

The image shows the exterior of a light grey house with horizontal siding. A white door with a rectangular glass window is the central focus. To the left of the door, there is a black lantern-style light fixture and a small wicker basket hanging on the wall. A black downspout runs vertically along the right side of the door. A large number '4' is mounted on the wall to the right of the door. Green foliage is visible in the foreground and background.

aktiv.

Jacob bakars veg 4, 4340 BRYNE

**Innbydende og romslig
3-roms leilighet.
Sentrumsnær beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF

Andreas Rage

Mobil 934 94 115

E-post andreas.rage@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 600,-
Total ink omk.: Kr 3 988 600,-
Selger: Reidun Helen Laihinen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total 88/93 kvm
Tomtstr.: 749.24 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 669
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1403250175

En delikat leilighet med svært sentral og attraktiv beliggenhet like ved Bryne sentrum

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Andreas Rage har gleden av å kunne presentere Jacob bakars veg 4 for salg.

En delikat leilighet med svært sentral og attraktiv beliggenhet like ved Bryne sentrum. Leiligheten fremstår som meget gjennomført og ble betydelig modernisert i 2024.

Verdt å legge merke til:

- Romslig stue og adskilt kjøkken
- Lekker kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass og integrerte hvitevare
- Praktisk planløsning med gode møbleringsmuligheter
- Leiligheten har delvis overbygget terrasse og et trivelig uteområde
- 2 boder, en i leiligheten og en utvendig
- Innbydende bad
- Separat wc
- Turområde like ved
- Kort avstand til kollektiv transport som buss og tog
- Parkering i felles carportanlegg

Innhold:

1. etg: Entre/gang, bod, 2 soverom, wc, stue/kjøkken og bad/vaskerom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	39
Tilstandsrapport	44
Energiattest	65
Nabolagsprofil	92
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal

1. etasje

BRA-i: 88 m² Entre/gang, bod, 2 soverom, wc, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

TBA

27 m² (terrasse- og balkongareal)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod - 4,60 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Del av carport - 15,50 m²

Tomtetype

Felles eiertomt

Tomtestørrelse

749.24 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i hjerte av Bryne, med alt Bryne har å tilby like utenfor dørene. Her ligger man sentralt, men likevel fredelig og lunt til.

Fra leiligheten er du like i nærheten av et spennende spekter av ulike butikker, spisesteder og servicetilbud. Det er kort avstand ned til den sjarmerende Storgata med ulike butikker, bar- og kafétilbud, kino og restauranter. Fra Storgata er heller ikke veien lang ned til det populære kjøpesenteret M44 som blant annet kan tilby dagligvarehandel, apotek, bokhandler, kaféer, vinmonopol og shopping.

Dagligvarehandlene Spar og Kiwi(som den nærmeste), Bryne legesenter og flere banktilbud ligger innenfor en rekkevidde på 2-5 minutter i gangavstand.

Det er flotte turområder på Bryne, Sandtangen er et populært område og brukes flittig til tur, lek og trening. Ønsker man en lengre tur ligger ikke Frøylandsvannet langt ifra. Byen kan tilby gode sport og fritidsaktiviteter som fotball, håndball, svømming og friidrett hos ulike idrettslag i tillegg til treningssentrene Evo, Robust og Sats.

Leiligheten er med umiddelbar nærhet til det gode kollektivtilbudet, med mulighet for både tog og buss. Slik kan du enkelt komme deg til både nord og sør.

Det er også kort avstand til gode barnehage og skoletilbud.

Samlet sett fremstår leiligheten med sin sentrumsnære og sentrale beliggenhet som perfekt for personer som ønsker nærhet til alt en trenger.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

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

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

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i god stand iht. alder, innvendig renoverert i 2024.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, normal brukslitasje.

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.

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

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 30.04.2025 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Innhold

Velkommen til Jacob bakars veg 4!

Eiendommen har en fin beliggenhet på Bryne, tilbaketrukket i rolige omgivelser med gangavstand til sentrum. Leiligheten i seg selv ligger i byggets første etasje med enkel adkomst fra bakkeplan. Leiligheten fremstår som meget gjennomført og ble betydelig modernisert i 2024.

Entré/gang med gode muligheter til etablering av garderobeløsning for oppbevaring av sko og yttertøy. Gangen bidrar til en smart planløsning og enkel adkomst til leilighetens 2 soverom, bad, separat toalett og videre inn til stue/kjøkken.

Stuens planløsning åpner for flere møbleringsmuligheter med plass til sittegrupper i soner.

Rommet har store vindusflater ut mot uteområdet som gir naturlig lys og en god atmosfære i rommet. Det er god plass til sofagruppe med tilhørende bord og TV-seksjon. Laminat på gulv og malte veggflater i kontrast fargevalg gir et delikat og innbydende uttrykk. Herlig vedovn sørger for god oppvarmingsmulighet på kjøligere dager.

Fra stuen har man utgang til eget uteområde som er opparbeidet med terrasse, levegg, busker og bed. Leiligheten har delvis overbygget terrasse og byr på fine solforhold med plass til både familie og venner.

Delvis adskilt kjøkkenløsningen gir et fint skille mellom kjøkken og stue. Flott kjøkkeninnredning fra Norema med slette, grepfrie fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Ett stilrent kjøkken med detaljer som underlimt vaskekum, god belysning under overskap og god benk-/skaplass. Store vindusflater gir godt med daglys inn i rommet.

Bad/vaskerom med belegg på gulv og høytrykks laminerte våtroms plater. Tidløs baderomsinnredning med overhengende speil. Det er toalett, dusjnisje, vannuttak for vaskemaskin og varmekabler i gulv. Leiligheten har også separat gjestetoalett.

Soverommene er stilrene som resten av leiligheten, med lune fargetoner på veggene. Hovedsoverommet har en stor garderobeløsning og god plass til dobbeltseng med nattbord. Soverom nr. 2. kan fungere som et gjesterom, men dette vil også passe perfekt som et kontor eller som et rom for de minste.

Innvendig bod på 7m² som har god plass til diverse oppbevaring. Det kan videre informeres om tilhørende utvendig biloppstillingsplass i felles carportanlegg og sportsbod på ca. 5m².

En tiltalende leilighet med et moderne preg som fremstår som velholdt. Her kan du flytte rett inn.

Standard

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

Det er registrert totalt 10 stk. TG2 og 0 stk. TG3.

BYGNINGSDELER MED TG2:

VINDUER OG DØRER

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, nedbrytning/krakerling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Stedvis iring/korrodering i hengsler og beslag.

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

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

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

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

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

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da

synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Smøring av hengsler og beslag generelt.

ILDSTED/SKORSTEIN INNVENDIG I BOLIGEN

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Montere sotluke stein.

AVLØPSRØR

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen avvik registrert på synlig opplegg.

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

Ledningsnett

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

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

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

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte eldre avløpsrør.

VANNLEDNINGER

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

-Iring i bunn av fordelers skap for vann, ingen registrert lekkasje.

-Mangelfull merking i fordeler skap for vann.

-Stedvis iring på synlig kobberrør og samlestocker for vann i skap.

-Drensrør til skap er ikke ført tilstrekkelig utenfor veggplate.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for loddning er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak

Kontroll/utbedring av påpekte merknader.

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

ELEKTRISK

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Merknad:

-Det er ikke montert lysarmatur på soverom.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

VARMTVANNBEREDER

Oppsummering

Bereder skiftet i senere tid, ingen registrert merknader utover manglende fast tilkobling.

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

Montere fast tilkobling.

VENTILASJON

Oppsummering

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

-Ventiler synes ikke inn justert.

-Iring/korrodering i ventilasjons aggregat.

Anbefalte tiltak

Kontroll/service av anlegget.

Iht alder er det påregnelig med utskifting av ventilasjonsanlegget på kortere sikt.

Montere slange for kondensvann til avløps under vask på kjøkken.

VÅTROM: BAD/VASKEROM

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Vindu står i våtsone, funksjon ivaretatt med dusjdører.

-Noe mindre vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling.

-Lav oppbrett/sokkel omliggende røroppstikk i gulv.

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Sillikonere omliggende røroppstikk i gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig ført under klemring. Manglende tilslutning kan føre til lekkasje.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning klemring/membran.

Oppsummering av sanitærutstyr

Drypplekkasje i overgang slange/dusjhode i dusjnisjen.

"Treg" avrenning fra servant, vannlås kan med fordel rengjøres.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.

Nærmere kontroll/utbedring av flottør/pakning.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

Parkering

Fast biloppstillingsplass i felles carportanlegg.

Forsikringsselskap

TRYG

Polisenummer

7264664

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk.

Ildsted i stuen.

Leiligheten har balansert ventilasjon.

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

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 890 000

Kommunale avgifter

Kr 9 330

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr for 2024 utgjør totalt kr. 9 330,- beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det er montert vannmåler i boligen.

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

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

Formuesverdi primær

Kr 771 401

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 085 603

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

89/400

Felleskostnader inkluderer

Ingen månedlig felleskostnader da drift/vedlikehold (fellesutgifter) av eiendommen gjøres fortløpende ved behov og fordeles i henhold til eierbrøken.

Hver seksjon eier sin del av seksjonene i henhold til eierbrøken.

Sameiet har standard vedtekter av eldre dato, men er utover dette inaktivt. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Sameiet har ikke forretningsfører, da det kun består av 3 stk boligseksjoner.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Hognestadveien 8

Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameie bestående av 3 seksjoner. Sameiet har ikke noe aktivt styre og drift/vedlikehold av eiendommen gjøres fortløpende ved behov. Sameiet har ikke forretningsfører.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyr skal alltid være under eiers kontroll og dyreekskrement skal fjernes øyeblikkelig.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiere skal delta i og være ansvarlig for andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelde sameiet og ikke den enkelte deltaker) som er vedtatt av sameierne.

Alt som kommer inn under felles vedlikhold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Kontaktperson for sameiet

Trond Marthinsen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 669, seksjonsnummer 1 i Time kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1121/1/669/1:

02.02.1994 - Dokumentnr: 1099 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:668

Overført fra: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:669

Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2000 - Dokumentnr: 9679 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2000 - Dokumentnr: 9679 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 89/400

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-3

16.10.2000 - Dokumentnr: 8085 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:62 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:62 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:62 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:62 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:62 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:62 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:62 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:62 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:71
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:669
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2001 - Dokumentnr: 824 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:669 Snr:3
Best. om bruk og vedlikehold m.v.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.02.2001

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.02.2001.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan:

Uregulert område, kommunedelplan for Bryne sentrum gjelder. Felt B15. Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål. Mot vest grenser eiendommen mot forsamlingshus.

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

Man må også forholde seg til sentrumsplanen for Bryne sentrum. Eiendommen ligger i felt BF5 i kommunedelplan for Bryne sentrum.

Det er startet planarbeid for boliger i Gamle Hognestadvegen og Jacob bakars veg, plannummer 0524.00 som denne eiendommen grenser til mot sør. Her er det planlagt

utbygging av 3 boligblokker med 21 boligenheter og 5-6 boliger som konsentrert småhusbebyggelse. Nærmere detaljer kan ses på følgende link.

Plankart: <https://kart.nois.no/time//Content/plandialog/>

GetGIplanregisterFil.

aspx?systemid=3b1c5481-966b-4669-96bd-0f328158de02&k=1121&arkivnavn=WINMAP

Bestemmelser: <https://kart.nois.no/time//Content/plandialog/>

GetGIplanregisterFil.

aspx?systemid=2e1a704c-e3cb-4dcb-bc02-6e7dda910373&k=1121&arkivnavn=WINMAP

Mot nord grenser eiendommen til Meieritomta hvor det er regulert inn blokkbebyggelse og utbygging må påregnes. Plannummer 0453.00 (Detaljregulering for Meieritomta, Bryne sentrum).

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (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))

98 600 (Omkostninger totalt)

109 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 988 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 999 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 002 300 (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 98 600

Betalingsbetingelser

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedsføringspakke kr 24 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

16.05.2025



Plantegningen Er En Ikke Måltbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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

Velkommen til Jacob bakars veg 4!

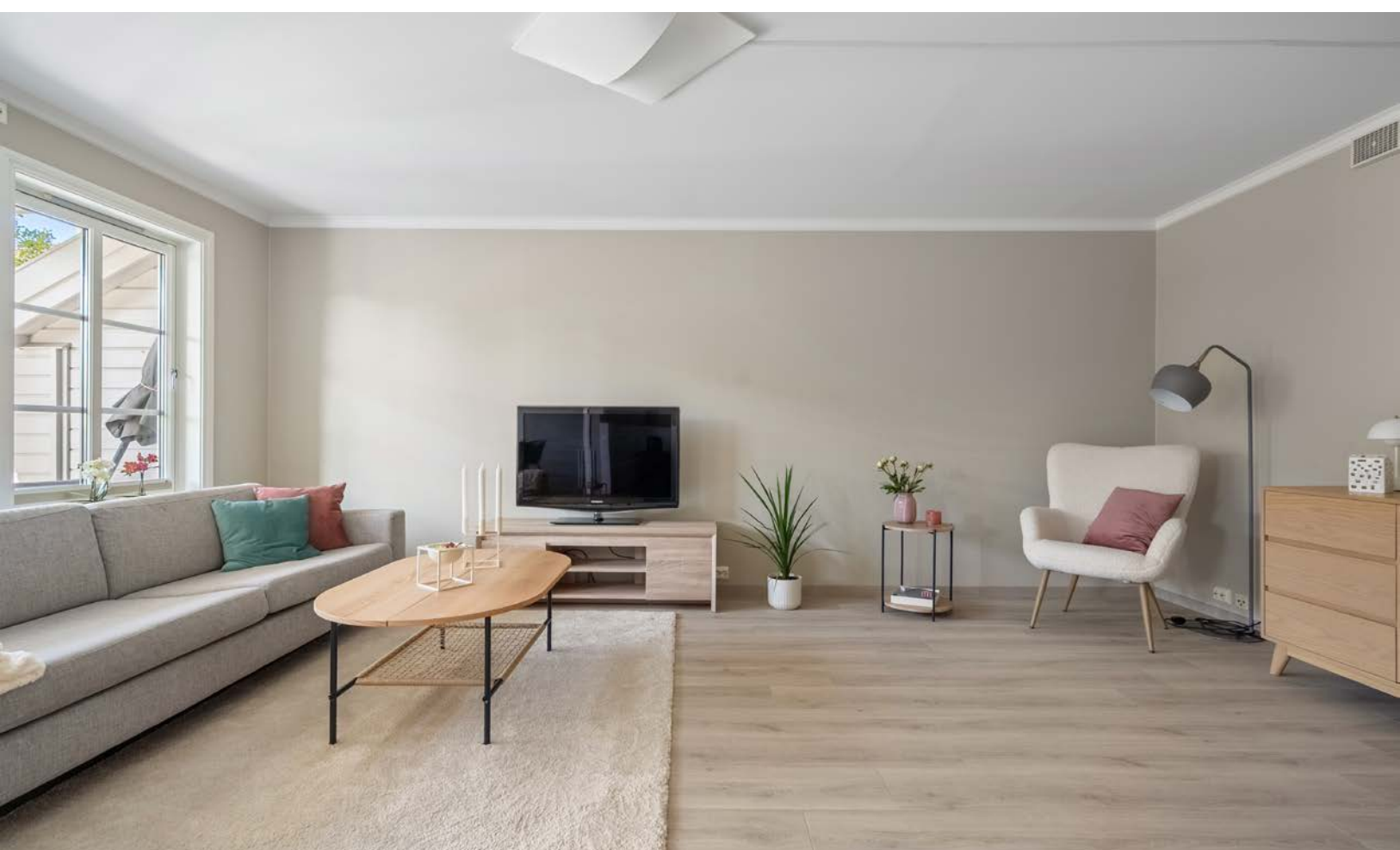
Presentert av Andreas Rage, Aktiv Eiendomsmegling Jæren
Leiligheten fremstår som meget gjennomført og ble betydelig



Stuens planløsning åpner for flere møbleringsmuligheter med plass til sittegrupper i soner.

Fra stuen har man utgang til eget uteområde.









Leiligheten har delvis overbygget terrasse og et trivelig uteområde.



Flott kjøkkeninnredning

fra Norema

Slette, grepfrie fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Ett stilrent kjøkken med detaljer som underlimt vaskekum, god belysning under overskap og god benk-/skaplass. Store vindusflater gir godt med daglys inn i rommet.









Soverommene er stilrene som resten av leiligheten, med lune fargetoner på veggene.

Hovedsoverommet har en stor garderobeløsning og god plass til dobbeltseng med nattbord. Soverom nr. 2. kan fungere som et gjesterom, men dette vil også passe perfekt som et kontor eller som et rom for de minste.





Soverom nr. 2



Innvendig bod på 7m² som har god plass til diverse oppbevaring



Bad/vaskerom med belegg på gulv og høytrykks laminerte våtroms plater



Separat gjestetoalett



Tidløs baderomsinnredning med overhengende speil





Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250175	

Selger 1 navn
Reidun Helen Laihinen

Gateadresse	
Jacob bakars veg 4	

Poststed	Postnr
BRYNE	4340

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1403250175

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger
Arbeid utført av	Gauvik service as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny renovert bad
-------------	-----------------

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250175

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250175

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250175

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidun Helen Laihinen	191d11ebf4fea1fd1ecd363448 f21e831db61c14	20.04.2025 12:55:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403250175

- 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>

Jacob bakars veg 4 4340 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 2000

BRA: 93 m²

BRA-i: 88 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

10

TG-3

0

TG-IU

0



GNR: 1 BNR: 669 SNR: 1

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Jacob bakars veg 4
4340 Bryne

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30943>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, nedbrytning/krakerling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Stedvis iring/korrodering i hengsler og beslag.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Smøring av hengsler og beslag generelt.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Montere sotluke stein.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen avvik registrert på synlig opplegg.

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

Ledningsnett

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

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

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

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte eldre avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

- Iring i bunn av fordelers skap for vann, ingen registrert lekkasje.
- Mangelfull merking i fordeler skap for vann.
- Stedvis iring på synlig kobberrør og samlestocker for vann i skap.
- Drensrør til skap er ikke ført tilstrekkelig utenfor veggplate.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak

Kontroll/utbedring av påpekte merknader.

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Merknad:

- Det er ikke montert lysarmatur på soverom.

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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder skiftet i senere tid, ingen registrert merknader utover manglende fast tilkobling.

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

Montere fast tilkobling.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).
-Ventiler synes ikke inn justert.
-Iring/korrodering i ventilasjons aggregat.

Anbefalte tiltak

Kontroll/service av anlegget.
Iht alder er det påregnelig med utskifting av ventilasjonsanlegget på kortere sikt.
Montere slange for kondensvann til avløps under vask på kjøkken.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.
Merknader:
-Vindu står i våtsone, funksjon ivaretatt med dusjdører.
-Noe mindre vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling.
-Lav oppbrett/sokkel omliggende røroppstikk i gulv.

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

Anbefalte tiltak overflater

Sillikonere omliggende røroppstikk i gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig ført under klemring. Manglende tilslutning kan føre til lekkasje.
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning klemring/membran.

Oppsummering av sanitærutstyr

Drypplekkasje i overgang slange/dusjhode i dusjnisjen.
"Treg" avrenning fra servant, vannlås kan med fordel rengjøres.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.
Nærmere kontroll/utbedring av flottør/pakning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.4.2025

Rapportdato
8.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Reidun Helen Laihinen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

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

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 etasjeskiller, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert og vurdert.

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.

Stedvis noe begrenset tilkomst på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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: Jacob bakars veg 4, 4340 Bryne

Kommunenr: 1121

Gårdsnr: 1

Bruksnr: 669

Festenr:

Seksjonsnr: 1

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2000 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighetsbygg som er oppført med ringmur/plate i stedsstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i god stand iht. alder, innvendig renoveret i 2024.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, normal brukslitasje.

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

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

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetsens 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	93	88	5	0	27
Totalt m²	93	88	5	0	27

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	88	81	7	Entre/gang, 2 soverom, wc, stue/kjøkken og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	88	81	7		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod - 4,60 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Del av carport - 15,50 m²

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassebord opplyst skiftet i 2022.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Terrassebord montert i senere tid, god stand. Ukjent om underliggende konstruksjon er skiftet. Påregnelig normalt med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.	

6.2 Vinduer og dører



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



Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører fra byggeåret, nedbrytning/krakerling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Stedvis iring/korrodering i hengsler og beslag.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Smøring av hengsler og beslag generelt.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Støpt gulv på grunn

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Toppdekker og overflater stedvis oppgradert i senere tid, god teknisk stand.

Merknader:

-Innvendige overflater opplyst oppgradert i 2024.

-Toppdekke på kjøkken lagt rundt dekkside til innrending, det låser gulv.

-Laminatgulv er enkelte steder montert med lite omlegg, leveringsbeskrivelse er ikke kontrollert.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-12 mm avvik på total planhet i bolig.

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

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	
TG-2	
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere sotluke stein.	



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 slette fronter og grå laminert benkeplate.- Montert 2024. Innredning fremstår i god stand. Merknad: 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.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test. Tiltak: -Avkast kan med fordel festes bedre.	

6.6 Lovlighet

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

6.7 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Ingen spesielle avvik registrert.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte eldre avløpsrør.	

6.9 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei



Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

- Iring i bunn av fordelers skap for vann, ingen registrert lekkasje.
- Mangelfull merking i fordeler skap for vann.
- Stedvis iring på synlig kobberør og samlestocker for vann i skap.
- Drensrør til skap er ikke ført tilstrekkelig utenfor veggplate.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/utbedring av påpekte merknader.

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

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
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 tilstrekkelig 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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Merknad:
-Det er ikke montert lysarmatur på soverom.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

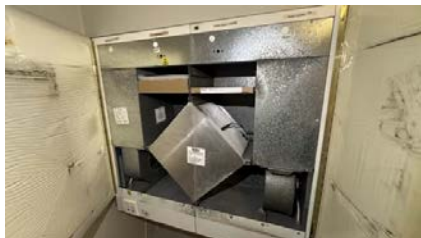
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

6.11 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bad/vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
190L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
TG-2	
Bereder skiftet i senere tid, ingen registrert merknader utover manglende fast tilkobling.	
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	
Montere fast tilkobling.	

6.12 Ventilasjon



Type ventilering Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

-Ventiler synes ikke inn justert.

-Iring/korrodering i ventilasjons aggregat.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/service av anlegget.

Iht alder er det påregnelig med utskiftning av ventilasjonsanlegget på kortere sikt.

Montere slange for kondensvann til avløps under vask på kjøkken.

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtroms plater.
 Utstyr: Dusjnise, toalett, vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran, vannmåler, skap og servant i innredning.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 60 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Bad opplyst i 2024
 Rørlegger - Gauvik service as

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)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Nei

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

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflate i normal stand iht. alder.
 Merknader:
 -Vindu står i våtsone, funksjon ivaretatt med dusjdører.
 -Noe mindre vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling.
 -Lav oppbrett/sokkel omliggende rørøpstikk i gulv.

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

Anbefalte tiltak overflater

Sillikonere omliggende rørøpstikk i gulv.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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



Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Membran er ikke synlig ført under klemring. Manglende tilslutning kan føre til lekkasje. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Nærmere kontroll av tilslutning klemring/membran.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyr: Dusjnise, toalett, vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran, vannmåler, skap og servant i innredning.

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

Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
--------------------------------------	-----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Drypplekkasje i overgang slange/dusjhode i dusjnisjen. "Treg" avrenning fra servant, vannlås kan med fordel rengjøres.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Skifte pakning i overgang slange/dusjhode. Nærmere kontroll/utbedring av flottør/pakning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkelt test.	

Fuktmåling

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

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.14 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilert utførelse.
Overflater og låskasser i god stand.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

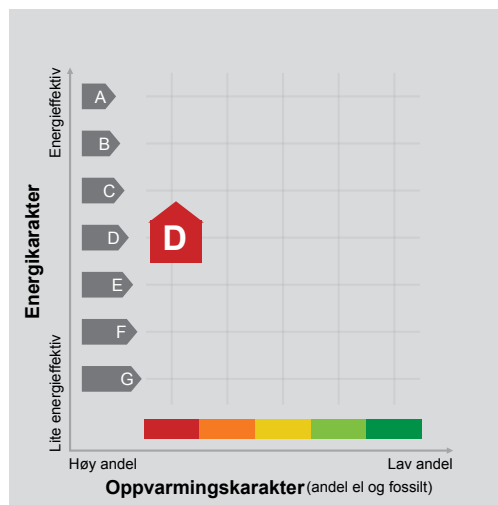
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Jacob bakars veg 4
Postnummer	4340
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	669
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18455463
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-117439
Dato	08.05.2025



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.

TIME KOMMUNE	
Saks. nr.	99/768-27
Behandlet	20 SEPT. 2000
Løpnr.	
Arkiv nr.	1/669 L42



Hegnestadveien
Time kommune
Godkjent av Det faste utvalg for plansaker
Vilkår jfr. sek. D. 1994/92. dnr. 74/00

Rolf Elmer Ree
Tegningsleder

Arkitektfirma:



13.09.00 Ingunn darrsted

Hetlandhus

98400V

Architectural drawing of a two-story house. The drawing includes a title block with the following information:

- TIME COMMUNE
- Sub-division: 99/768-27
- Location: 20 SEPT. 2000
- Design: 1/669 L42
- Scale: 1:50

The drawing is labeled with 'A' and 'B' and includes a north arrow pointing towards the top right.

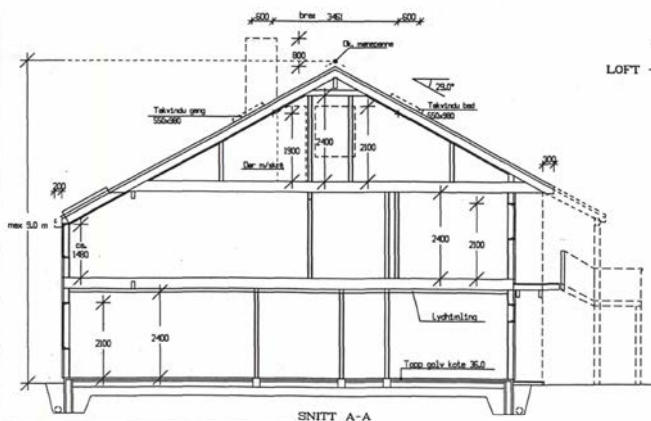
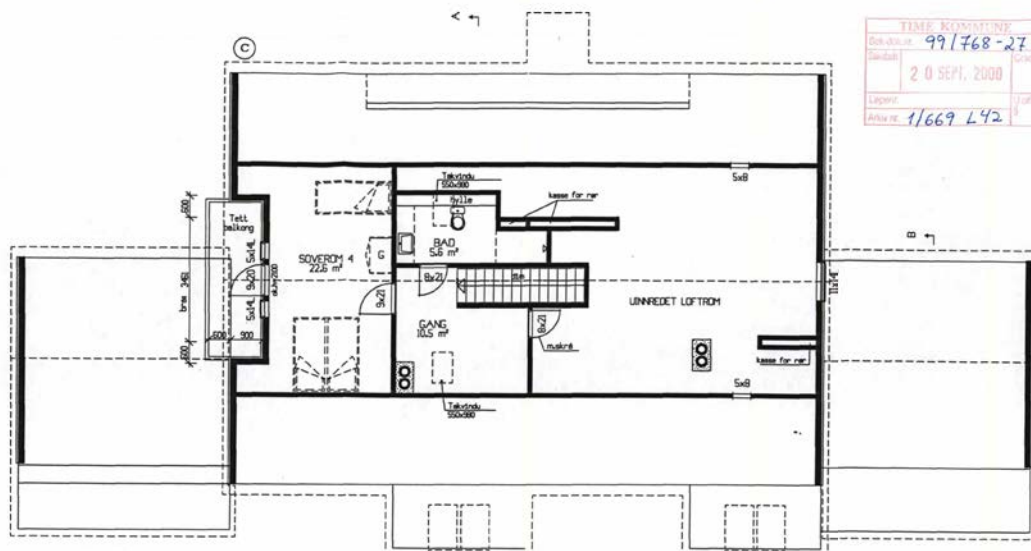
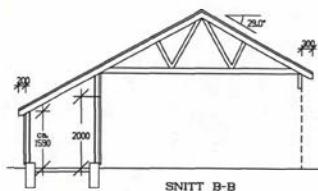
Topp golv kote 36.0

	bra/ba Leil. A	bra/ba Leil. B	Leil. C bra
Letg.	89,0 m ²	89,0 m ²	
2.etg.			181,7 m ²
Lof			70,2 m ²
Suma	89,0 m ²	89,0 m ²	251,9 m ²
Grunnflate:	192,0 m ² + cement/bod		

Godkjent av Det faste utvalg for plansaker	IAA	13.09.00
Vilkår jfr. sek.	IAA	05.09.00
.....	IAA	15.05.00
.....	IAA	30.03.00
for Rolf Einar Ree	IAA	22.04.99
teknisk sjef	IAA	11.02.99
	AGA	27.01.99
	AGA	20.01.99

H	REV.	Godkjent av Dat faste utvalg for plansaker	IAA	13.09.00
G	REV.	Vilkår jfr. sek.	IAA	05.09.00
F	REV.		IAA	15.05.00
E	REV.		IAA	22.04.00
D	REV.		IAA	11.02.99
C	REV.		IAA	27.01.99
B	REV. tenn		AGA	20.01.99
A	Rev. terr. linter		AGA	

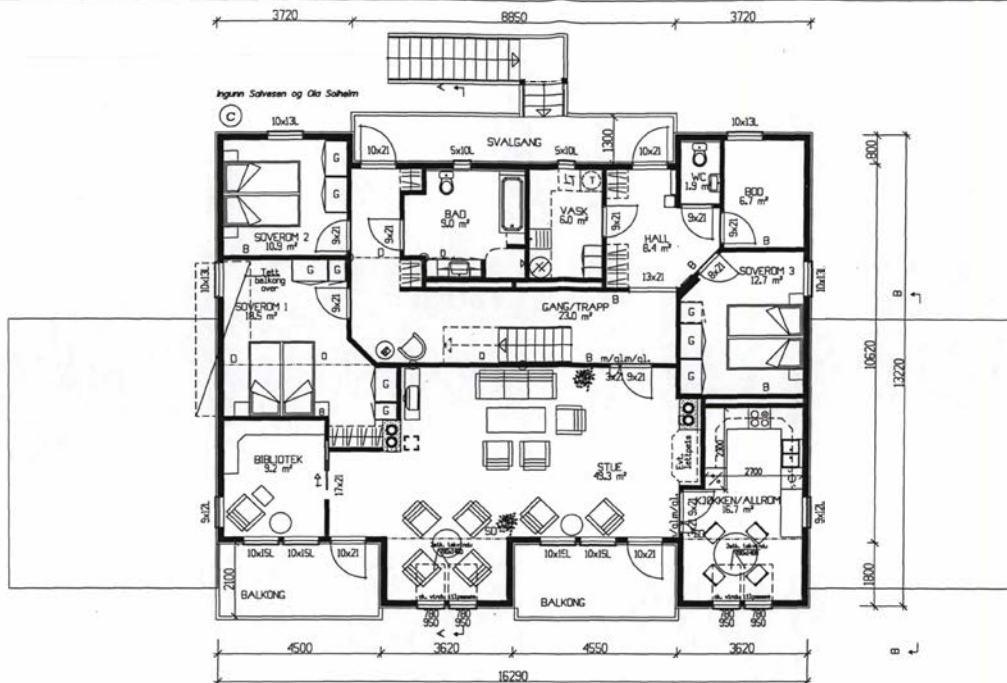
6	Bygghøyning Rensert i Jenter	7	Verdier 1	8	Bygghøyning Rensert i Jenter	9	Bygghøyning Rensert i Jenter
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.		DATO		77.01.98 20.01.98	
BYGGKORREKTUR, HETLANDHUS				MALESTOKK		DATO 22.12.98	
BYGGKORREKTUR, HOGNESTADVEEN TME KOMMUNE				1:100		TEGN. IAA	
TEGN. TYPE, FASADER				KONTROL		TEGN. NR.	
				ARKTEKT Ingunn Aarrested ide & Hus Tegnig as HUSTYPE EGEN		KUNGLIGT MAGNE SKARLAND HOGN1 BEARBEJDET AV HOGN1 506 IDÉ & HUS TEGNING	
TEGNINGEN MÅ HÅNDTERES MED ET ELLER DELVIS KOPERT, ELLER BRUKET I ANDRE FORMER, UANSENDE AV ÅRSRÅD, SÅ LANGE DET ER IKKE AVSETTET TIL ANDRE FORMER.							



H	Rev.	Glødgjant av Det faste utvei for plansekt	IAA	12.09.00
G	Rev.	Vilkar jfr. esk. 102/99 dan 24.09.00	IAA	05.09.00
F	Rev. + 160		IAA	15.05.00
E	REV.		IAA	30.03.00
D	REV.		IAA	22.04.99
C	REV.		IAA	11.02.99
B			IAA	27.01.99
A	Div. rev.		AGA	20.01.99

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
BYGGERE :	HETLANDHUS	MALESTOKK	DATO 22.12.98
BYGGEPLASS :	HOGNESTADVEEN TIME KOMMUNE	1:100	TEGN. IAA
TEGNTYPE :	PLAN/SNITT	KONTROL	
ARKIT. T	Ingunn Aarrestad	KONSULENT	MAGNE SKARLAND
HUSTYPE	EGEN	DISKETT NR.	HOGN1
		TEGN. NR.	HOGN1 505
		BEARBEJDET AV	IDE & HUS

TEGNINGENE MA HYREMEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM BLOCK WATNE OG IKKE MEDVIRKER I



TIME KOMMUNE
 Sak nr. 99/768-27
 Behandlet 20 SEPT. 2000
 Løpnr. 1/669 L42

2. ETASJE

H	Rev.	IAA	13.05.00
G	Rev.	IAA	05.08.00
F	Rev. + 150	IAA	15.05.00
E	REV.	IAA	30.03.00
D	REV.	IAA	22.04.99
C	REV.	IAA	11.02.99
B		IAA	27.08.99
A	Oppr. rev.	AGA	20.01.99

Godkjent av Det faste utval for plansaker
 Vilkår jfr. sek. 100/25 den 10.11.00
 for Koll Einer Røe
 teknisk stoff

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
BYGGHERR: HETLANDHUS		MALESTOKK	DATO 22.12.98
BYGGEPÅSS: HOGNESTADVEEN TIME KOMMUNE		1:100	TEGN. IAA
TEGNTYPE: PLAN		KONTR.	
		ARKITEKT	TEGNAR:
		Ingunn Aarrestad telle & Hus Tegnning as	HOGN1 HOGN1 504
		KONSULENT	BEARBEIDET AV
		MAGNE SKARLAND	IDE & HUS
		HUSTYPE	TEGNING
		EGEN	

TEGNINGENE MA HVERKON HELT ELLOR DELVIS KOPIERES ELLOR BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM BLOKK WATNE OG RØE MEDVIRKER I



G Rev. Udgjort av Det faste utval for plansaker
F Rev. + 150 Vilkår jr. sek. 2. 12/19 den 24-00
E REV. *R. E. Røe*
D REV. *R. E. Røe*
C REV. *R. E. Røe*
B REV. *R. E. Røe*
A Dtv. rev. *R. E. Røe*
Rolf-Einar Røe
-teknisk sjef-

IAA	13.09.00
IAA	05.09.00
IAA	15.05.00
IAA	30.03.00
IAA	22.04.99
IAA	11.02.99
IAA	27.01.99
AGA	20.01.99

A	Div. rev.	-teknisk sjet-		AGA	22.09.98
REV.	BEGRÆNSELSE			SIGL	DATO
BYGGERE: HETLANDHUS				MALESTOK	DATO 22.12.98
BYGGEPLASS: HOGNESTADVEEN TME KOMMUNE				1:100	TEGN. IAA
TEGNTYPE: PLAN				KONTR.	TEGNAR.
		ARKT. TEGN	KONSULENT	OSKETT NR.	HOGN1 50.3
		Ingunn Aarrestad Idé & Hus Tegnning as	MAGNE SCARLAND	HOGN1	
		HUSTYPE	BEARBEJDET AV		
EGEN		HOGN1 50.3			
TEGNINGENE MÅ HVISSEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTTJENING AV ARBEID SOM BYGG PLANER ELLER ANDRE METODER					



Block Watne, Bryne
Morenefare 1

4340 BRYNE

**GNR. 1 BNR. 669, HOGNESTADVEGEN. HETLANDHUS V/BLOCK WATNE A/S:
FERDIGATTEST FOR BUSTADHUS**

Vi viser til Dykkar anmodning om ferdigattest som vart motteken den 24.01.01 og til godkjent byggeløyve i sak 130/00 datert 15.12.00.

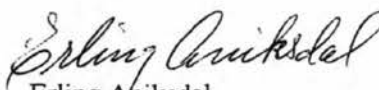
Det vert gitt ferdigattest for bustadhus på gnr 1 bnr 669, Bryne, jf § 99 nr 1 i plan- og bygningslova.

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

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

Med helsing


Liv Oftedal
forvaltningssjef


Erling Aniksdal
saksbehandlar

Kopi til:

Sandnes Brannvesen, PB 583, 4305 Sandnes

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00017541	22.04.2025	1403250175

Om dokumentet

Ident
2000/9679/44

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Returneres etter tinglysing til

Block Watne AS
Morenefare 1
4340 Bryne

Begjæring¹⁾ om

☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

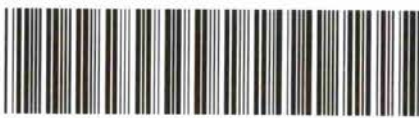
TINGLYST

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		12 DES 2000			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1121	Time Kommune		1	669	

JÆREN
SØRENKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 9679

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr/Org.nr (11/8 siffer) 2)	Navn
091148 [REDACTED]	Monrad Jakobsen
Ideell andel 3)	



Doknr: 9679 Tinglyst: 12.12.2000 Emb. 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	89	BG	13				25				37			
2	B	89	BG	14				26				38			
3	B	222	BG	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:				400		= nevner:		400							

4. Supplerende tekst 7)
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. Kommunen har rett til å arbeide med veg og ledninger ved og på tomta. Lyse energi har rett til å legge/plassere/arbeide med TV kabler, kabelskap og lysmaster på tomta. Egne stikkledninger skal vedlikeholdes frem til kommunal ledning i Jernbanegata. Felles vannledning med bnr 668 til Hognestadvegen vedlikeholdes i fellesskap. Eiendommen har gjerdeplikt i mot nord, vest, sør og øst. Eiendommen bnr 668 har vegrett over bnr 669 fra offentlig gate frem til sin eiendom, likeså rett til å ha liggende vann, strøm, telefon og eventuelle kabeltv ledninger over bnr 669.

5. EgenErklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger mv

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

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

7. Underskrifter

Sted. dato

23/10 - ae

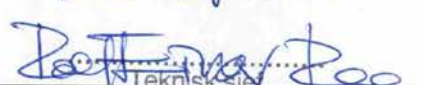
Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Monrad Jakobson

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering ^{a)}	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

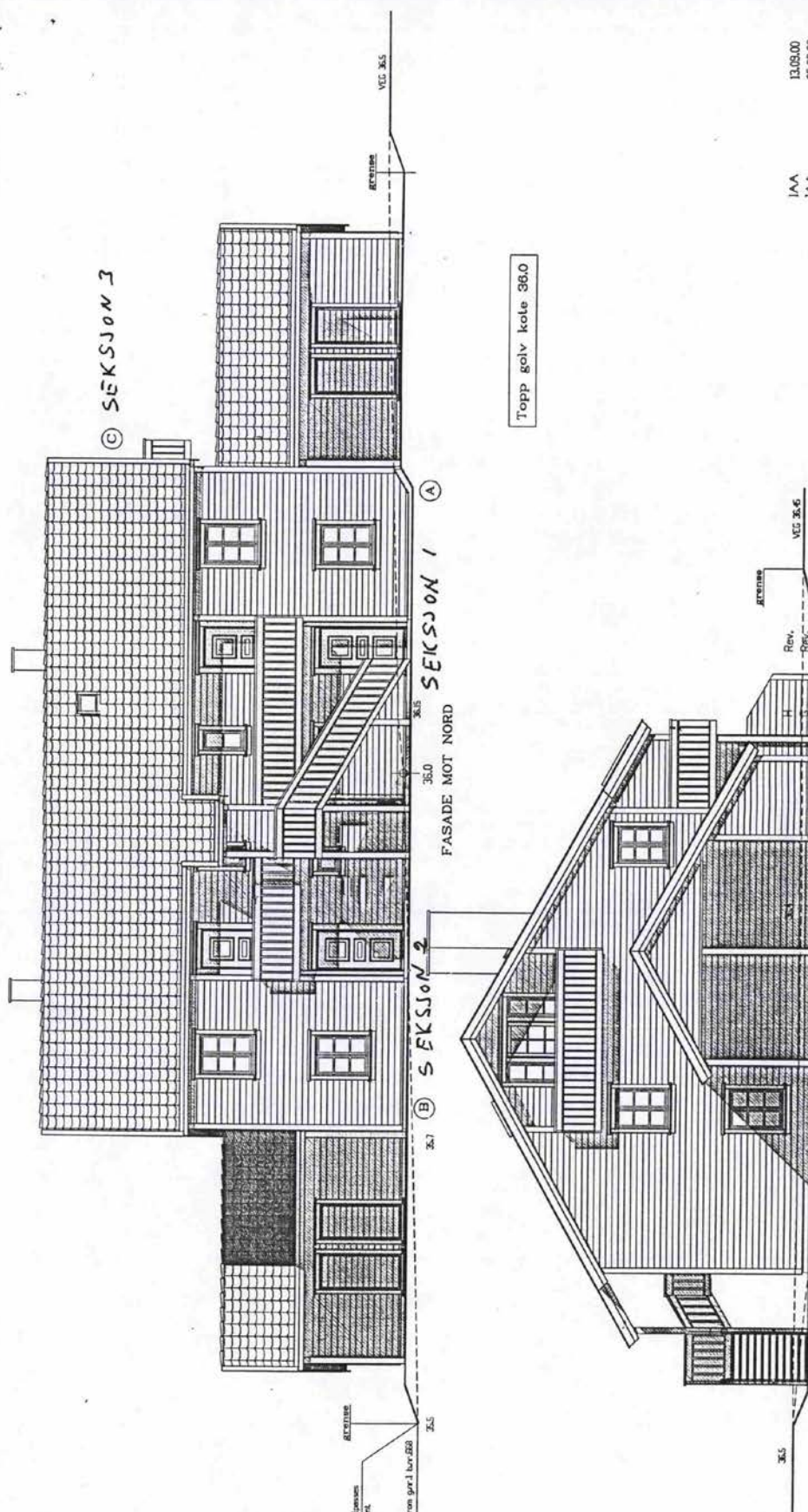
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ^{a)} ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
1	669			Time
Dato	Stempel og underskrift			
05.12.00	  Teknisksjef			

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal 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, inntas styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

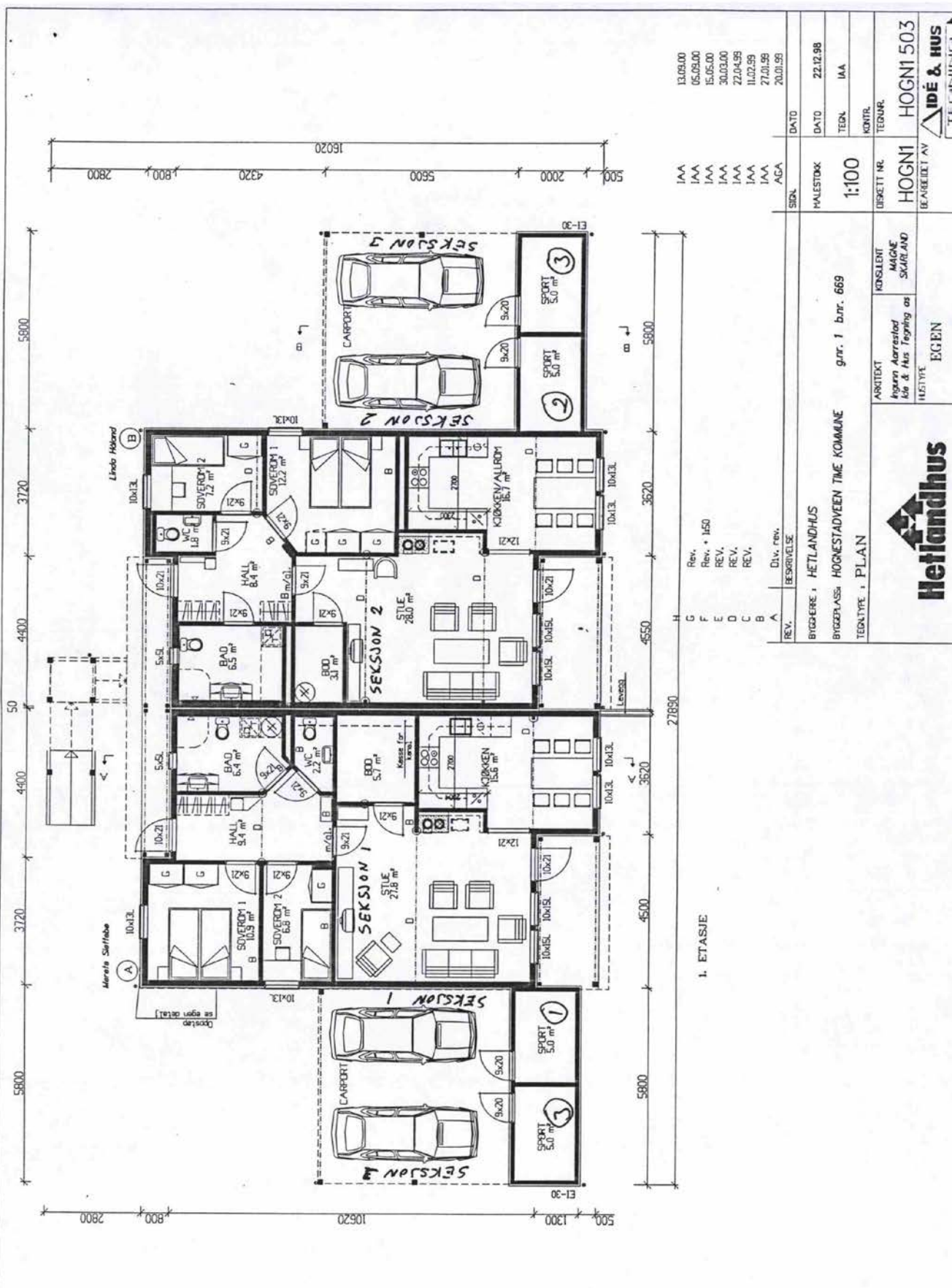
[illegible]

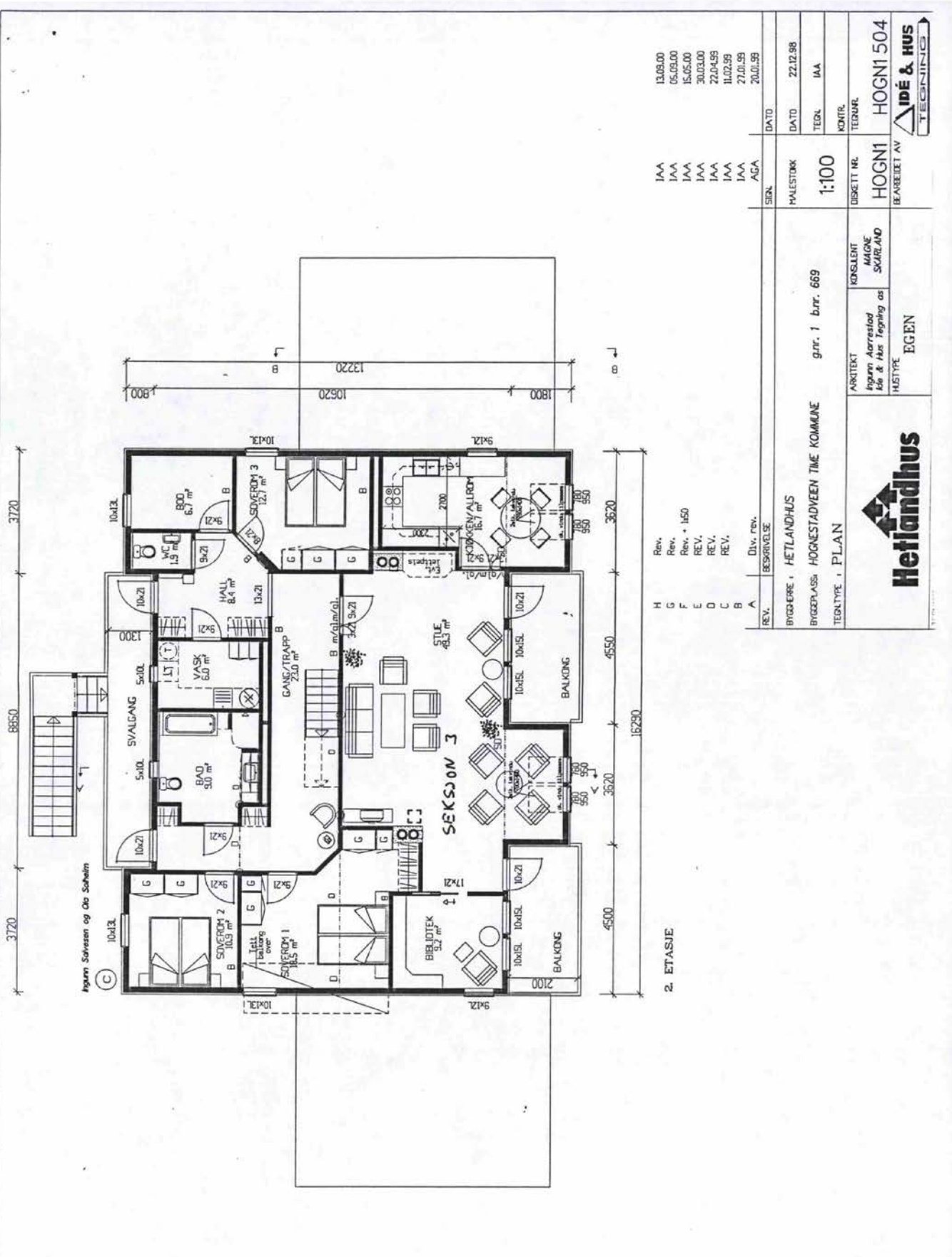


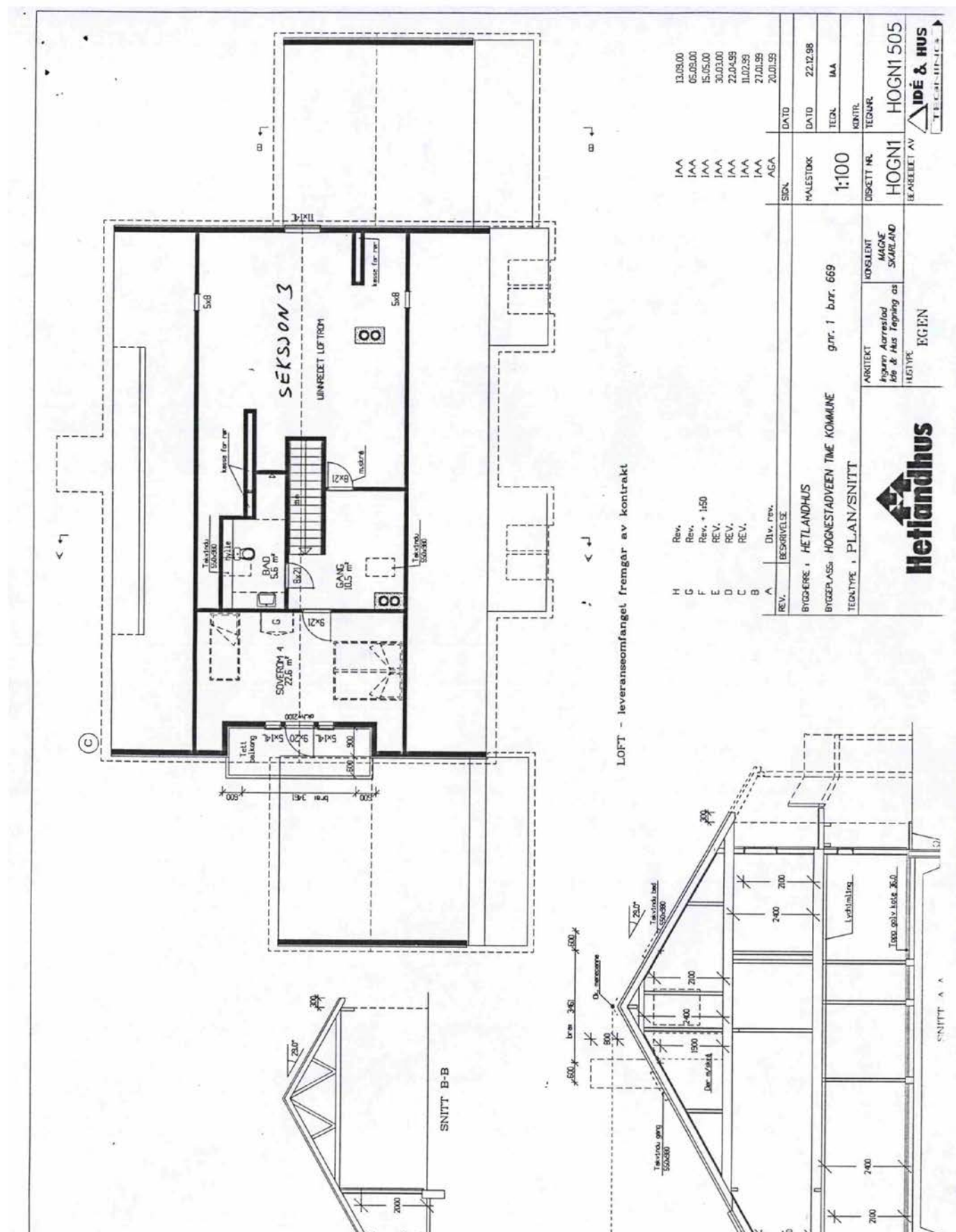
AA	13.09.00
AA	05.09.00
AA	15.05.00
AA	30.03.00
AA	27.04.99
AA	11.02.99
AA	27.01.99
AGA	20.01.99

A	Rev. i terr. ligger	BEV. V. 20.01.99	BEV. V. 20.01.99
REV.	RESERVISE		
BYGGERIE: HETLANDHUS BYGGER PLASS: HOGNESTADVEEN TIME KOMMUNE TEINTYPE: FASADER			
ARKTEKT		KONSULENT	DISKETT NR.
Ingeniør Arnesen Ide & Hus Tegning as		MAGNE SKJURAND	HOGN1
HUS TYPE		HOGN1 507	
EGEN		BLAUMELT 1 AV	
		 IDE & HUS E. C. S. - J. H. - A. - N.	

ROSSER	Gjennomg. vertikal luftepallegg-horisontal		
	UTENPALLIGGENDE SPROSSER		







SAMEIEVEDTEKTER FOR SAMEIET HOGNESTADVEIEN 8 GNR. 1 BNR. 669 - TIME KOMMUNE.

00/3218-1

1. Nærværende sameieavtale er opprettet på vegne av de framtidige eierne av eiendommen og dennes seksjoner. **VED**
2. Deltakerne i sameiet er eiere av seksjonene 1 til 3, som hver eier ideelle andeler i sameiet i henhold til leilighetens areal: **1/669 L36**

Seksjon nr.	Formål	Leilighet nr.	Etasje	Sameiebrøk	Adresse
1	B	1A	1	89	Hognestadveien 8 A
2	B	1B	1	89	Hognestadveien 8 B
3	B	2C	2	222	Hognestadveien 8 C
SUM:				400	

- 3 Hver enkelt sameier har eksklusivt bruksrett til hver sin seksjon i sameiet og har rett til å bruke fellesareal og innretninger på vanlig måte, og på samme måte som andre sameiere. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha en eksklusiv bruksrett til andre areal så som biloppstillingsplass, garasjeplass, bod og terrasser som tilligger vedkommende seksjon. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha eksklusiv bruksrett til det areal som etter seksjoneringsbegjæringen tillegges seksjonen.

Seksjonene skal kun benyttes til bolig. Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den ideelle eierandel i sameiet og fellesanlegg. Eierandeler kan ikke overdras uten forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn eller utløsningsrett utover det som følger uttrykkelig av denne sameiavtale jfr. Pkt. 12.

4. Sameierne skal delta i og være ansvarlig for andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og ikke den enkelte deltager) som er vedtatt av sameierene.
Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.
Endringer av det nødvendige arrangement skal på forhånd være godkjent av sameierne.

Sameiet har panterett i seksjonen begrenset til folketrygdens grunnbeløp for hver seksjons andel av fellesutgifter.

5. Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av eierseksjonen. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon. Sameiet skal samordne kjøp/oppsetting av markiser etc. Sameierne kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for andre seksjoner. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.
6. Sameierne opptrer i fellesskap på vegne av sameie. Hvor ikke annet er bestemt i denne avtale, treffes beslutninger i sameie med simpelt flertall blant sameierene i forhold til de avgitte stemmer. Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameie eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
 - Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
 - Vedtak som nevnt i pkt. 3.
 - Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.
- 7 Styret for sameie skal bestå av minst tre personer. Styret velger selv formann og sekretær/forretningsfører. Det skal i tillegg velges revisor. Styret velges av sameiemøtet.
 - 8 Sameiet tegner brann og vannskadeforsikring for bygget, mens den enkelte deltaker selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.
 - 9 Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer er sameiedeltakerne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen.
 - 10 Hvis en sameier til tross for skriftlige advarsler misligholder sine plikter, kan styret pålegge ham å selge sin seksjon i henhold til eierseksjonslovens regler.
 - 11 Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltagere er enige i dette.
- For sameiet gjelder reglene i disse vedtekter.
12. Ved overdragelsen av eierseksjoner plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet. Herunder sameieavtalen med eventuelle vedtekter og husordensregler, som skal vedtas av eventuelle nye eiere. Overdragelse skal og kan nektes godkjent av sameierne dersom ny eier ikke har vedtatt sameieavtalen med vedtekter og husordensregler.
 13. Det forutsettes av utbyggeren i samarbeid med samtlige beboere, straks prosjektet er fullført, tar initiativet til første sameiemøte med formål å få organisert sameiets organer i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 som regulerer forholdet mellom sameierne, der ikke annet er avtalt i vedtektene.

Bryne, den 23. april 1999. Rev 15.08.00

Utarbeidet av Block Watne AS v/ Eirik Sør-Reime.

Sted : Bryne

Dato : _____

Kjøper signatur

Kjøpers signatur

Seksjon nr.

00/3218-1

NED

1/669 L36

HOGNESTADVEGEN LEILIGHETER.

LEILIGHET A: MERETE SLETTEBØ,
SEKSJON 1 Lyngbakken 48,

4340 BRYNE

TLF ARB. 51 78 92 90

TLF PRIV. 51 48 33 92

LEILIGHET B: LINDA HÅLAND,
SEKSJON 2 Gjærsmyrveien 3,

4340 BRYNE

TLF PRIV. 51 42 60 22

LEILIGHET C: OLA SOLHEIM
SEKSJON 3 INGUNN SALVESEN,
Kong Magnusgt. 24,

4340 BRYNE

TLF ARB. 51 97 50 00

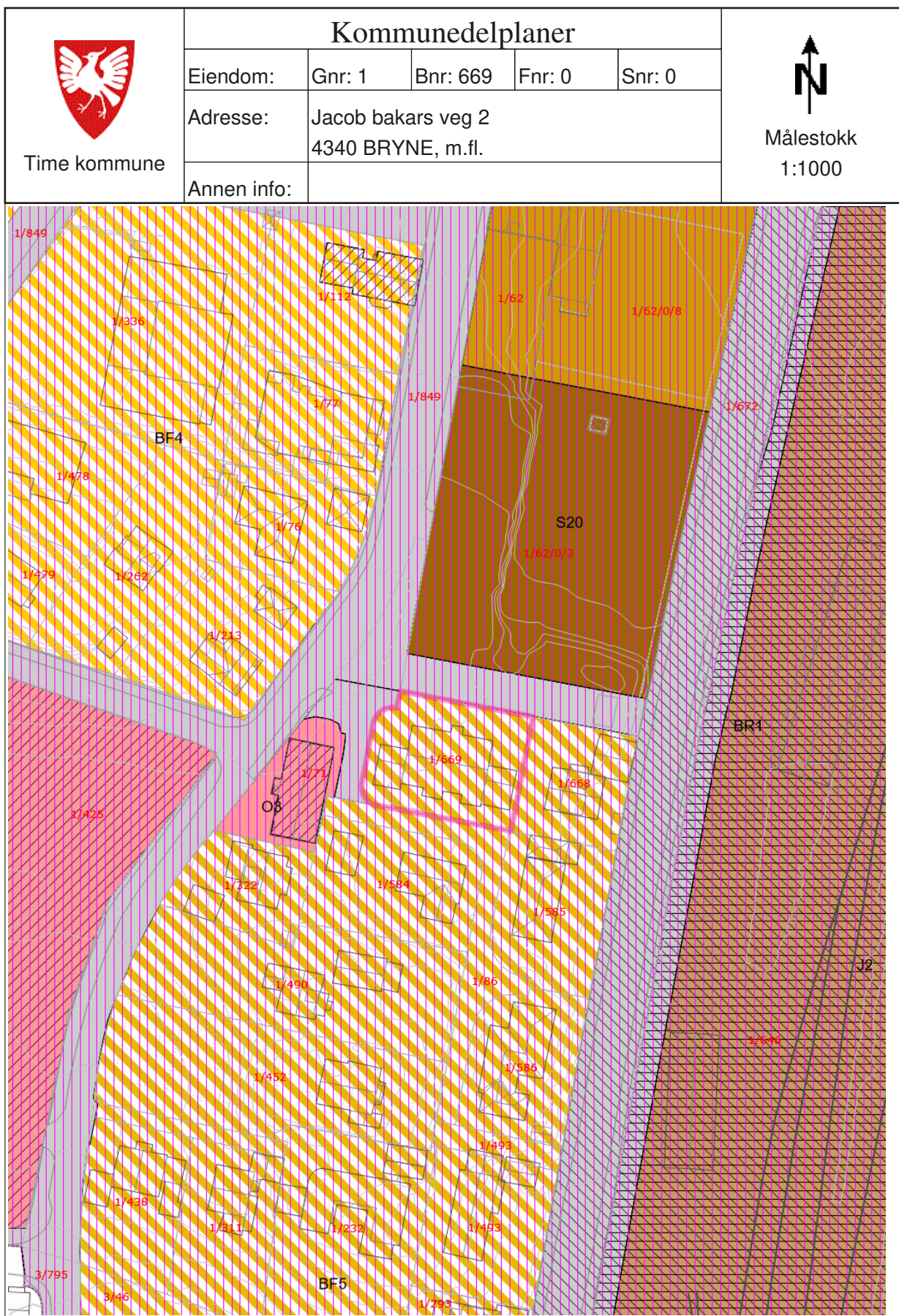
TLF PRIV. 51 48 30 48

BRYNE, 21.08.00



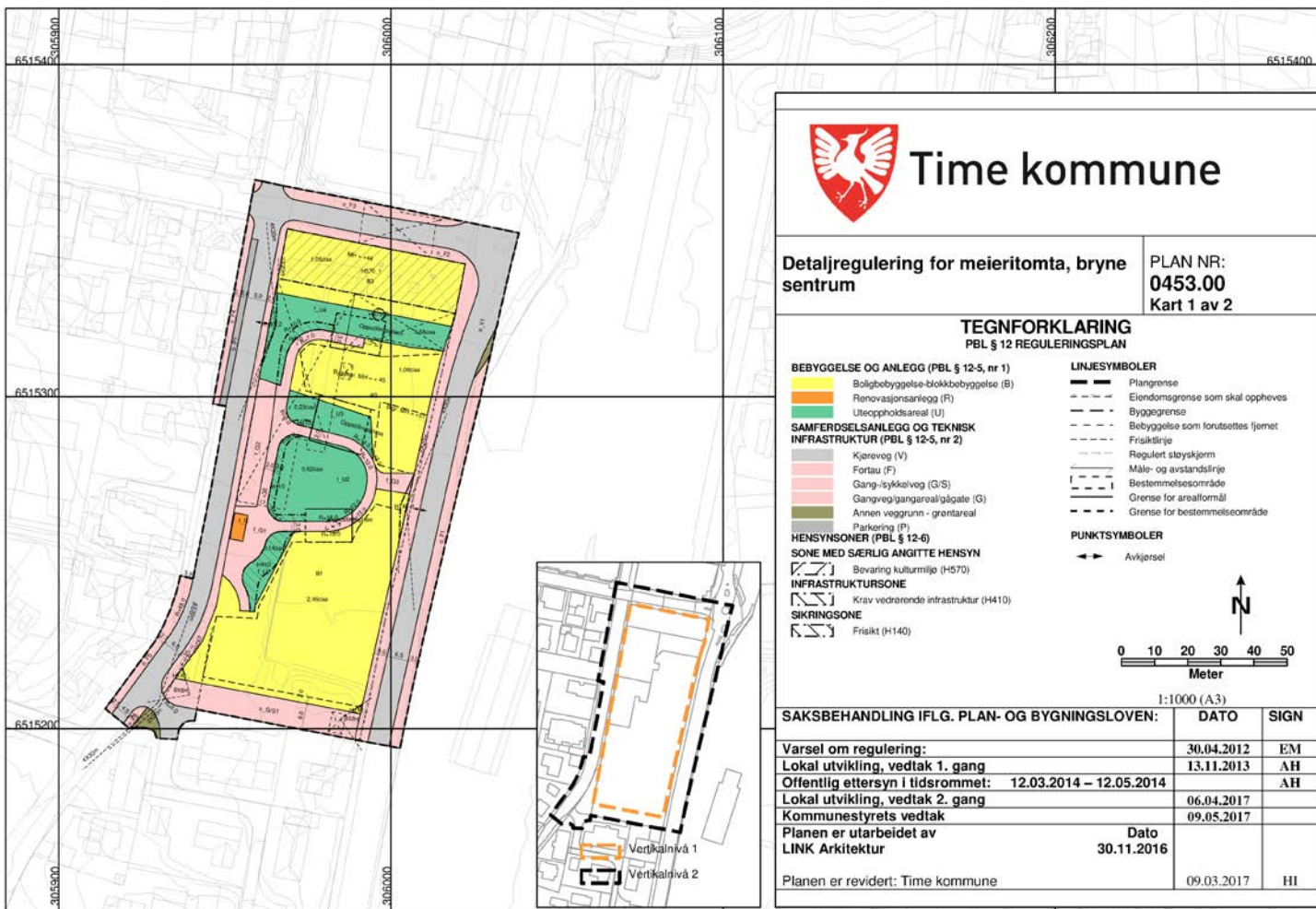
Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikelnummermedFnr	MatrikelnummermedSnr
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Hekk	• Gatelys (belysningspunkt)
 Kumlokk	 Mast	• Skap
 Kabelkanal	 Åk	 Flaggstang
 Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (14 - 30 cm)
 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	 Gjerde
 Loddrett mur	 Skjerm	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Midtlinje bane	 Plattformkant for jernbane
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti
 Vegsperring	 Trapp	 Andre tiltak
 Byggetiltak	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
Eiendom	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Forsenkningskurve	 Høydekurve	 Lekeplass
 Bebygd område	 Annet	



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	MatrikkelnummermedSnr
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Jernbane	 Byggetiltak	 Udefinert bygning
 Bygning	 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve
 Forsenkingskurve	 KpOmråde kommunedelplan forslag	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende
 Eiendomsteig	 Plangrense	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for båndleggingssoner	 Grense for gjennomføringssoner
 Hensyn grønnstruktur	 Bevaring kulturmiljø	 Båndlegging for regulering etter PBL
 Krav om felles planlegging	 Sentrumsformål	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	 Kombinert bebyggelse og anlegg - Framtidig	 Sentrumsformål
 Veg	 Bane (nærmere angitte baneformål)	 KpOmråde



Jacob bakars veg 4

Nabolaget Bryne sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bryne stasjon Linje 50, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 62, N94	4 min 0.3 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	7 min 0.5 km
Stavanger Sola	27 min

Skoler

Bryne skule (1-7 kl.) 475 elever, 25 klasser	2 min 0.1 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 558 elever, 28 klasser	18 min 1.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 320 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 393 elever, 26 klasser	16 min 1.2 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	10 min 0.7 km
Tryggheim videregående skole 435 elever, 22 klasser	13 min 8.9 km

Ladepunkt for el-bil

Bryne - Rådhuset	7 min
Recharge Shell Bryne	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

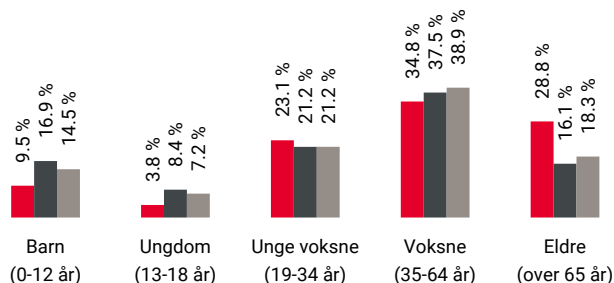
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bryne sentrum	903	535
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	7 min 0.6 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	10 min 0.7 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Bryne Torg	3 min
Coop Obs Bryne Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 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 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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100



Gateparkering

Lett 77/100

Sport



Bryne skule

4 min



Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

0.3 km



Brynehallen

4 min



Aktivitetshall

0.3 km



Robust Trening Bryne

3 min

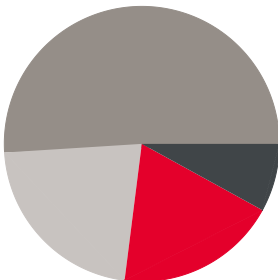


SATS Bryne

6 min



Boligmasse



19% enebolig
8% rekkehus
51% blokk
22% annet

«Billig, bra og nær tog»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Blå på Bryne

3 min



Boots apotek Bryne

9 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

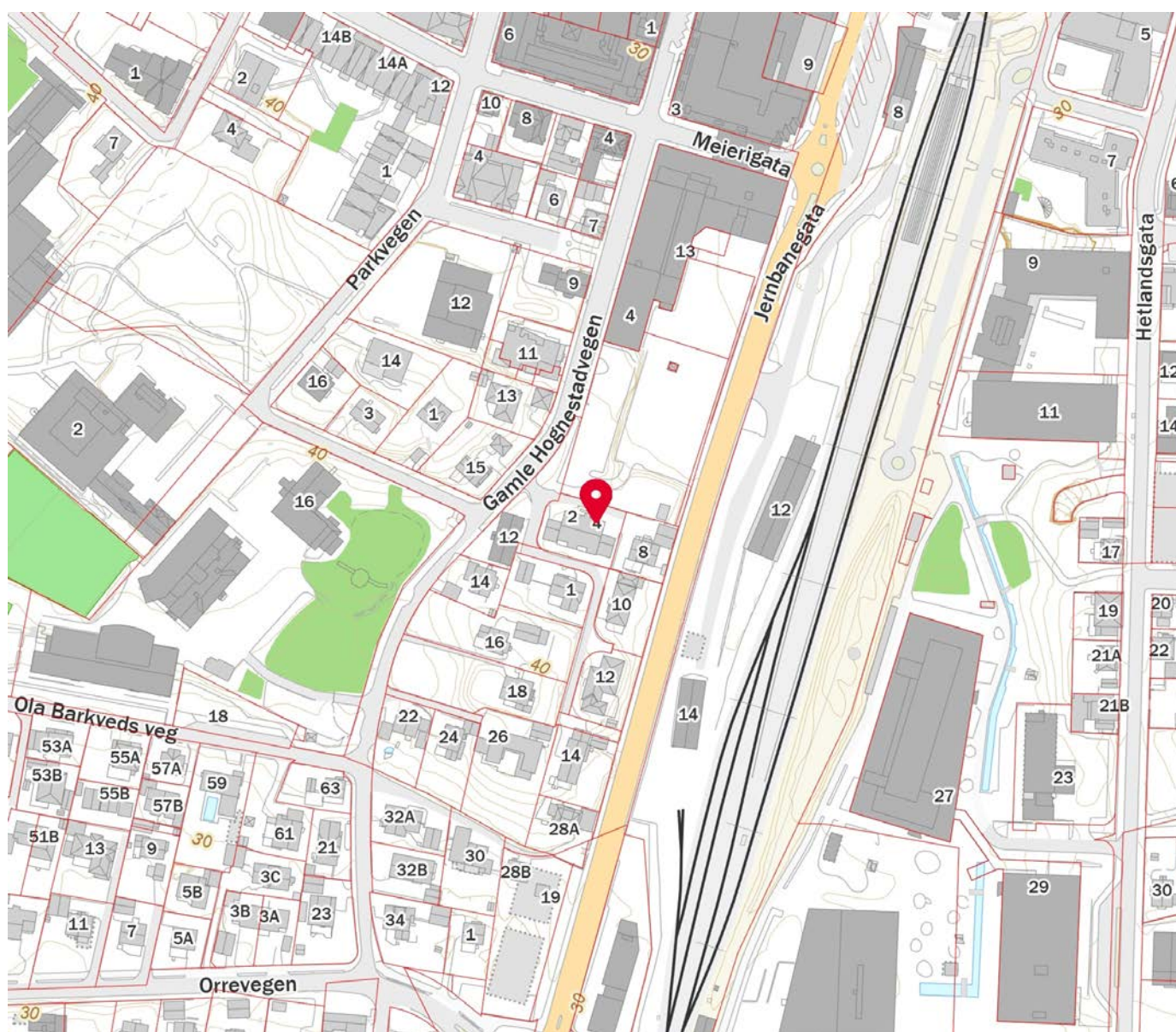
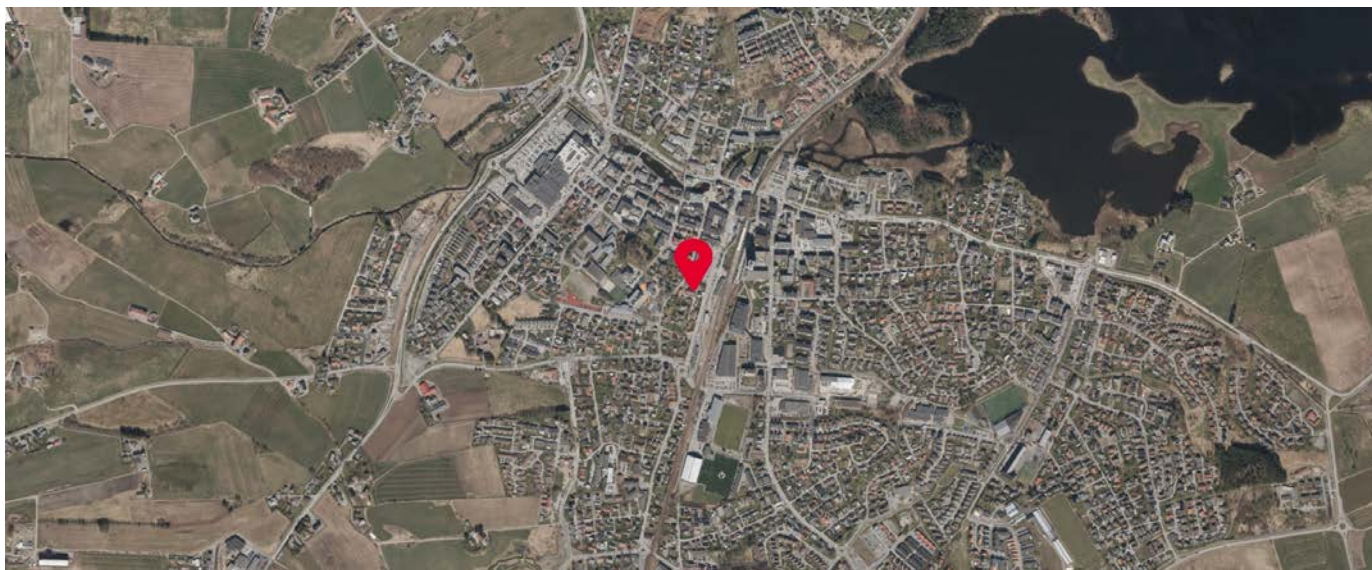
61%

Bryne sentrum
Bryne
Norge

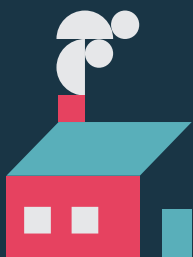
Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	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 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



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



Du blir større i en mindre bank

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



Jærsk business er vår business

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



Rask respons og fjåge folk

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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

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



Vi deler overskudd med deg

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Jacob bakars veg 4
4340 BRYNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Rage

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre