEN		REV.	SIDL.	DATE
TILTAKSHAVER : TEAM BYGG BRYNE AS			MALESTOKK	DATE 10.08.2004
BYGGKCLASS : GNR. 46, BNR. 222 TIME KOMMUNE			1:100	TEGN. P.H
		KONSULENT	PROSJEKT NR.	KONTROL.
		HUSTYPE	1267	504
Skjergt. 35, 4340 Bryne Tlf:59702270 Tlx: 59702271 Solvæien 95, 4300 Sandnes Tlf:58607850 Tlx:58607859		ARKITEKT	to-ark telefon: 51 63 31 20, telefax: 51 63 70 82	
KT TEIINGENE MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPRES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSFAVER.				



——— PLANERT TERRENG
 - - - - NAVARENDE TERRENG
 INTEGNEDE TERRENGLINJER OMFATTES
 BØKE AV PROSJEKTERINGSANSVÆRET.

SMIEHAGEN		REV.	SIGN.	DATE
TILTAKSHVER : TEAM BYGG BRYNE AS		MALESTOKK		DATE 10.08.2004
BYGGEKLASS : GNR. 46, BNR. 227 TIME KOMMUNE		1:100		TEGN. P.H
KONSULENT		PROSJEKT NR.		KONTROL.
HUSTYPE		1267		TEGN. NR. 503
ARKITEKT		KT		to-ark
Storg. 35, 4340 Bryne Tlf:5770270 Tlx: 5770271 Solvetan 95, 4300 Sandnes Tlf:5607850 Tlx:5607859		Telefon: 51 63 31 20, Telefax: 51 63 70 82		
TEGNINGENE MÅ HVISKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSØYER.				



TIME KOMMUNE
PLAN OG FORVALTNING

Saksbehandlar
Erling Aniksdal, e-post: erling.aniksdal@time.kommune.no

Dato: 08.09.2005
Arkiv: GBNR-46/227,
K2-L42
Vår ref (ArkivsakID.): 04/2403-16
JournalpostID.: 05/11679

Team Bygg Jærkontoret AS
Storgata 41

4340 BRYNE

**Gnr. 46 bnr. 227 Skjærpevegen, Undheim. Team Bygg Bryne ads:
Ferdigattest for rekkehus**


Vi viser til Dykkar oppmoding om ferdigattest som vart motteken den 31.08.2005 og til godkjent byggeløyve i sak 569/04 datert 23.11.2004.


Det vert gitt ferdigattest for bustadhus på gnr. 46 bnr. 227, Undheim , jf § 99 nr 1 i plan- og bygningslova.

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

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

For rådmannen i Time


Nedžad Suljanovic
seksjonsleiar


Erling Aniksdal
saksbehandlar

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

Gateadresse/Internettadresse:	Postadresse:	Telefon rådhuset:	51 77 60 00	Bankkonto:	3212 20 24422
Arne Garborgs veg 30, 4340 Bryne.	Postboks 38.	Telefon saksbehandlar:	51776116	Bankkonto skatt:	7855 05 11214
http://www.time.kommune.no	4349 Bryne.	Telefaks rådhuset:	51 48 15 00	Organisasjonsnr.:	859 223 672

Returneres etter tinglysing til

EiendomsMegler 1
 Storgt. 14, P.b. 334
 4349 BRYNE

TIME KOMMUNE	
Lok.nr.	05/1809 1
08 SEPT 2005	
05/17695	

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST

29 SEPT. 2005

JÆREN TINGRETT

DAGBOKNR.: 8735

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen							
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr		
1121	TIME	46/227	PLFO	L36	ESPGER	46	227

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
8,5,1,9,2,2,3,6,7,2	TIME KOMMUNE	


 Doknr: 8735 Tinglyst: 29.09.2005 Emb. 044
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	100	B6	13				25				37			
2	B	100	B6	14				26				38			
3	B	100	B6	15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:								300	= nevner:		300				

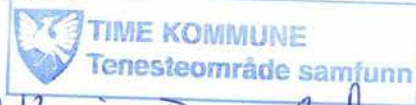
4. Supplerende tekst⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

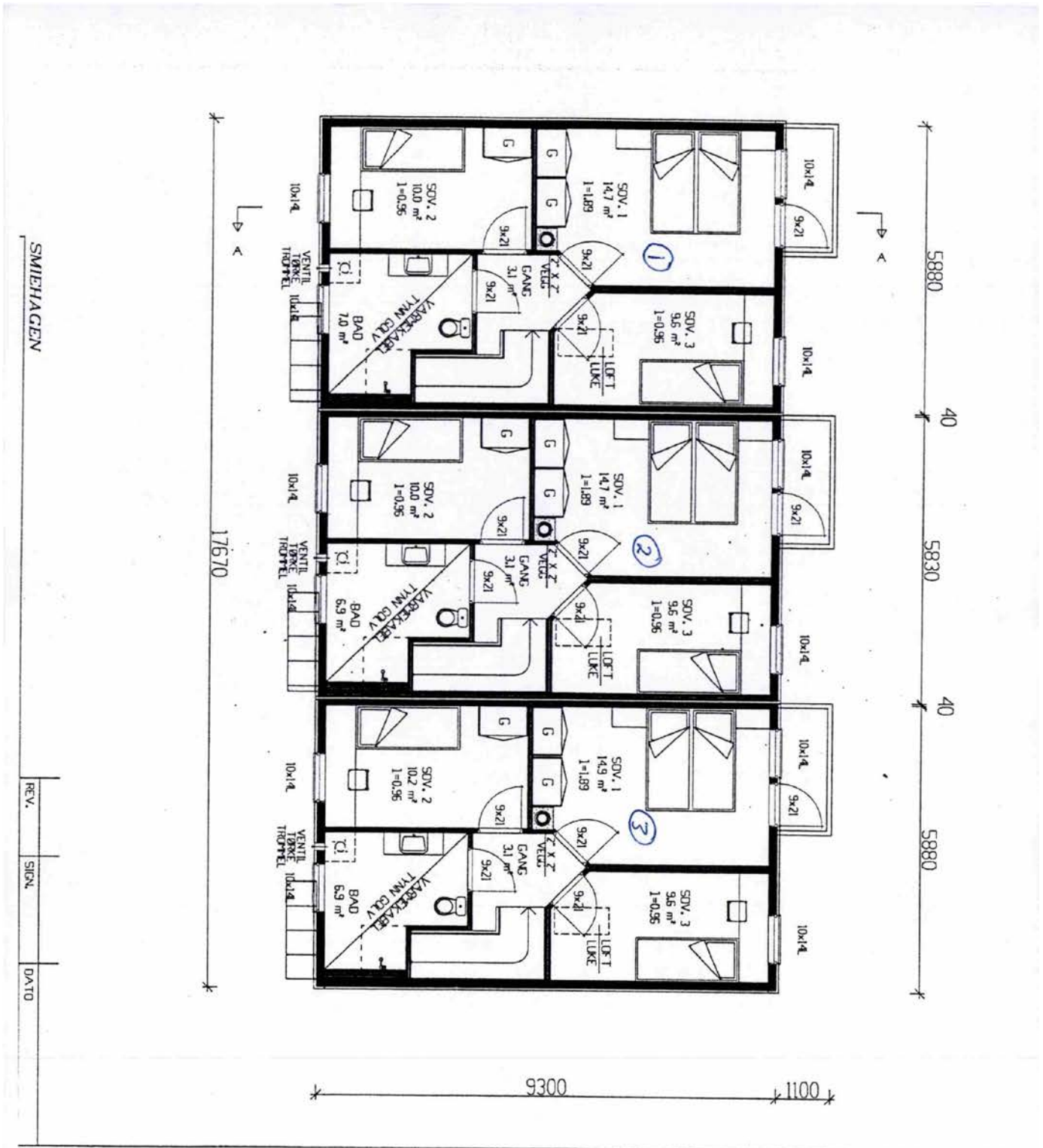
6. Tegninger m v	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken 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 pantihaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Brynne 02.09.2015	 KJELL TORVUND  BJARTE SKRETTINGLAND	

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
46	227
Fnr	Snr
Time kommune	
Dato	Stempel og underskrift
22.09.05	 Berd Kain Espedal



Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Felte 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 sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglyingsgjenpart.

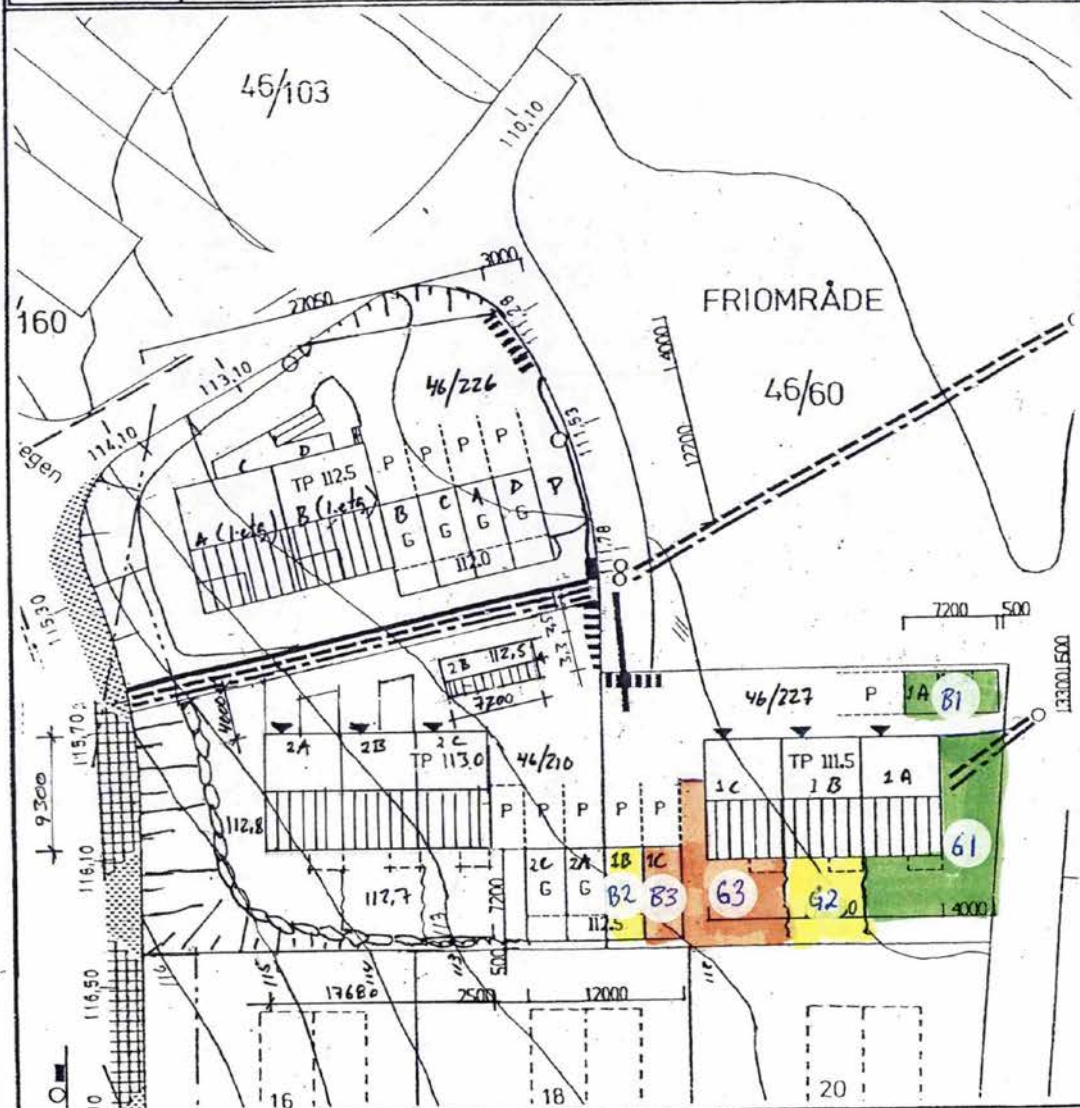








205.

UTSKRITT - SITUASJONSKART

3

	SITUASJONSKART				
	Eiendom:	Gnr: 46	Bnr:	Fnr: 0	
Hjemmelshaver:	Navn: Adresse: SKJÆRPEVEGEN				
TIME KOMMUNE	Dato: 9/6-2004 Sign:				Målestokk



Tegnforklaring			
	Vannledning		Avløp, felles
	Spillvannsledning		Eiendomsgrense
	Overvannsledning		Usikre eiendomsgrenser

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

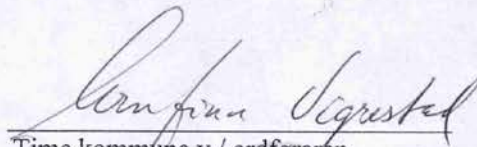
28/6-04 to-ark AS

Arkiv 46/227 T

Dato:	05.09.2005
Arkiv:	K1-611, K2-L81, K3-&55
Vår ref (ArkivsakID.):	03/2945-36
JournalpostID:	05/11492

FRÅSEGN

Underteikna heimelshavar samtykkjer med dette til at Team Bygg Prosjekt AS rekvirerer og signerer begjæring om seksjonering av eigedomane gnr. 46 bnr. 210, bnr. 226 og bnr. 227 i Time kommune.

Bryne, den 28/9-05

Time kommune v / ordføreren
Eigar av gnr. 46 bnr. 210, 226 og 227 i
Time kommune



Skjærpevegen 10B

Nabolaget Undheim - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bjønnholen Linje 56	3 min 0.2 km
Nærbø stasjon Linje L5	11 min 9.1 km
Stavanger Sola	39 min

Skoler

Undheim skule (1-7 kl.) 108 elever, 8 klasser	10 min 0.7 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 129 elever, 6 klasser	11 min 8.2 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 320 elever, 25 klasser	15 min 11.6 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	11 min 8.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	14 min 11.4 km

«Koselig sted hvor alle kjenner nesten alle.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

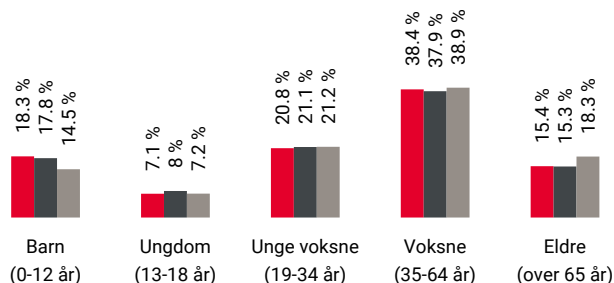
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Undheim	982	438
Time kommune	19 353	8 168
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Undheim barnehage (0-5 år) 63 barn	10 min 0.7 km
Bjorhaug barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 8.1 km
Sporvongane barnehage (0-5 år) 18 barn	10 min 7.7 km

Dagligvare

Coop Prix Undheim Handelslag	6 min
PostNord	0.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrnnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

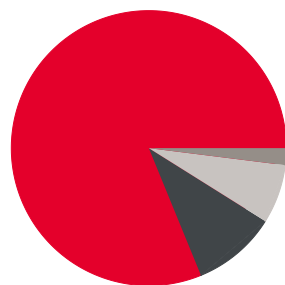
⚽ Undheim flerbruksflate - balløkke 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Undheim idrettsanlegg 7 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett 0.5 km

🚴 Jæren Sportssenter 11 min 🚗

🚴 Gymmen 12 min 🚗

Boligmasse



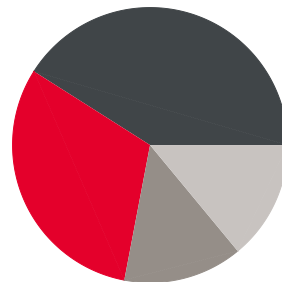
■ 82% enebolig
■ 10% rekkehus
■ 2% blokk
■ 7% annet

Varer/Tjenester

📦 AMFI Nærbø 12 min 🚗

📦 Apotek 1 Heilo 10 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



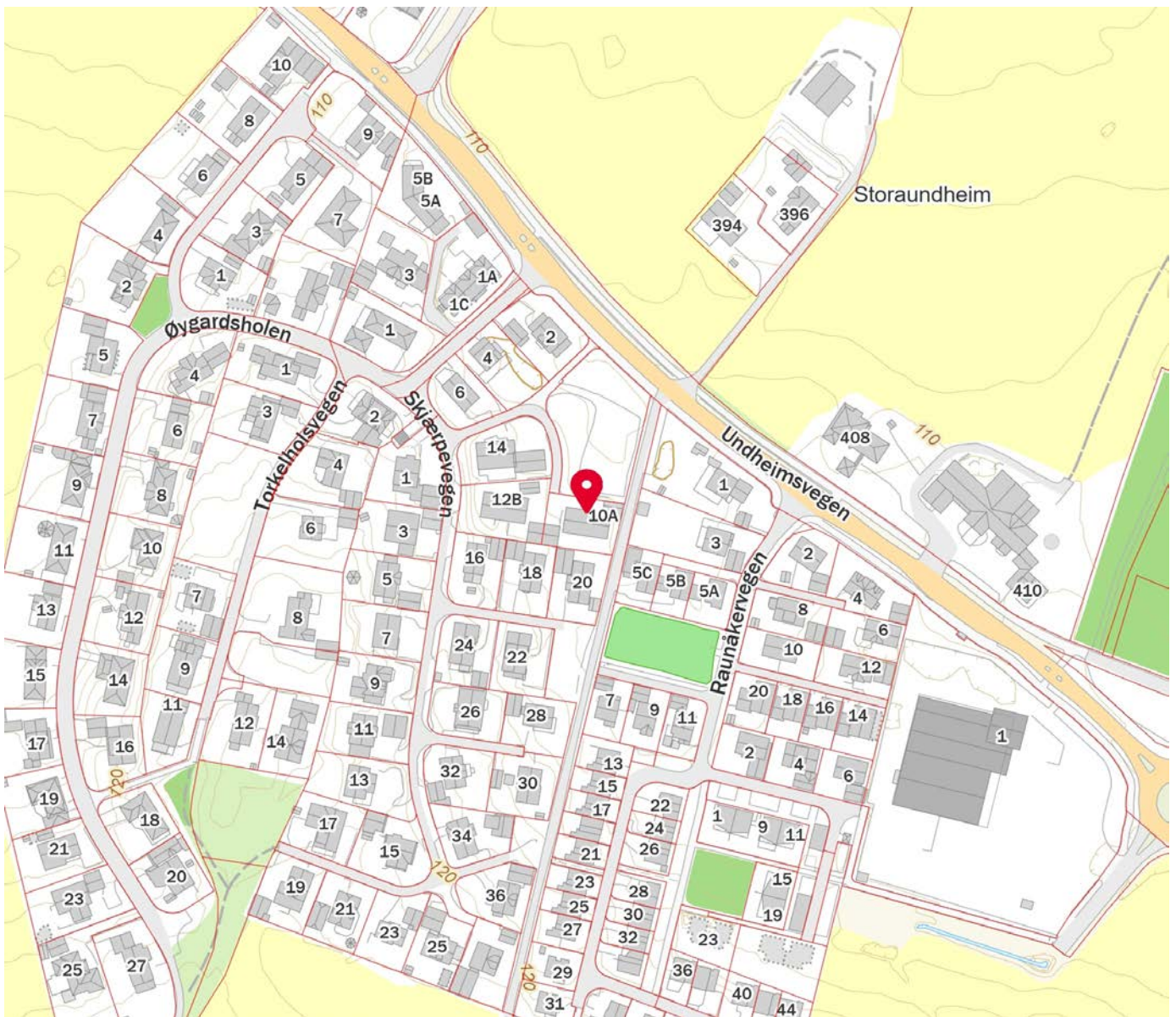
0% 43%

■ Undheim
■ Time kommune
■ Norge

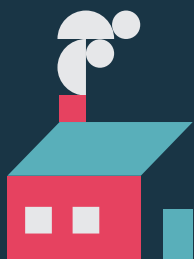
Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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



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



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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skjærpevegen 10B
4342 UNDHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Kristine Undheim**Telefon:** 482 54 277
E-post: anne.kristine.undheim@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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre