



**aktiv.**

Marikåpevegen 3, 4347 LYE

**Flott 3-roms endeleilighet i 2.etg.  
med en populær og attraktiv  
beliggenhet. God planløsning.  
Parkering i carport.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

**Anne Kristine Undheim**

**Mobil** 482 54 277

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

**Aktiv Eiendomsmegling Jæren**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 83 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 373 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 800,-  
**Selger:** Salih Abdulkarim Adam  
Burma

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2014  
**BRA-i/BRA Total** 70/75 kvm  
**Tomtstr.:** 3768.8 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 23, bnr. 702  
**Snr.** 8  
**Oppdragsnr.:** 1403260104

# Leiligheten har en attraktiv beliggenhet og barnevennlig boligområde på Lye.

Velkommen til Marikåpevegen 3, Leil. 202.

Innhold:

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

Carport med sportsbod.

Kort fortalt:

- Populær og attraktiv beliggenhet i et nyere boligområde på Lye
- Svært romslig leilighet med praktisk planløsning
- Godt utnyttet kjøkken - adskilt fra selve stuen
- Store og gode vindusflater som gir godt med naturlig lys
- 2 soverom - begge er av en romslig størrelse
- Tidløst bad med fliser på gulv og vegg
- Eget praktisk vaskerom
- Varmepumpe
- Godt med gjesteparkeringsplasser
- Flotte turområder

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 35  |
| Tilstandsrapport .....  | 40  |
| Nabolagsprofil .....    | 121 |
| Budskjema .....         | 131 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 75 kvm

TBA: 12 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 70 kvm Entré/gang, 2 soverom, vaskerom, bad, stue/kjøkken

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 kvm

### Tomtetype

Fellestomt. Eiet

### Tomtestørrelse

3768.8 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

### Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet og barnevennlig boligområde på Lye. Nærområdet kan tilby godt skoletilbud med barne- og ungdomsskole. Lye har også flere barnehager, både kommunale og private. Like utenfor leiligheten er en unik lekeplass med ballbinge, kunstgressbane og flere lekeapparater. I tillegg finnes det flere andre gode alternativer til lekeplasser som sikrer barn en variert og kjekk hverdag i et flott og sosialt miljø.

Eiendommens beliggenhet gjør det enkelt å trekke til flotte turområder i Njåfjellet og Åsen med alt fra åpne vidder til granskog med vann og tjern. Lye tilbyr også gode sport- og fritidstilbud med både fotball, håndball, innebandy og friidrett i umiddelbar nærhet til leiligheten med flotte idrettsanlegg for både store og små.

Kollektivtransport med bussforbindelser er det mulighet for enkel transport til Bryne sentrum med shopping- og kafémuligheter, kjøpesenteret M44, restauranter, gode togforbindelser mot nord og sør.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Duo Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

#### **UTVENDIG**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

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.

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

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

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

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

Balkong i trevirke.

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, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt).

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG: BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER

Beskrivelse

Balkong i trevirke

Vurdering av avvik:

Stedvis noe krakelering og avskalling i overflate rekkverk til balkong.

Terrassebord er stedvis montert tett.

Manglende luft og drenering gir risiko for fukt, råte og oppsprekking.

Konsekvens/tiltak

Krakelering og avskalling kan føre til økt vedlikeholdsbehov. Tett monterte terrassebord kan gi økt fuktbelastning og risiko for nedbrytning over tid.

INNENDIG: OVERFLATER

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Stedvis noe brukslitasje, spenninger og vannmerker i toppdekket, påregnelig normalt ift. alder.

Det er ikke foretatt nivelleringer ved befaring.

Konsekvens/tiltak:

Vannmerker indikerer tidligere fuktpåvirkning, trolig fra ved rengjøring, og kan medføre redusert levetid på gulvoverflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER: VENTILASJON

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

Vurdering av avvik:

Det er registrert iring inne i aggregatet, hvilket kan ha betydning for videre levetid og funksjon.

Konsekvens/tiltak:

Iring i aggregatet kan redusere levetid og påvirke funksjon over tid.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER: VARMESENTRAL

##### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

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

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

##### Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

##### Konsekvens/tiltak:

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

Jevnlig service og kontroll av drift for å sikre optimal funksjon og forebygge fremtidige problemer.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER: VARMTVANNSTANK

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

#### VÅTROM: VASKEROM - OVERFLATER GULV

##### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 7.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21.

##### Vurdering av avvik:

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

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

Fall på gulv er mindre en referansenivået, og oppbrett membran er mindre en krav på 15 mm.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

#### Konsekvens/tiltak

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved dørterskel slik at minimumshøyde oppnås. Eventuelt montere vannsensor.

#### VÅTROM: BAD - OVERFLATER GULV

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

Det registreres "bom", hulrom under en flis ved dør. Dette reduseres levetid og skader kan lettere oppstå. Dette kan utbedres med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov tiltak.

#### Konsekvens/tiltak

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved dørterskel slik at minimumshøyde oppnås. Dette forutsetter at øvrig membranoppbygning er tilfredsstillende. Dersom eksisterende løsning ikke muliggjør lokalt tiltak, kan mer omfattende oppbygging av terskel eller delvis omlegging av membran være nødvendig.

#### VÅTROM: BAD - SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

##### Vurdering av avvik:

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

Innhent dokumentasjon, om mulig.

#### STUE/KJØKKEN - OVERFLATER INNREDNING

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Stedvis misfarging og mindre skrapemerke i overflate benkeplate.

Større skrapemerke på skapdør under vaskekum, og skuffefront ved kjøleskap.

Konsekvens/tiltak:

Overflateskader vurderes å være av kosmetisk karakter uten vesentlig betydning for funksjon.

Forhold som har fått TG3: INGEN

Forhold som har fått TG IU:

#### ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt nivelleringer.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## **Innhold**

2. etasje: Entré/gang, bod/vaskerom, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.  
Carport med sportsbod.

## **Standard**

Moderne leilighet fra 2014 med god standard. Her bor du i trivelige omgivelser med flotte turområder like ved. Leiligheten er perfekt for de fleste; unge nyetablerte, familier eller enslige med barn.

Praktisk entré/ gang med plass til oppbevaring av jakker og sko i praktisk skyvedørgarderobe. Fra gangen har man tilgang til begge soverommene, bad og stue/kjøkken.

Leiligheten har en god planløsning som gir flere møbleringsmuligheter i stuen. Varmepumpen sørger ikke bare for en god inneklima.

Praktisk og moderne kjøkken med plass til spisebord. Kjøkkenet har lyse slette dører med mørk benkeplate. Det er god skap og skuffeplass. Integrert platetopp og komfyr.

Helfliset bad med varmekabler på gulv. Badet inneholder; dusj, gulvstående toalett og servant med mye skaplass! Leiligheten har eget vaskerom med god plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Hovedsoverommet med plass til en stor dobbeltseng. Det er også gode skap- og garderobemuligheter. Soverom nr. 2 har en god størrelse med plass til en stor seng. Det er gode skap- og garderobemuligheter. Dette rommet fungerer godt som barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov.

## **Innbo og løsøre**

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

## **Hvitevarer**

Dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

## **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox/Fiber

## **Parkering**

1 stk biloppstillingsplass i felles carportanlegg.

## **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Eika Forsikring AS, polisenummer 5015958

## **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Varmepumpe i stue.

Varmekabler på bad.

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 290 000

### **Omkostninger kjøper**

3 290 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

83 640 (Omkostninger totalt)  
95 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
98 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 373 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 385 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 388 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 13 080 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Eiendommer i Time kommune betaler årsavgift for vann og kloakk etter forbruk. Beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing.

Kommunale avgifter og gebyr utgjorde for 2025, totalt kr. 13 080,-

Avgift for 1.termin 2026 på kr.5579,-

Avgift for 2.termin 2026 på kr.

Vannmåler er installert og de kommunale avgiftene vil variere etter forbruk.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 544 601 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 178 405 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

71/994

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader: 1451

TV-Pakke: 349

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 800

## Sameiet

### **Sameienavn**

Lyetoppen Sameie

## **Organisasjonsnummer**

813580772

## **Om sameiet**

Opplysninger om boligselskapet:

- Sameiet består av 14 seksjoner
- Carport
- Kommunale avgifter faktureres direkte
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Info hentet fra Styrets Årsberetning 2025 mottatt fra styreleder (Årsmøte 2025 avholdes 13. april 2026)

Prosjekter som er gjennomført i 2025:

### **OPPLEGG FOR EL BIL LADERE:**

Opplegg for strøm til El Bil Ladere til alle Garasjeboder. Dette arbeidet ble utført av El Team og var estimert til 14 tusen ekskl mva, i tillegg var en av bevegelsessensorene på ene siden av garasjeanlegget defekt og vi fikk en pris på 3100 ekskl mva på den. Da arbeidet ble satt i gang, viste det seg at det måtte strekkes ny kabel mellom de to forskjellige garasjebodene, samt at noen av bodene var kledd innvendig, slik at elektriker måtte improvisere for å komme til og montere koplingsbokser i noen av bodene. Ved harde forhandlinger klarte vi å få ned prisene på tilleggsarbeidene. Og totalregningen ble da på 30000 ekskl mva. Etter en del forhandlinger ble prisen da avtalt til 27 tusen kroner inkl mva. For å montere egen El Bil Lader, må beboerne selv betale det, og pr i dag koster det ca 12 tusen ekskl mva.

### **UTEANLEGG STRØM**

Det har også vært utfordringer med sikringsutslag ved belastning og i tillegg har det vært en jordfeilbryter som var ødelagt. Denne ble skiftet av elektriker og det ble noe bedre. Vi ble også nødt til å ta bort lyspærene i de 4 utelysene på utsiden av parkeringsanlegget, da det viste seg at en av disse sansynligvis kortslutter strømmen. De blir stående slik til vi får økonomi nok i sameiet til å undersøke og feilrette problemet.

### **SØPPELBOD**

Det har vært en del irritasjon og frustrasjon rundt sortering av avfall, eller dårlig sortering. Vi har fått to 200 L dunker til Glass/Metall etter pålegg fra kommunen. Vi har fjernet to av matavfallsdunkene og beholdt en dunk til Hageavfall. Styret vil minne om at det er KUN PRIVAT avfall/dagligavfall som skal kastes i dunkene. IKKE avfall/Papp eller søppel fra bedrift/Industri. Annet avfall skal kjøres på gjenvinningsstasjon/søppelplass.

## TETTE AVLØP

Det oppstod en sak med ett tett avløp i pinsen i 2025. Beboer måtte få tak i en pumpebil på helligdag, og det påløp ganske mye kostnader med det. Problemet var akkutt så beboeren gjorde helt rett i å ordne problemet. Styret vil presisere at slike oppdrag må gå gjennom Sameiet/Bate. Bate har avtaler med leverandører av slike tjenester som vil redusere kostnaden.

Vi anbefaler alle å kjøpe inn to flasker med MUDIN/Avløpsrens og tømme dette i badeavløp og i kjøkkenavløp. Dette vil redusere faren for tette avløp.

## Info hentet fra Åsmøte 2024

### Økonomi:

Vi har i løpet av året planlagt og gjennomført flg prosjekter:

Maling av hovedbygninger i Sameiet. Dette arbeidet har vært basert på Dugnad og innleide hjelpemidler som heis/Lift. Maling og pensler ble kjøpt inn og var tilgjengelig for alle i sameiet til enhver tid.

Total kostnad estimert for å leie inn malere og utstyr, var av forrige styre estimert til omtrent ca 500k.

Kostnad på prosjektet når det ble gjort på denne måten ble omtrent med Lifleie, maling, høgtrykkspyler og utstyr/maling: 103 125,-

Ny lyktestolpe ute. Dette var en lyktestolpe som var ødelagt av beboer, og det er den siste lyktestolpen sameiet betaler for. Mars 24, Kr.4127,-

Utlegg til Gavekort Lisa Haver. Honorar for styrearbeid 2023. 6750,-

VINDUER: Under malearbeidet ble det avdekket dårlige vinduer i sameiet. Det viste seg at hele 33 vinduer var ødelagt. Gilje Vindu, på tross av at garantitiden var gått ut, var villige til å dekke nye vinduer. Vi innhentet anbud fra 3 byggfirma. Preben Undheim på 378k. Bouvet 275k, og Mæland Bygg 87k. Vi valgte Mæland Bygg, med det i bakhodet at det nok ville påløpe flere utgifter, og bl.a Foringer i vinduene var ikke med i leveransen fra Gilje. Ca 34K i tillegg. Så påløp det en del extra timer og materialekostnader. Styret er likevel meget fornøyd med at vi klarte å få dette i « land» for 193k. Det er ikke tatt opp lån for å dekke dette, og vi har i skrivende stund ca 50k på konto. Vi må si oss fornøyd med at det på tross av tilleggsutgifter ble ca 100k billigere enn neste anbud.

Videre arbeid i Sameiet.

a. Legge opp mulighet for å kople til elbil ladere . Prisestimat ca 10k. Utføres av Thomas, og hver enkelt beboer må etter dette påkoste elbil lader og tilkopling til boks inne i hver enkelt utebod.

b. Opplegg for Peis/ildsted i leilighetene. Det fremmes forslag i sameiet om å innhente anbud på slikt arbeid. Hver enkelt må selvfølgelig betale alt slikt selv.

**Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, men skal likevel ikke være til urimelig sjenanse for andre.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 23, bruksnummer 702, seksjonsnummer 8 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:

1121/23/702/8:

30.03.2015 - Dokumentnr: 282358 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

27.03.2014 - Dokumentnr: 251522 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 71/994

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for Marikåpevegen 1, 3, 5, 7 datert 14.05.2014.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

14.05.2014.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål:

Reguleringsplan: Plan 0402.01 Områderegulering for boliger på Lye, Nordøst for Ragnastøl. Vedtaksdato: 02.11.2010

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

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

De andre sameierne har 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.

## Kontraktsgrunnlag

**Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi

av budjournal i anonymisert form.  
Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.  
Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris kr. 45.000 av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 700 Kommunale opplysninger  
28 900 Markedspakke  
7 900 Oppgjørshonorar  
5 200 Opplysninger fra forretningsfører  
1 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
9 900 Tilretteleggingsgebyr  
6 725 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 111 060

### **Ansvarlig megler**

Anne Kristine Undheim  
Partner / Eiendomsmegler MNEF  
[anne.kristine.undheim@aktiv.no](mailto:anne.kristine.undheim@aktiv.no)  
Tlf: 482 54 277

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

18.03.2026

# **Velkommen til Marikåpevegen 3, Leil. 202!**

Presentert av Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Anne Kristine Undheim

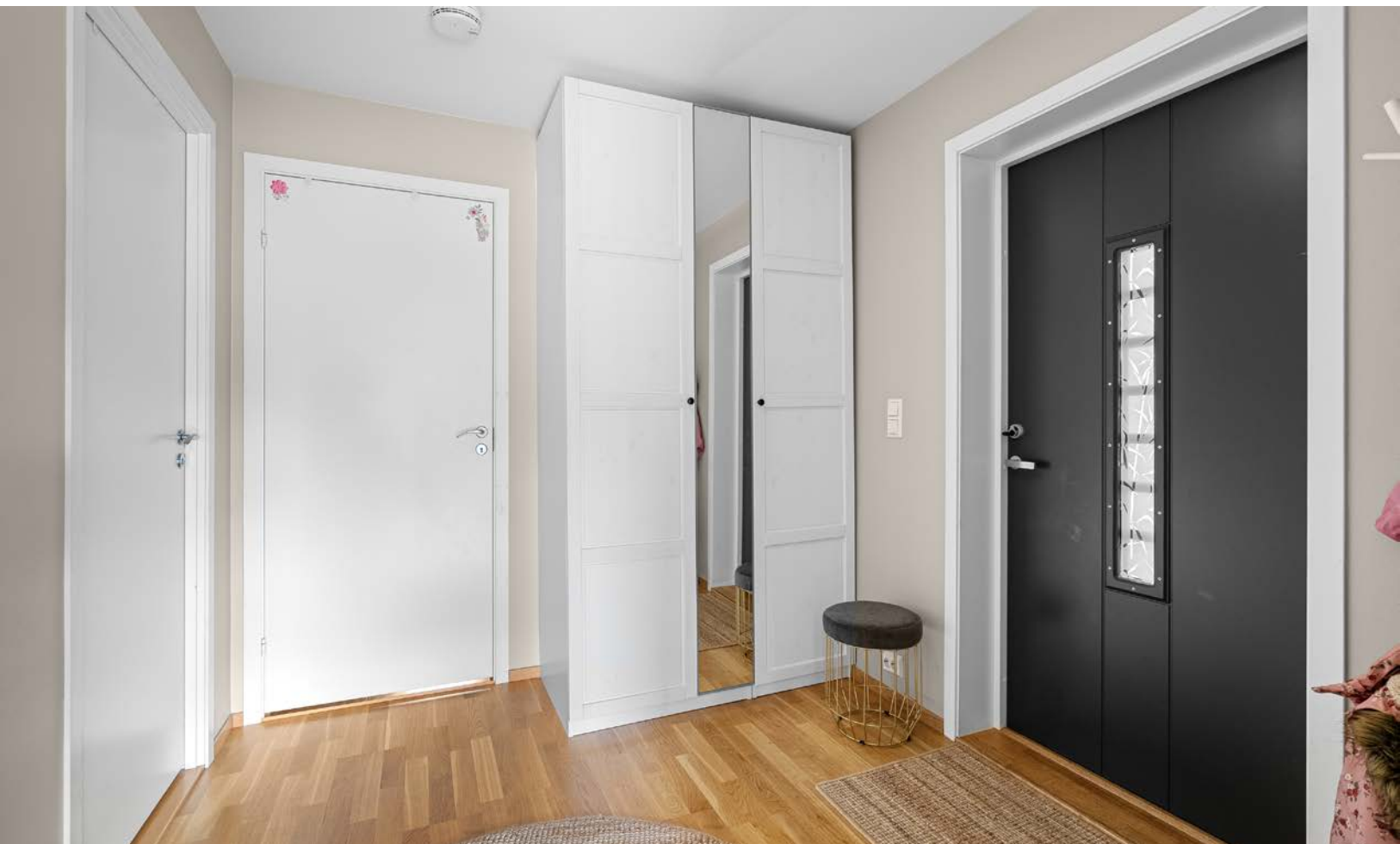
## Velkommen inn!

Innbydende, lysmalt gang med parkett på gulv.

### Innhold:

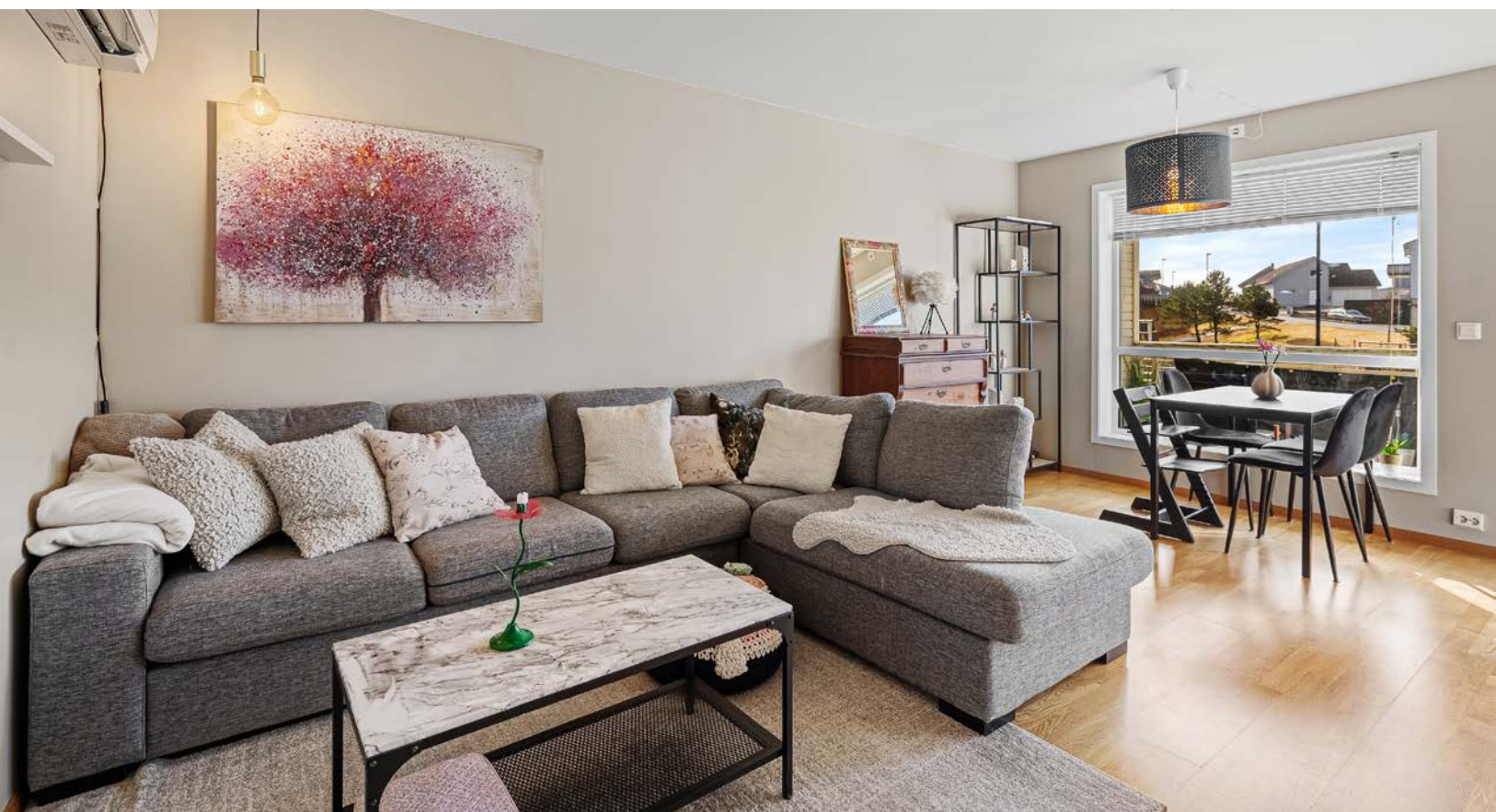
2. etasje: Entré/gang, bod/vaskerom, bad,  
2 soverom og stue/kjøkken.

Carport med sportsbod.





Leiligheten er lys og pen og har parkett på alle gulv utenom bad og vaskerom.



Her tilbys det en praktisk og god planløsning over ett plan, med et totalt bruksareal på 70 kvm.



Koselig spiseplass hvor en kan samle vennegjengen.



Her er det store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Utgang til terrasse.





Kjøkkenet har slette, lyse fronter og mørk benkeplate. Godt med skap- og benkeplass.



Platetopp og komfyr er integrert.





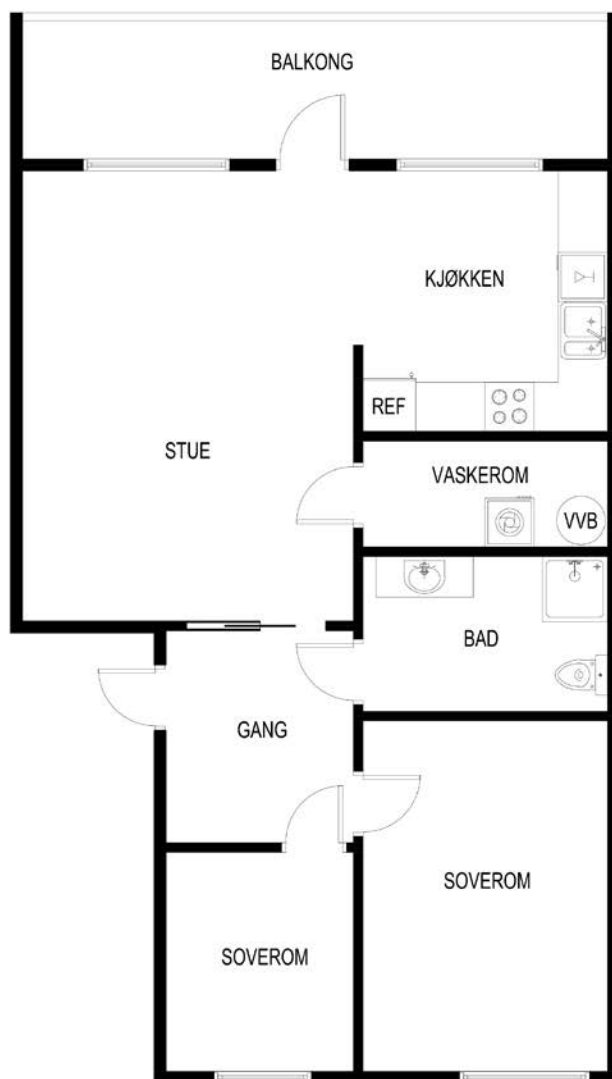
Pent, helfliset bad med wc,  
dusj, og baderomsinnredning  
med speil.

Varmekabler i gulv.

Dusjen har praktiske foldedører som er plassbesparende.

God plass til oppbevaring i baderomsinnredningen.





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

**aktiv.**

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

# Uteområdet



Balkongen har fin utsikt til frimrådet.



Kort avstand til lekeplass/frimområde.



Sameiet består av 14 seksjoner fordelt i 3 forskjellige bygg.



Det medfølger 1 stk parkeringsplass i felles carportanlegg med opplegg til å installere el-billader.  
Ellers er det god gjesteparkering utenfor leilighetene.

# Vedlegg



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Salih Abdulkarim Adam Burma

---

## Boligen

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

Marikåpevegen 3

4347 Lye

1121-23/702/0/8



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Toalettet er litt løst, og limet må fornyes. Rørlegger er bestilt, og arbeidet utføres innen neste uke.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Noen produksjonsfeil på flere vinduer i sameiet.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Firmanavn:** Tømrerfirmaet Meland

**Beskrivelse av arbeidet:** Sameiet byttet ut de viduene.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

## Tekniske installasjoner

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

## Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Marikåpevegen 3, 4347 LYE

 TIME kommune

 gnr. 23, bnr. 702, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 13152-1213

Eiendomsverdi ref nr: EW1781

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d

**NITO**

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

## Duo Takst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet/del av firemannsbolig som ble oppført i 2014.  
Bygningen fremstår i normal stand iht. alder.  
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, og normal brukslitasje.

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

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

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.  
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.  
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Balkong i trevirke

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt nivelleringer.

Innvendig har boligen malte glatte dører, normal brukslitasje i overflater og låskasser.  
-Påregnelig med mindre justering av skyvedør mellom stue/gang.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har malte plater. Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk

er målt til 7. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran, vannmåler og fordeler skap for vann.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.  
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.  
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### Generell info:

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Rør i rør er besikttet i rørskap.  
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer  
Merknad:  
Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

### Ledningsnett

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

## Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbyte og service etter behov.

Det er installert varmepumpe.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.  
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

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

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

[Gå til side](#)

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

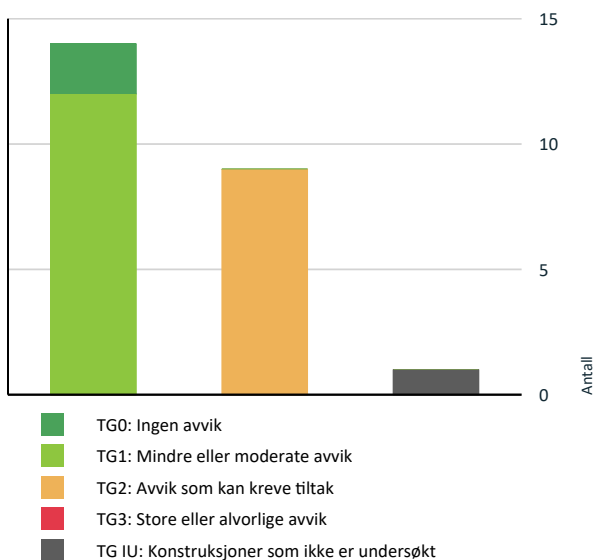
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe krakelering og avskalling i overflate rekkverk til balkong.

Terrassebord er stedvis montert tett.

Manglende luft og drenering gir risiko for fukt, råte og oppsprekking.

# Sammendrag av boligens tilstand



## Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stedvis noen brukslitasje, spenninger og vannmerker i toppdekket, påregnelig normalt ift. alder.  
Det er ikke foretatt nivelleringer ved befarng.



## Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert iring inne i aggregatet, hvilket kan ha betydning for videre levetid og funksjon.



## Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



## Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

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

Fall på gulv er mindre en referansenivået, og oppbrett membran er mindre en krav på 15 mm.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.



## Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

Det registreres "bom", hulrom under en flis ved dør. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov tiltak.



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

[Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".



## Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Stedvis misfarging og mindre skrapemerke i overflate benkeplate.

Større skrapemerke på skapdør under vaskekum, og skuffefront ved kjøleskap.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2014

### Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

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.

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

Opplysning gitt av eier:

"Noen produksjonsfeil på flere vinduer i sameiet. Sameiet byttet ut de viduene."



### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

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

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong i trevirke

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe krakelering og avskalling i overflate rekkverk til balkong.

Terrassebord er stedvis montert tett.

Manglende luft og drenering gir risiko for fukt, råte og oppsprekking.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Krakelering og avskalling kan føre til økt vedlikeholdsbehov. Tett monterte terrassebord kan gi økt fuktbelastning og risiko for nedbrytning over tid.



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Det er ikke foretatt nivelleringer ved befarings.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannmerker indikerer tidligere fuktpåvirkning, trolig fra ved rengjøring, og kan medføre redusert levetid på gulvoverflater.

# Tilstandsrapport



## **! TG IU** Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt nivelleringer.

## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, normal brukslitasje i overflater og låskasser.  
-Påregnelig med mindre justering av skyvedør mellom stue/gang.



## VÅTROM

## 2. ETASJE > VASKEROM

### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 7. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på gulv er mindre en referansenivået, og oppbrett membran er mindre en krav på 15 mm.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved dørterskel slik at minimumshøyde oppnås. Eventuelt montere vannsensor.



## 2. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



## 2. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

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

## 2. ETASJE > VASKEROM

## **TG 1** Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



## 2. ETASJE > VASKEROM

## **TG 0** Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.  
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

Det registreres "bom", hulrom under en flis ved dør. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov tiltak.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved dørterskel slik at minimumshøyde oppnås. Dette forutsetter at øvrig membranoppbygning er tilfredsstillende. Dersom eksisterende løsning ikke muliggjør lokalt tiltak, kan mer omfattende oppbygging av terskel eller delvis omlegging av membran være nødvendig.



## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## Beskrivelse

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

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

## Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

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

##### Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Stedvis misfarging og mindre skrapemerke i overflate benkeplate.

Større skrapemerke på skapdør under vaskekum, og skuffefront ved kjøleskap.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflateskader vurderes å være av kosmetisk karakter uten vesentlig betydning for funksjon.



### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Rør i rør er besiktiget i rørskap.

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

Merknad:

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

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

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

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert iring inne i aggregatet, hvilket kan ha betydning for videre levetid og funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Iring i aggregatet kan redusere levetid og påvirke funksjon over tid.



## ! TG 2 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

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

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Jevnlig service og kontroll av drift for å sikre optimal funksjon og forebygge fremtidige problemer.



## ! TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

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

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**2014**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

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



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

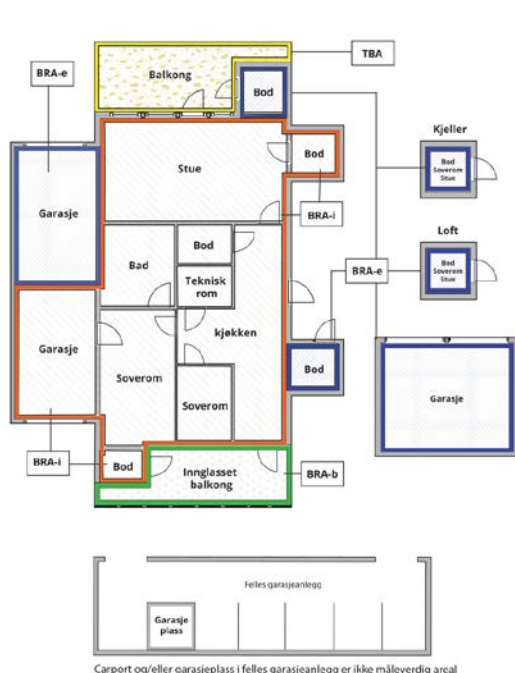
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje      | 70                            | 5                           |                            | 75  | 12                              |
| <b>SUM</b>     | <b>70</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>12</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>75</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 11.3.2026 | Kåre Vatland | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|-----------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 1121 TIME | 23   | 702  |      | 8    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Marikåpevegen 3

#### Hjemmelshaver

Burma Salih Abdulkarim Adam

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Marikåpevegen på toppen av Lyefjell i Time kommune.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 12.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 12.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

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

|   |            |  |
|---|------------|--|
| 1 | 17.03.2026 |  |
|---|------------|--|

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

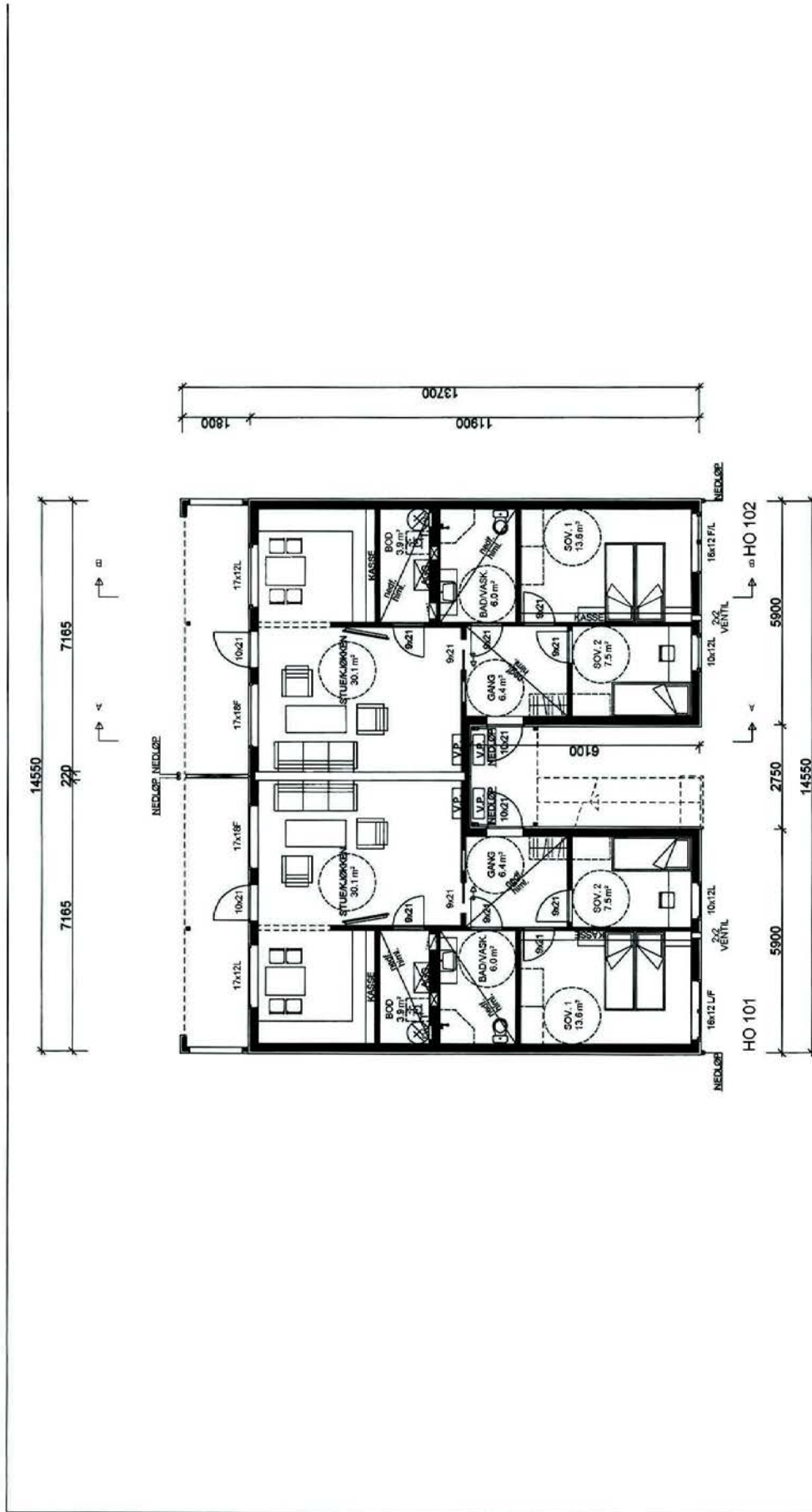
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

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

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

### Personvern

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



D 18.02.2013 P.J.H. ADRESSE

C 30.01.2013 P.J.H. REV. VEGGER

B 07.01.2013 P.J.H. VIST NEDFORINGER

A 02.01.2013 P.J.H. STØPT DEKKE OG LYDVEGG

Tilgjengelighet: TEAM BYGG PROSJEKT AS

Byggeklasse: **MARIKÅPEV. 3. LYE**

Kommune: TIME

Gr. 23 Bnr. 2 Mål. 1 : 100

**1. ETASJE**

Date: 19.10.2012

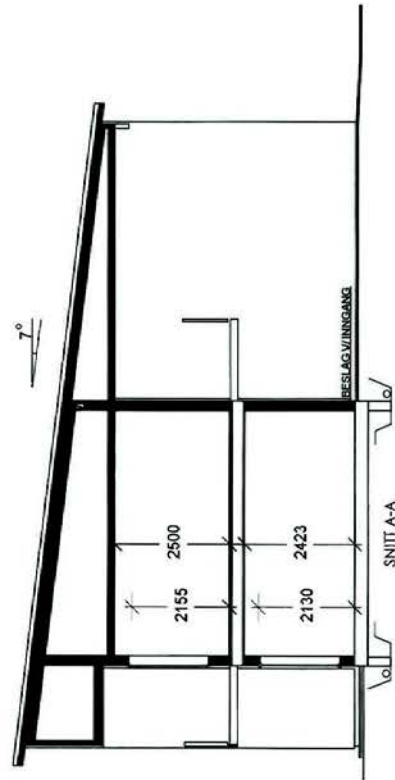
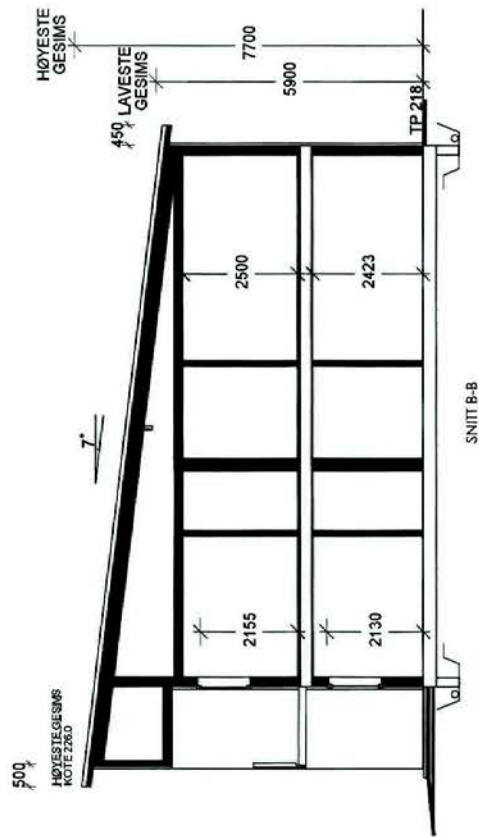
Tegn: P.J.H.

Prosjekt: 2315

Tegn nr: 501

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett





D 18.02.2013 P.J.H. ADRESSE  
C 30.01.2013 P.J.H. REV. VEGGER  
B 07.01.2013 P.J.H. VIST NEDFORINGER  
A 02.01.2013 P.J.H. STØPT DEKKE OG LYDVEGG

IT-følsøhet: TEAM BYGG PROSJEKT AS

Byggesaks: MARIKÅREV. 3. LYF

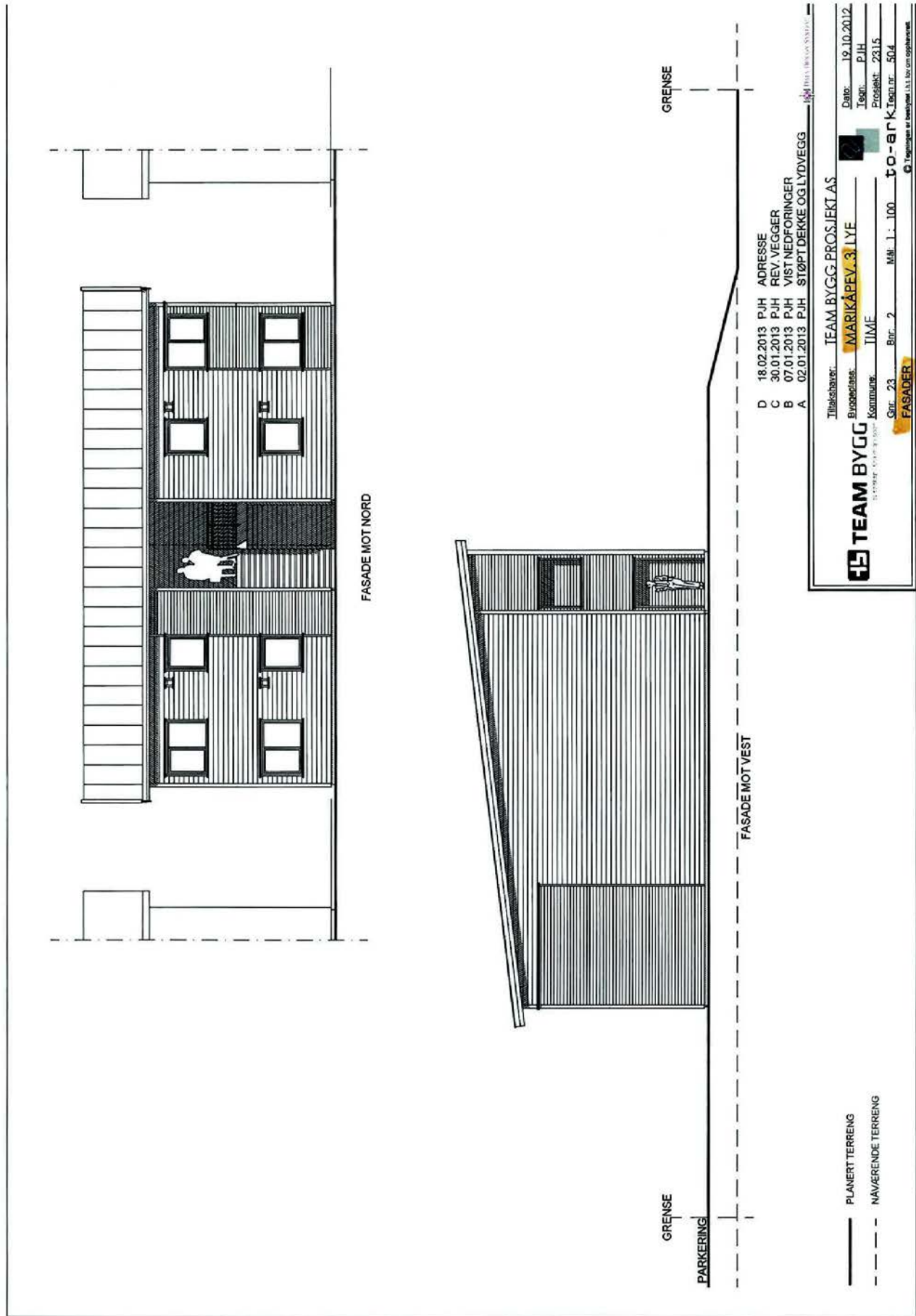
Kommune: TIME

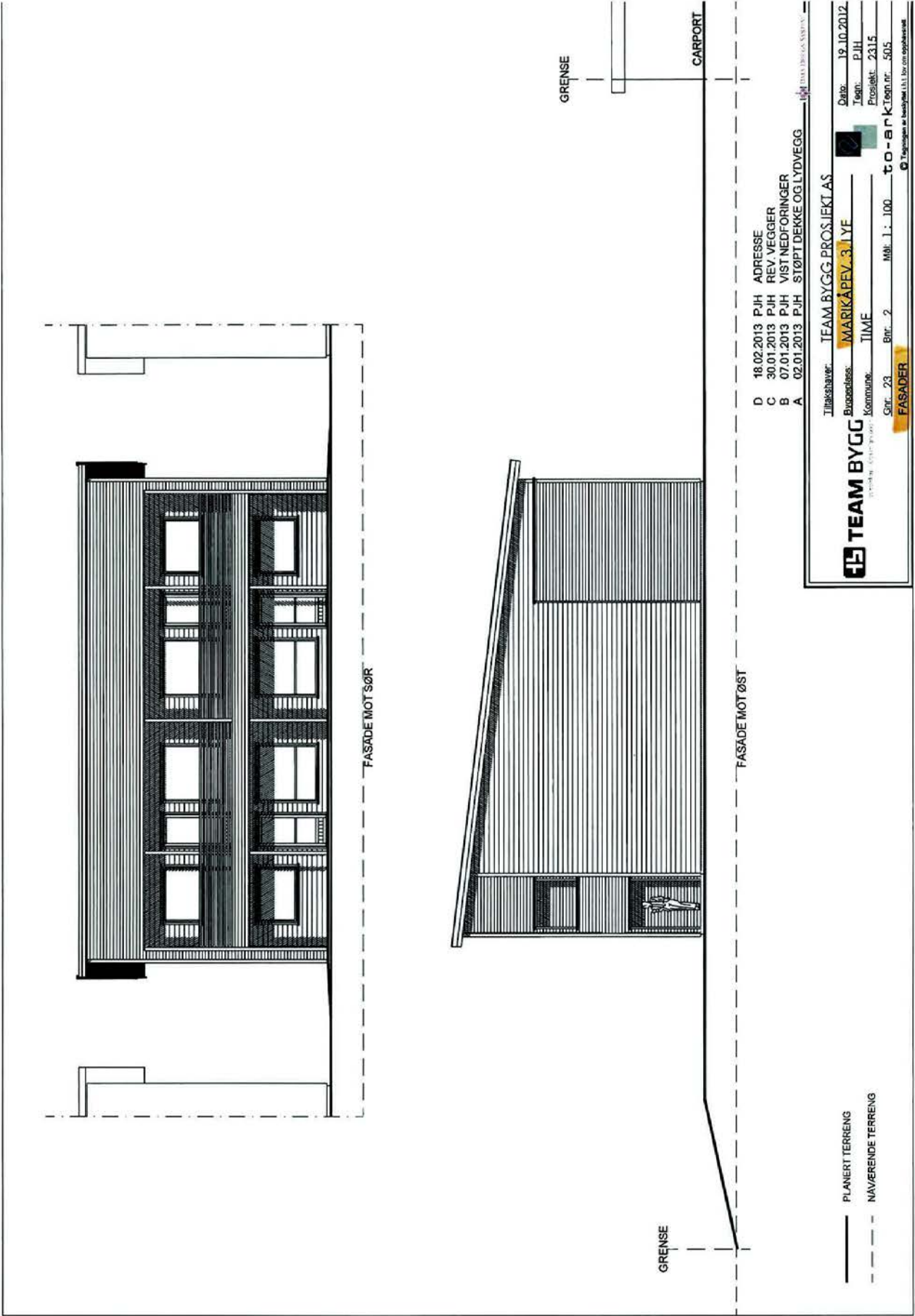
Gr. 23 Bnr. 2 Mål. 1 : 100 to-ark Tegnr. 503

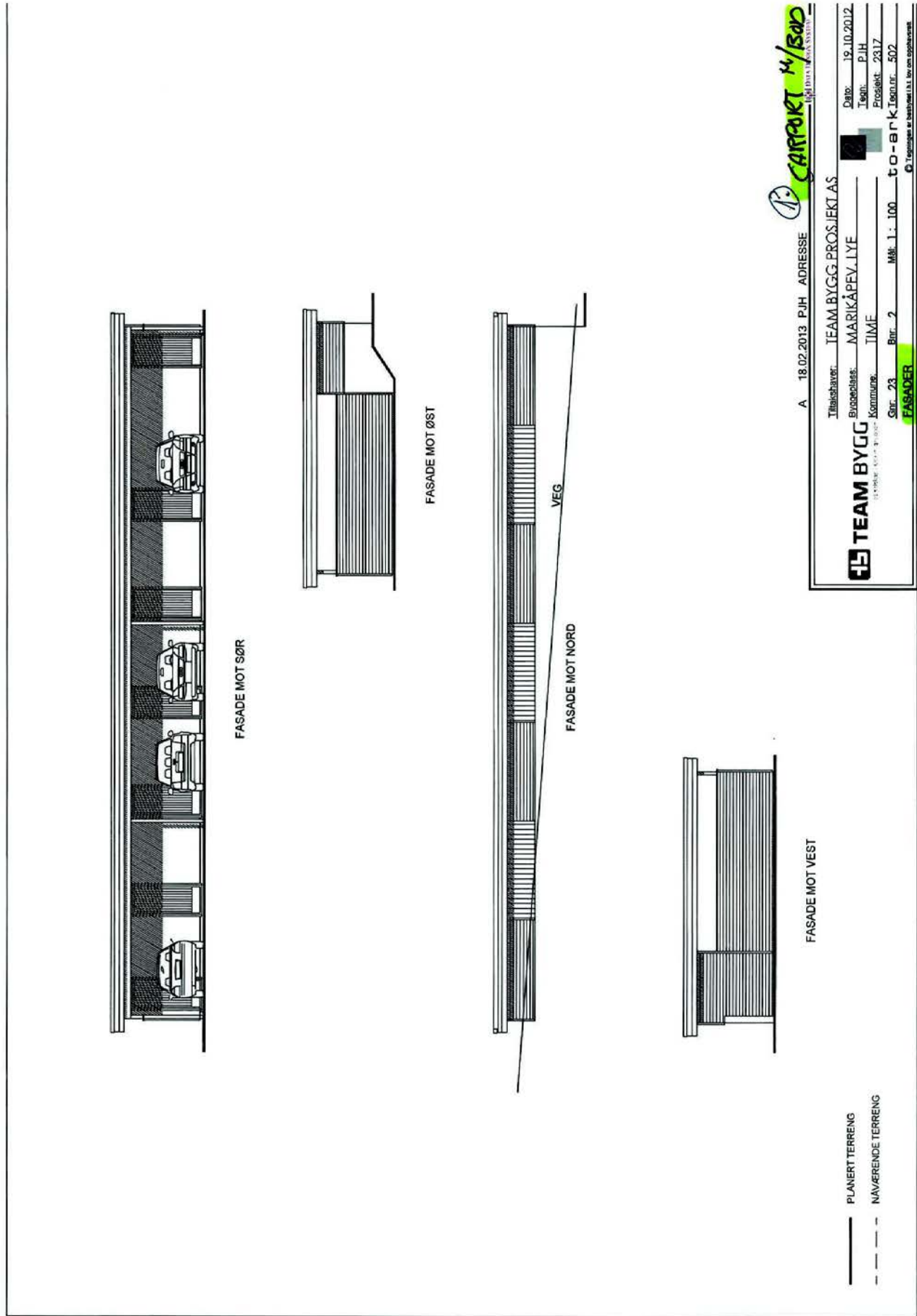
SNITT

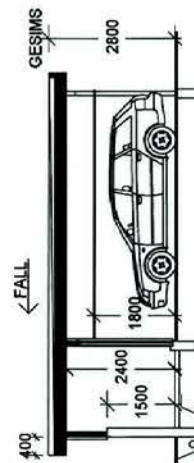
AVIK FRA ARKITEKTTEGNING KAN  
FOREKOMME PÅ ARBEIDSTEGNING

SD = SYNLIG DRAGER  
D = SKJULT DRAGER  
B = BÆREVEGG  
L = LUKKEVINDU  
F = FAST KARM

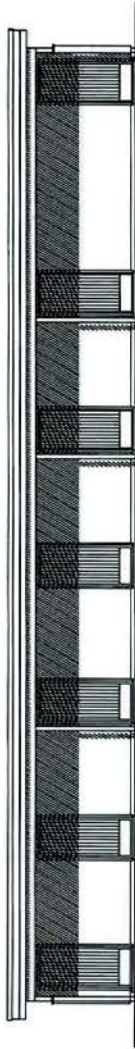




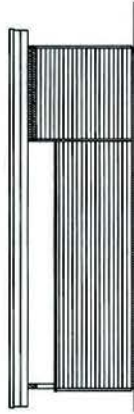




PLAN/ SNITT



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

— PLANERT TERRENG  
- - - - - NÅVERENDE TERRENG

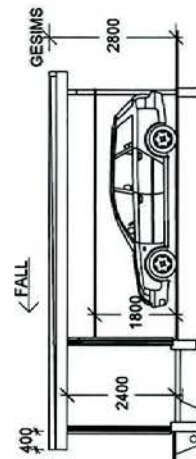
**2. CARPORT W/BOO**

A 18.02.2013 PJH ADRESSE

**TEAM BYGG** TEAM BYGG PROSJEKT AS  
Byggeselsk. MARIKÅPEV LYE  
Grunnlagt av: TIME  
Gnr. 23 Bnr. 2 Mål. 1 : 100 to-ark Tegning nr. 502  
**FASADER**

Date: 19.10.2012  
Tegn: PJH  
Prosjekt: 2318  
Tegning nr. 502

© Tegningene er beskyttet i henhold til Lov om opphavsrett



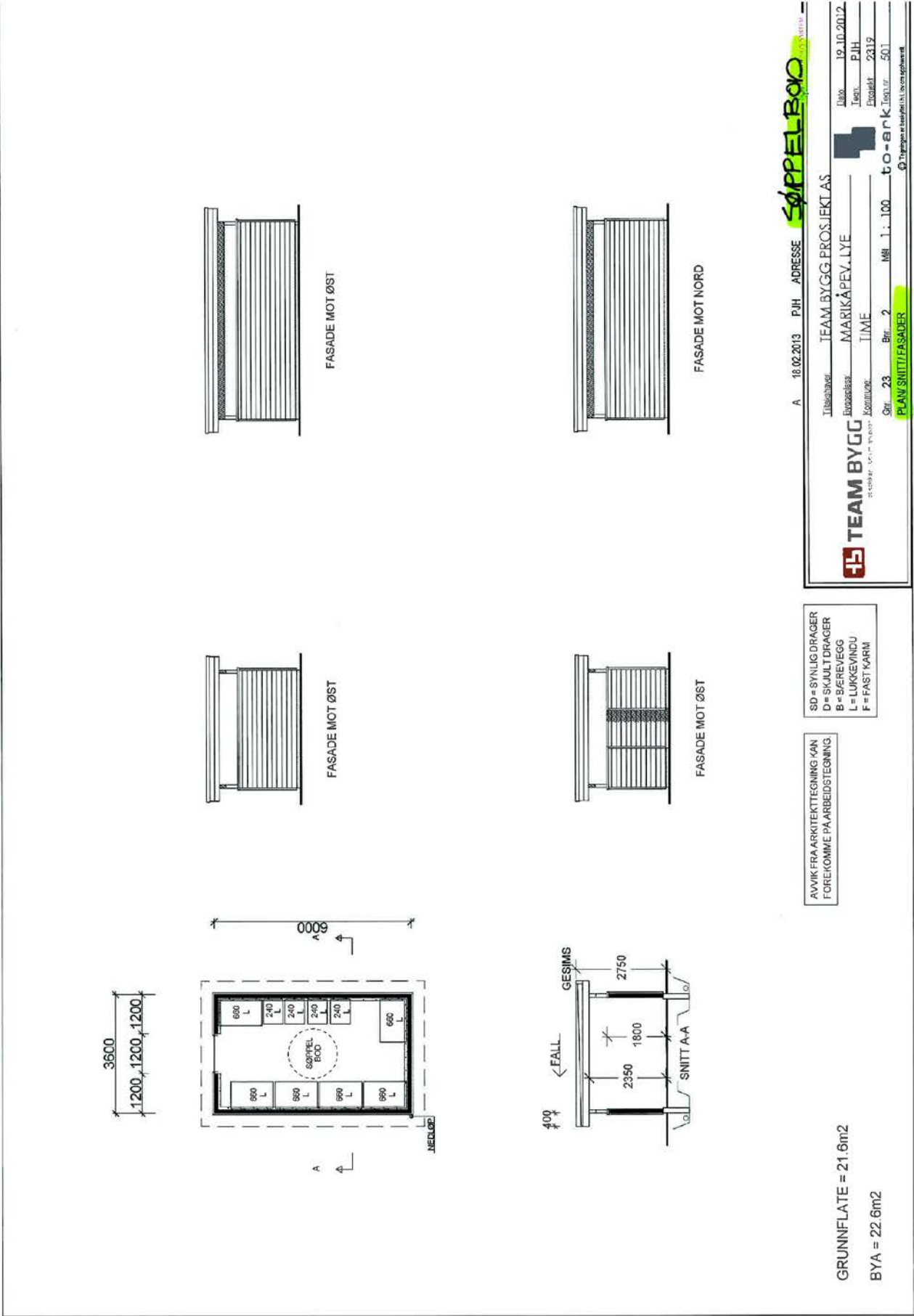
SNITT A-A

AVIK FRA ARKITEKTTEGNING KAN  
FOREKOMME PÅ ARBEIDSTEGNING.

BYA = 160.6m2

Prosjekt: 2318  
50-arkTegn.nr: 501

Tegningen er bestemt i h.t. lov om opphavrett





Dato: 14.05.2014  
Arkiv: GBNR - 23/2, K2 - L42  
Vår ref (saksnr.): 12/2655-9  
Journalpostid.: 14/14149  
Dykkar ref.:

Team Bygg AS  
Vardheivegen 11

4340 BRYNE

**Gnr. 23 bnr. 702, Marikåpevegen 1, 3, 5, 7. Lye. Ferdigattest.**

Søknad om ferdigattest datert 28.4.2014 er mottatt 13.5.2014 .  
Søknaden gjeld godkjent byggeløyve i sak 057/13 datert 22.2.2013.

**Det vert gitt ferdigattest for 3 bustadhus med 14 lelegheiter, 2 carportbygg og søppelbod på gnr. 23 bnr. 702, Marikåpevegen 1, 3, 5, 7.**

Team Bygg AS har som ansvarleg søkjar har sendt inn sluttdokumentasjon og gjennomføringsplan i samsvar med plan- og bygningslova § 21-10.

Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskild løyve, jf. § 20 -1 i plan- og bygningslova.

For rådmannen i Time

Yvonne van Bentum  
plan- og forvaltningssjef

Ragnvald Frøyland  
saksbehandlar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur*

## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601577126  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn                               | Adresse                 |
|-----------------|------------------------------------|-------------------------|
| 974773392       | TIME KOMMUNE TENESTEOMRÅDE SAMFUNN | Postboks 38, 4349 BRYNE |

### Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn                    | Bruksenhet | Adresse                       |
|-------------------|-------------------------|------------|-------------------------------|
| 998031869         | JÆREN UTBYGGINGSSKAP AS |            | Welhavens vei 6, 4319 SANDNES |

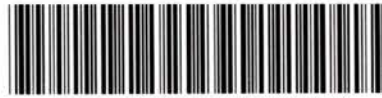
### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr  | Gnr | Bnr |
|------|-----|-----|
| 1121 | 23  | 702 |

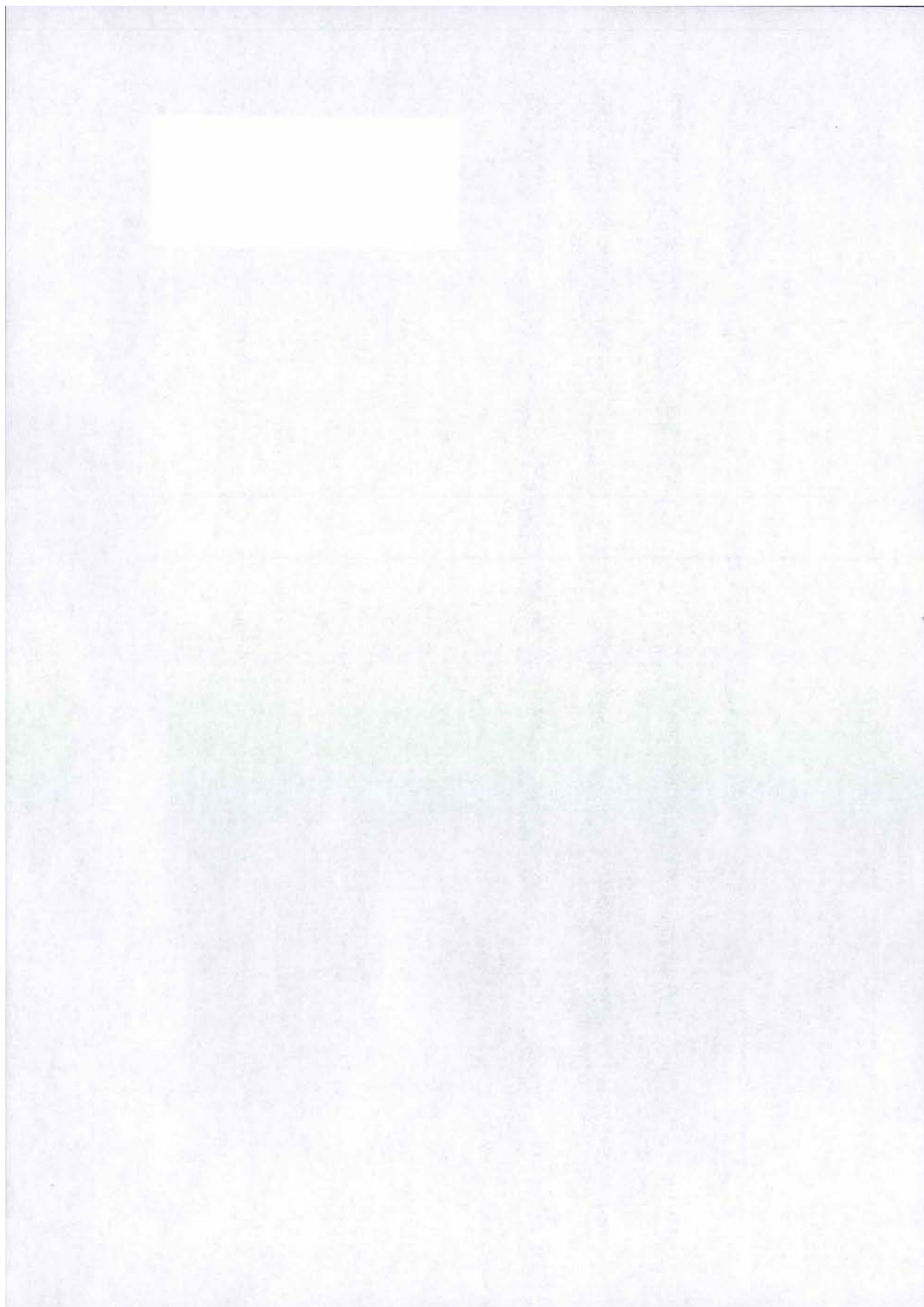
### Nye seksjoner

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 1121 | 23  | 702 | 0   | 1   | 71 / 994   | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 23  | 702 | 0   | 2   | 71 / 994   | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 23  | 702 | 0   | 3   | 71 / 994   | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 23  | 702 | 0   | 4   | 71 / 994   | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 23  | 702 | 0   | 5   | 71 / 994   | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 23  | 702 | 0   | 6   | 71 / 994   | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 23  | 702 | 0   | 7   | 71 / 994   | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 23  | 702 | 0   | 8   | 71 / 994   | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 23  | 702 | 0   | 9   | 71 / 994   | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 23  | 702 | 0   | 10  | 71 / 994   | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 23  | 702 | 0   | 11  | 71 / 994   | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 23  | 702 | 0   | 12  | 71 / 994   | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 23  | 702 | 0   | 13  | 71 / 994   | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 23  | 702 | 0   | 14  | 71 / 994   | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 251522 Tinglyst: 27.03.2014  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



**Begjæring om** ☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

|                                                                      |                              |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Rekvirentens navn<br><b>TIME KOMMUNE</b>                             | Plass for tinglygingsstempel |
| Adresse<br><b>POSTBOKS 38</b>                                        |                              |
| Postnr.   Poststed<br><b>4349 BRYNE</b>                              |                              |
| (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.   Ref. nr.<br><b>859 223 672</b> |                              |

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen |                |           |            |
|---------------|----------------|-----------|------------|
| Kommunenr.    | Kommunens navn | Gnr.      | Bnr.       |
| <b>1121</b>   | <b>TIME</b>    | <b>23</b> | <b>702</b> |

| 2. Hjemmelshaver(e)                 |                     |                 |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) | Navn                | Ideell andel 3) |
| <b>859 223 672</b>                  | <b>TIME KOMMUNE</b> | <b>1/1</b>      |

| 3. Begjæring                                                                                  |         |               |                 |            |         |               |                 |           |         |               |                 |            |         |               |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------|-----------------|------------|---------|---------------|-----------------|-----------|---------|---------------|-----------------|------------|---------|---------------|-----------------|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. |         |               |                 |            |         |               |                 |           |         |               |                 |            |         |               |                 |
| S.-nr.                                                                                        | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr.     | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr.    | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr.     | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal |
| 4)                                                                                            | 5)      | 6)            |                 | 4)         | 5)      | 6)            |                 | 4)        | 5)      | 6)            |                 | 4)         | 5)      | 6)            |                 |
| 1                                                                                             | B       | 71            | B               | 13         | B       | 71            | B               | 25        |         |               |                 | 37         |         |               |                 |
| 2                                                                                             | B       | 71            | B               | 14         | B       | 71            | B               | 26        |         |               |                 | 38         |         |               |                 |
| 3                                                                                             | B       | 71            | B               | 15         |         |               |                 | 27        |         |               |                 | 39         |         |               |                 |
| 4                                                                                             | B       | 71            | B               | 16         |         |               |                 | 28        |         |               |                 | 40         |         |               |                 |
| 5                                                                                             | B       | 71            | B               | 17         |         |               |                 | 29        |         |               |                 | 41         |         |               |                 |
| 6                                                                                             | B       | 71            | B               | 18         |         |               |                 | 30        |         |               |                 | 42         |         |               |                 |
| 7                                                                                             | B       | 71            | B               | 19         |         |               |                 | 31        |         |               |                 | 43         |         |               |                 |
| 8                                                                                             | B       | 71            | B               | 20         |         |               |                 | 32        |         |               |                 | 44         |         |               |                 |
| 9                                                                                             | B       | 71            | B               | 21         |         |               |                 | 33        |         |               |                 | 45         |         |               |                 |
| 10                                                                                            | B       | 71            | B               | 22         |         |               |                 | 34        |         |               |                 | 46         |         |               |                 |
| 11                                                                                            | B       | 71            | B               | 23         |         |               |                 | 35        |         |               |                 | 47         |         |               |                 |
| 12                                                                                            | B       | 71            | B               | 24         |         |               |                 | 36        |         |               |                 | 48         |         |               |                 |
| Sum tellere:                                                                                  |         |               |                 | <b>994</b> |         |               |                 | = nevner: |         |               |                 | <b>994</b> |         |               |                 |

| 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. |

|                       |                                                                                                                |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato<br><b>3/3-14</b> | Utstederens underskrift<br> |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ 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 sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller  
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

### 6. Tegninger mv.

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

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

### 7. Underskrifter

|                                   |                                                                                                                        |                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sted, dato<br><i>DRYNE 3/3-17</i> | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)<br><i>Ingvor Sikveland</i><br><br><i>Tore Lie</i><br><i>1. AT. FULLMAKT</i> | Ektefelle/registrert partner<br>(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



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

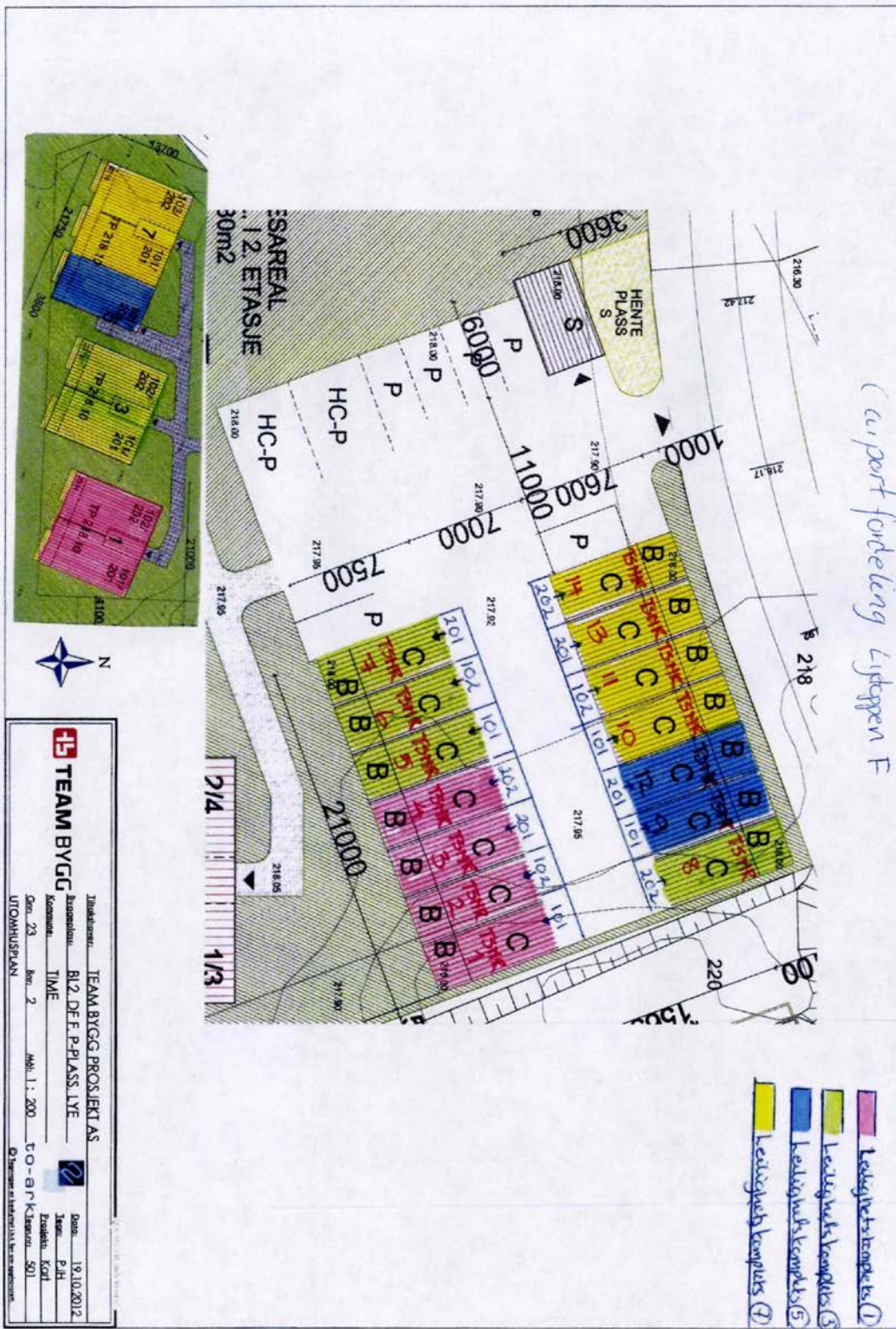
|                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                    |      |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| <b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>                                                                                                                                                                                                               |      |                                                                                    |      |         |
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt<br><input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdele er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup><br><input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor<br><input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt |      |                                                                                    |      |         |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:                                                                                                                                                                                                 |      |                                                                                    |      |         |
| Gnr.                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bnr. | Festenr.                                                                           | Snr. | Kommune |
| 23                                                                                                                                                                                                                                                                           | 702  |                                                                                    | 1-14 |         |
| Dato                                                                                                                                                                                                                                                                         |      | Stempel og underskrift                                                             |      |         |
| 19.03.2014                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |  |      |         |

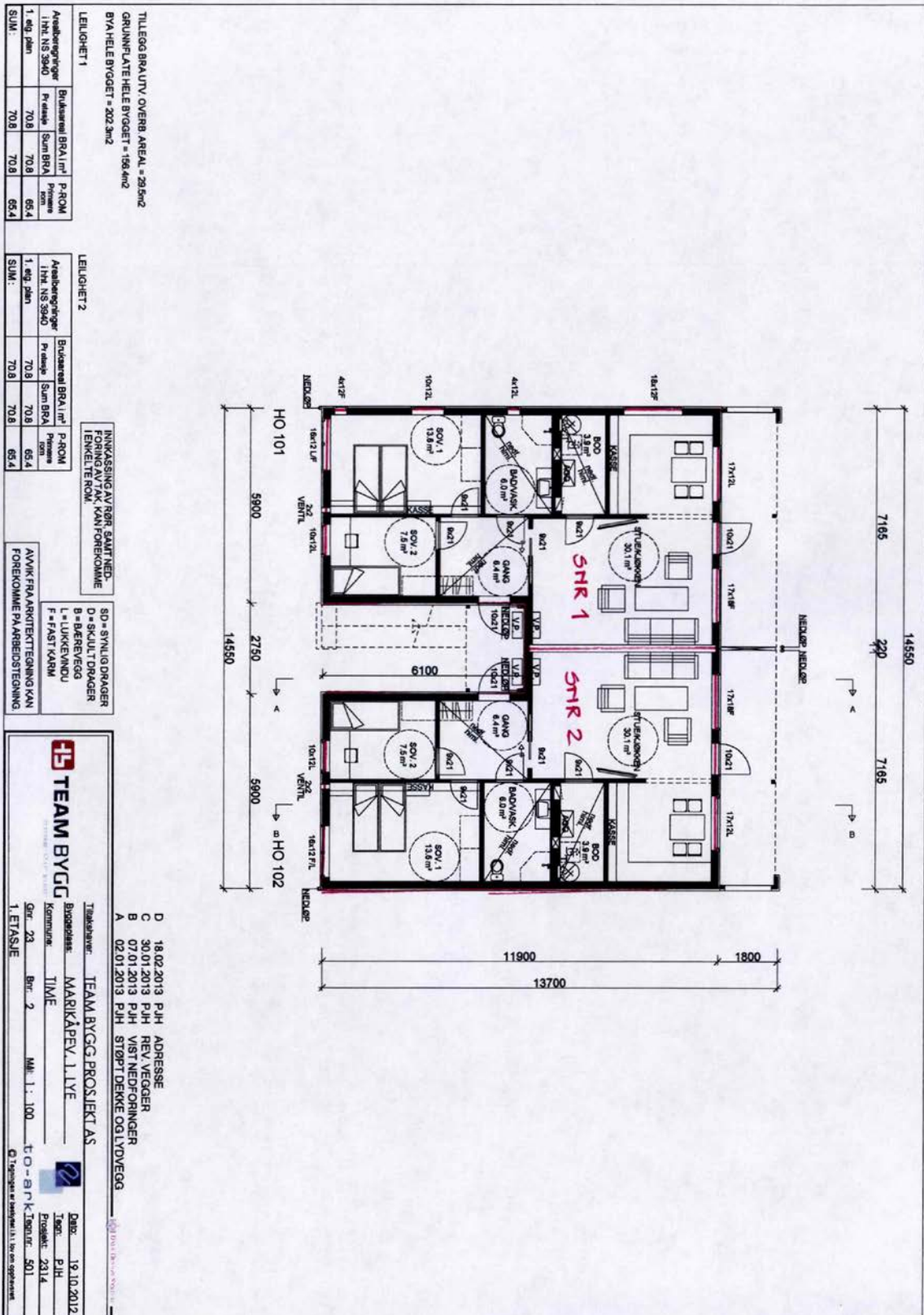
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Noter:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.</li> <li>2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.</li> <li>3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.</li> <li>4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.</li> <li>5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.</li> <li>6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.</li> <li>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.</li> <li>8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.</li> <li>9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.</li> </ol> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

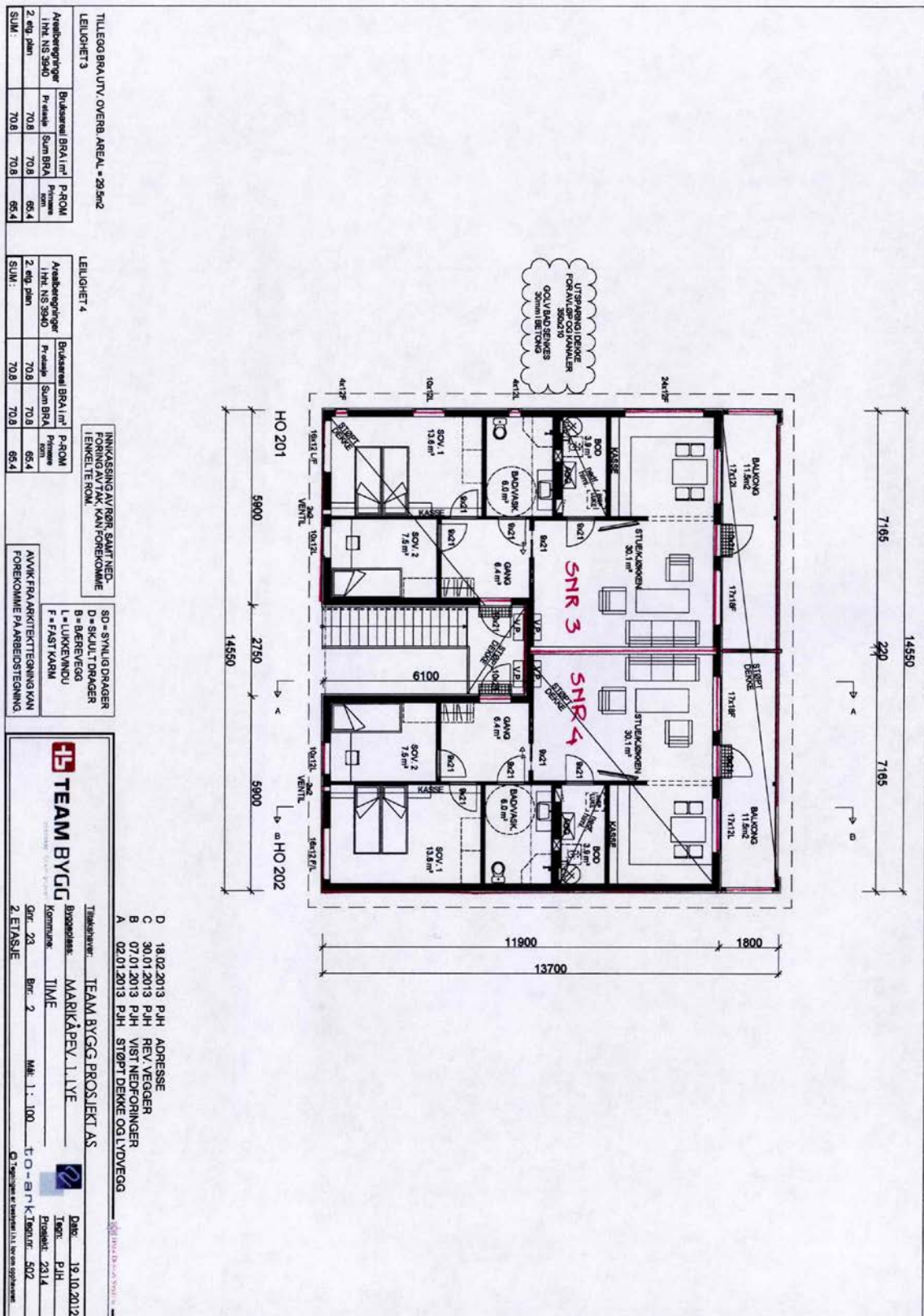
|                                              |
|----------------------------------------------|
| Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv. |
|----------------------------------------------|

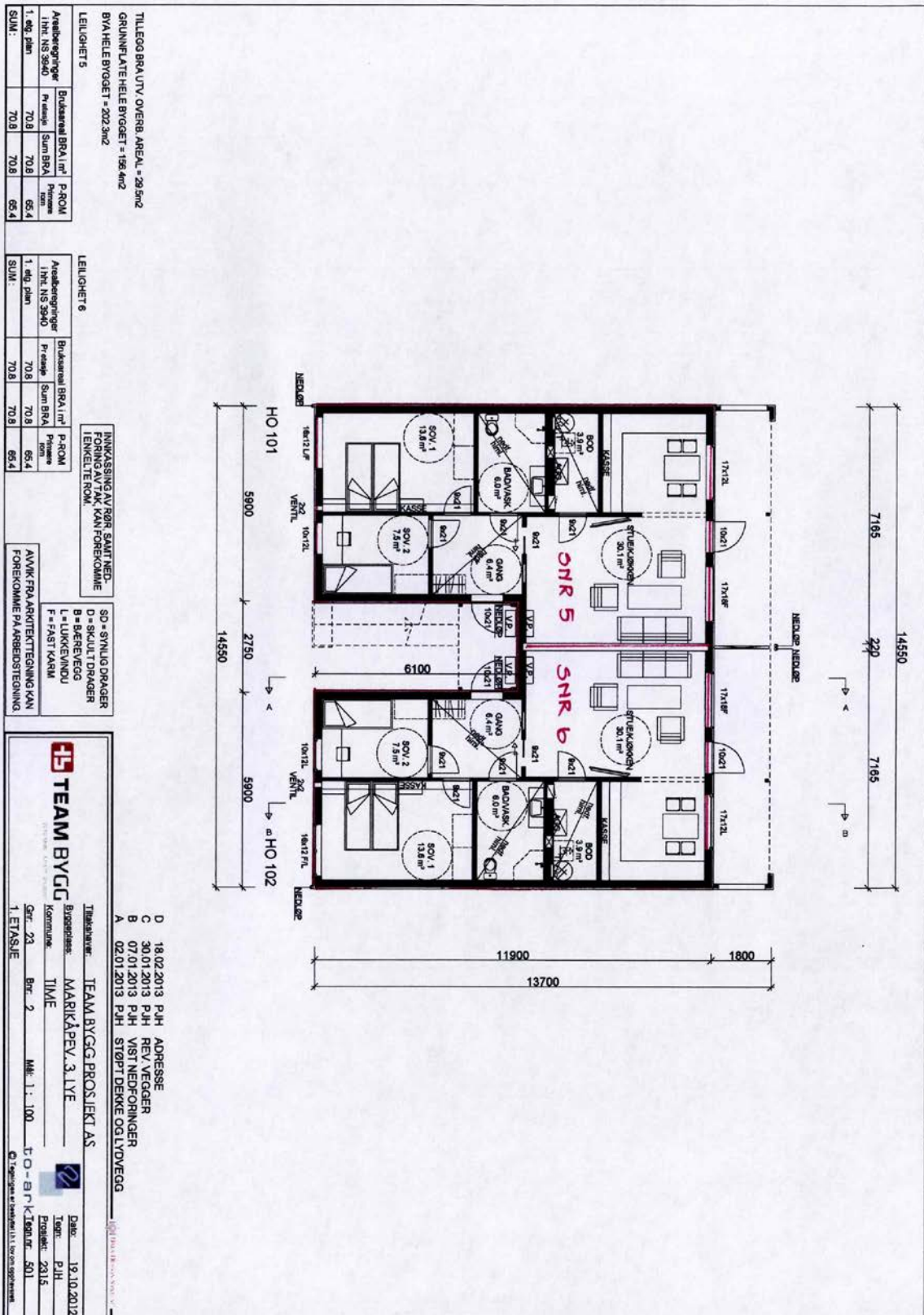
Dato 3/8-14 Utstederens underskrift

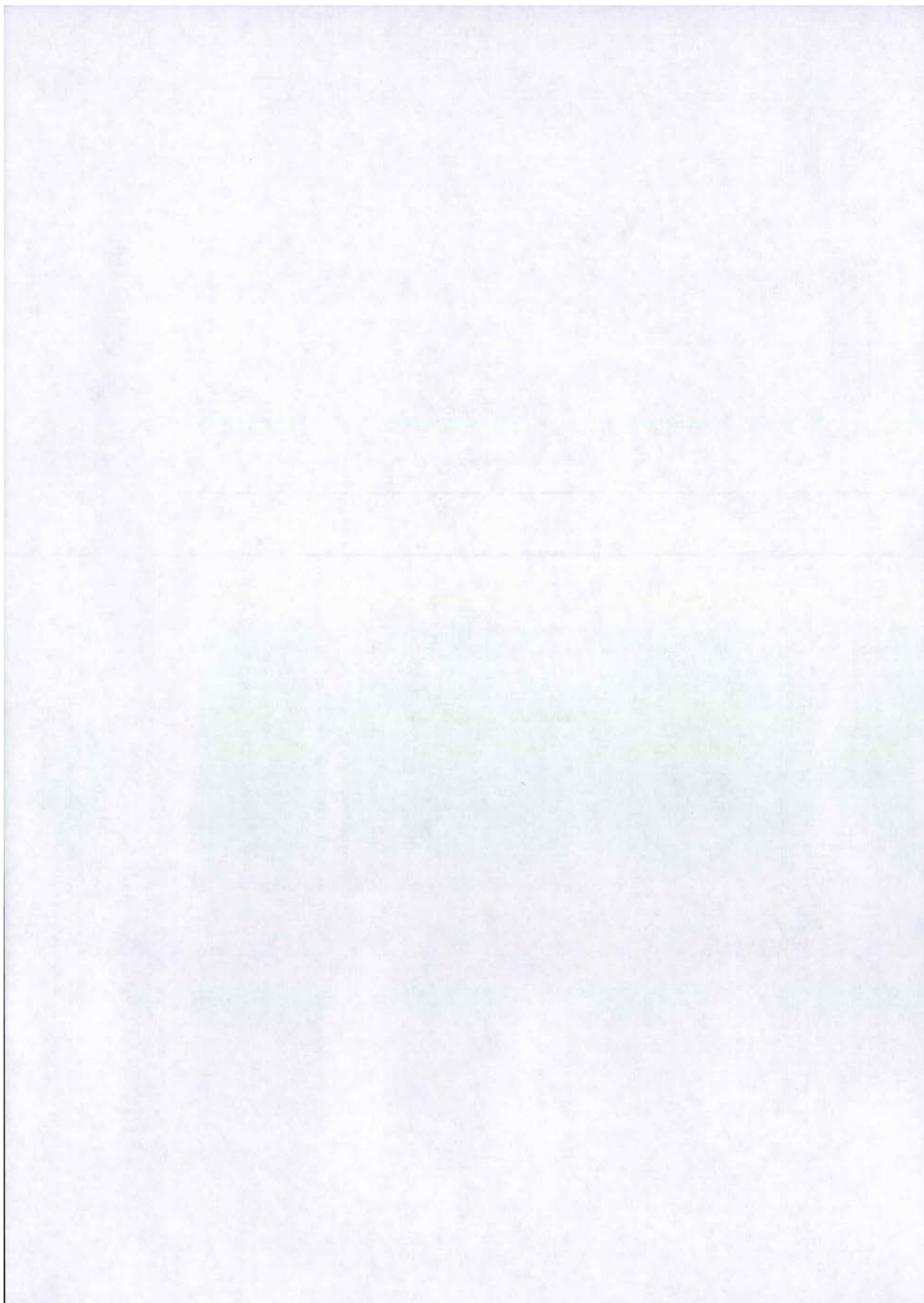


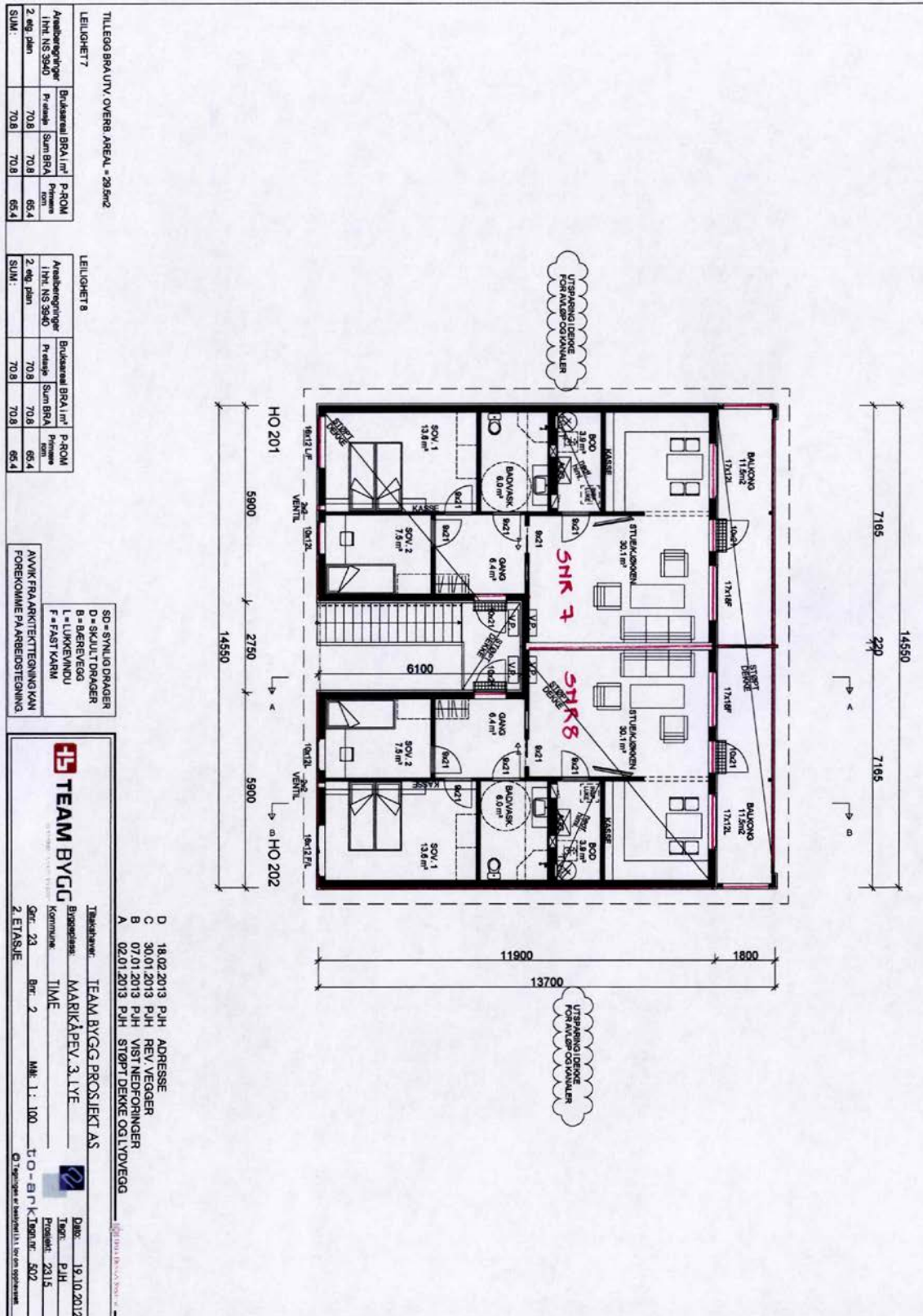


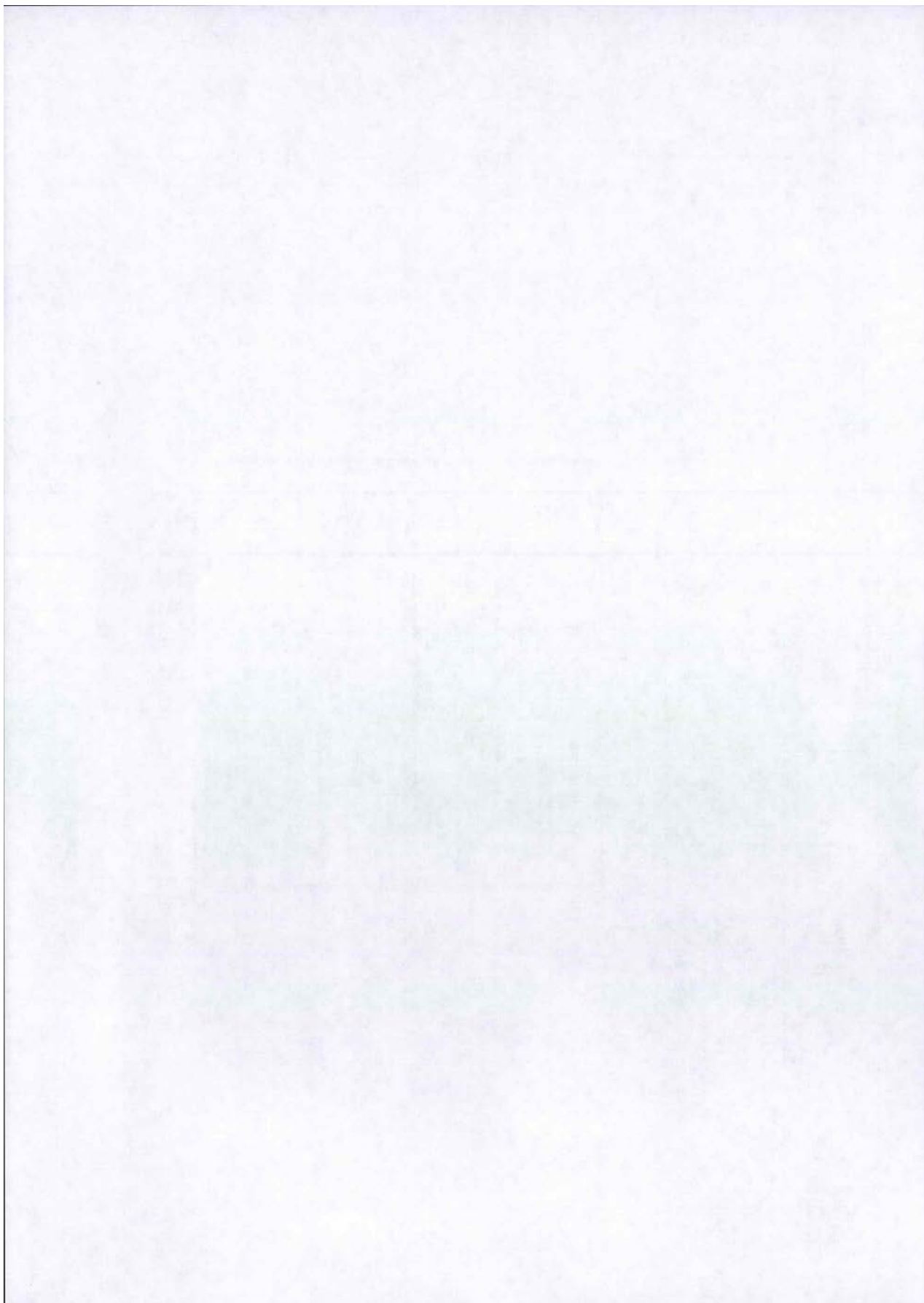


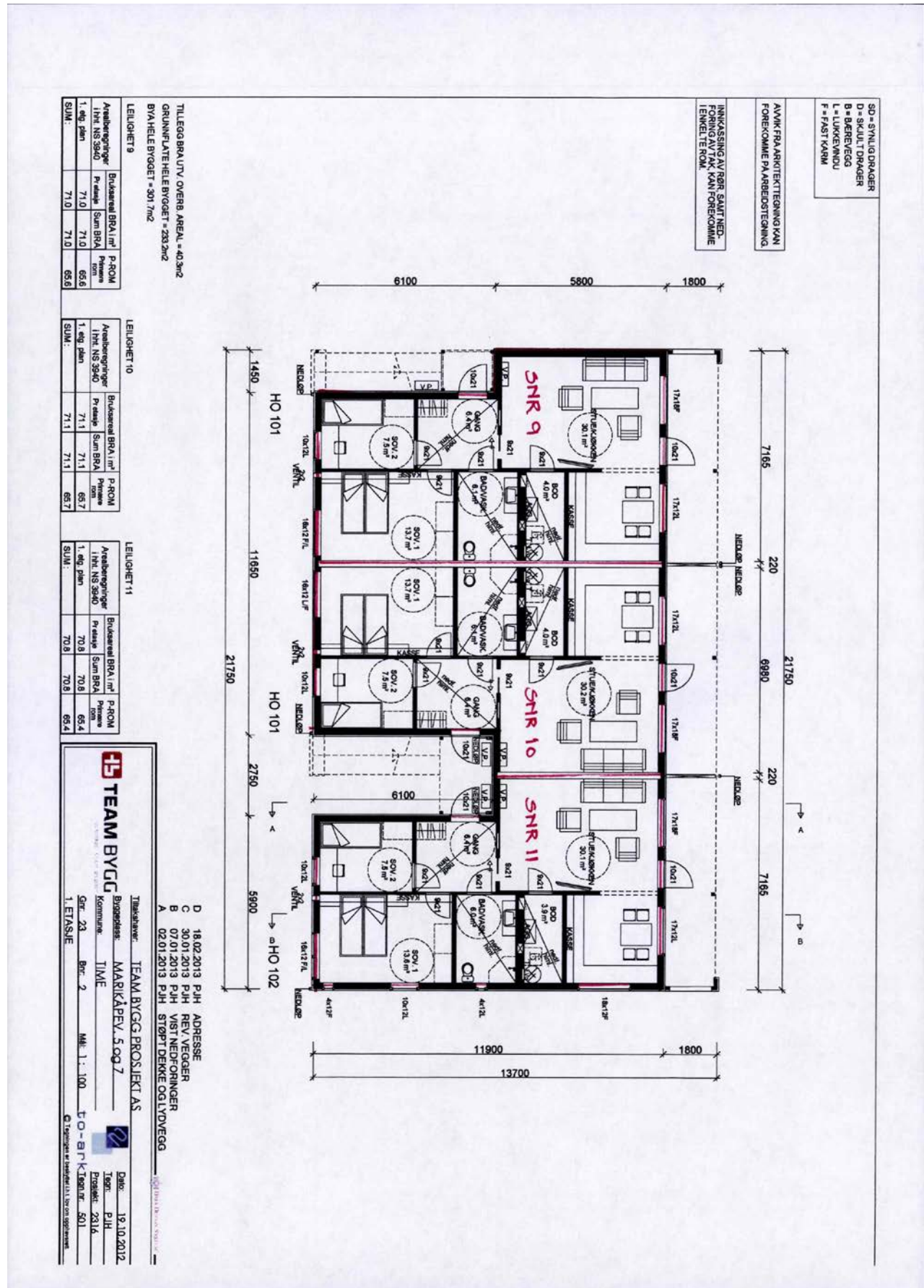


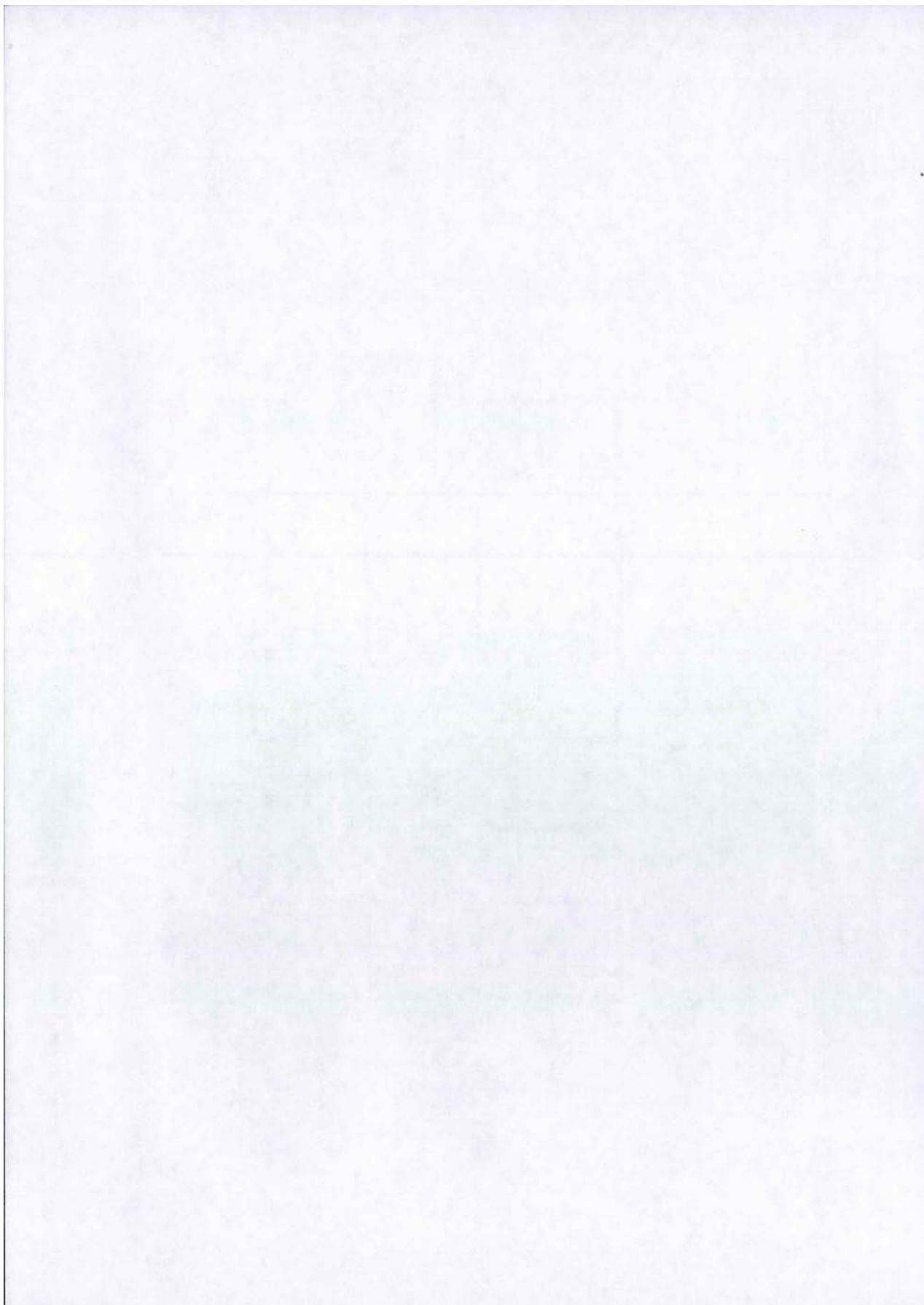


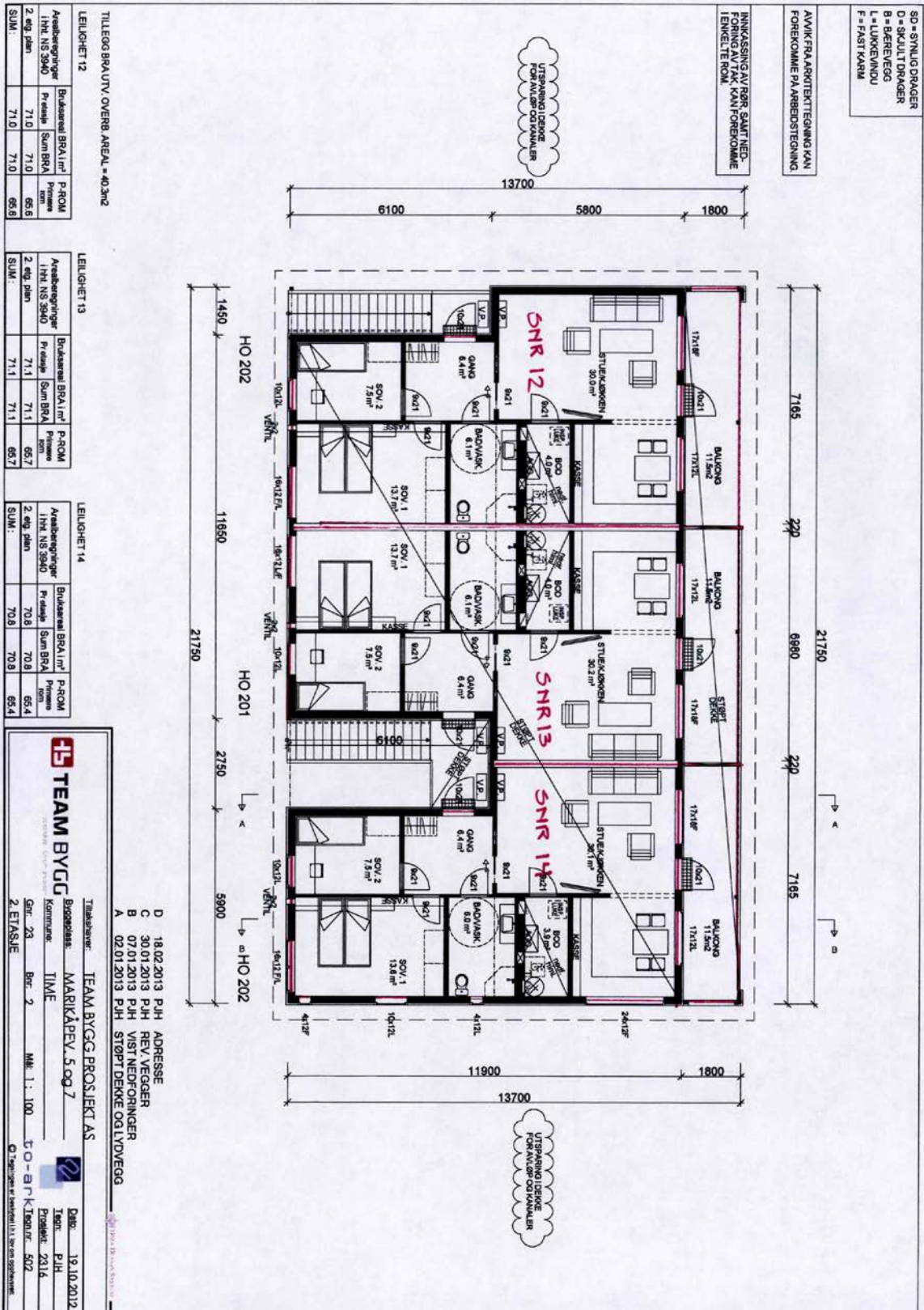


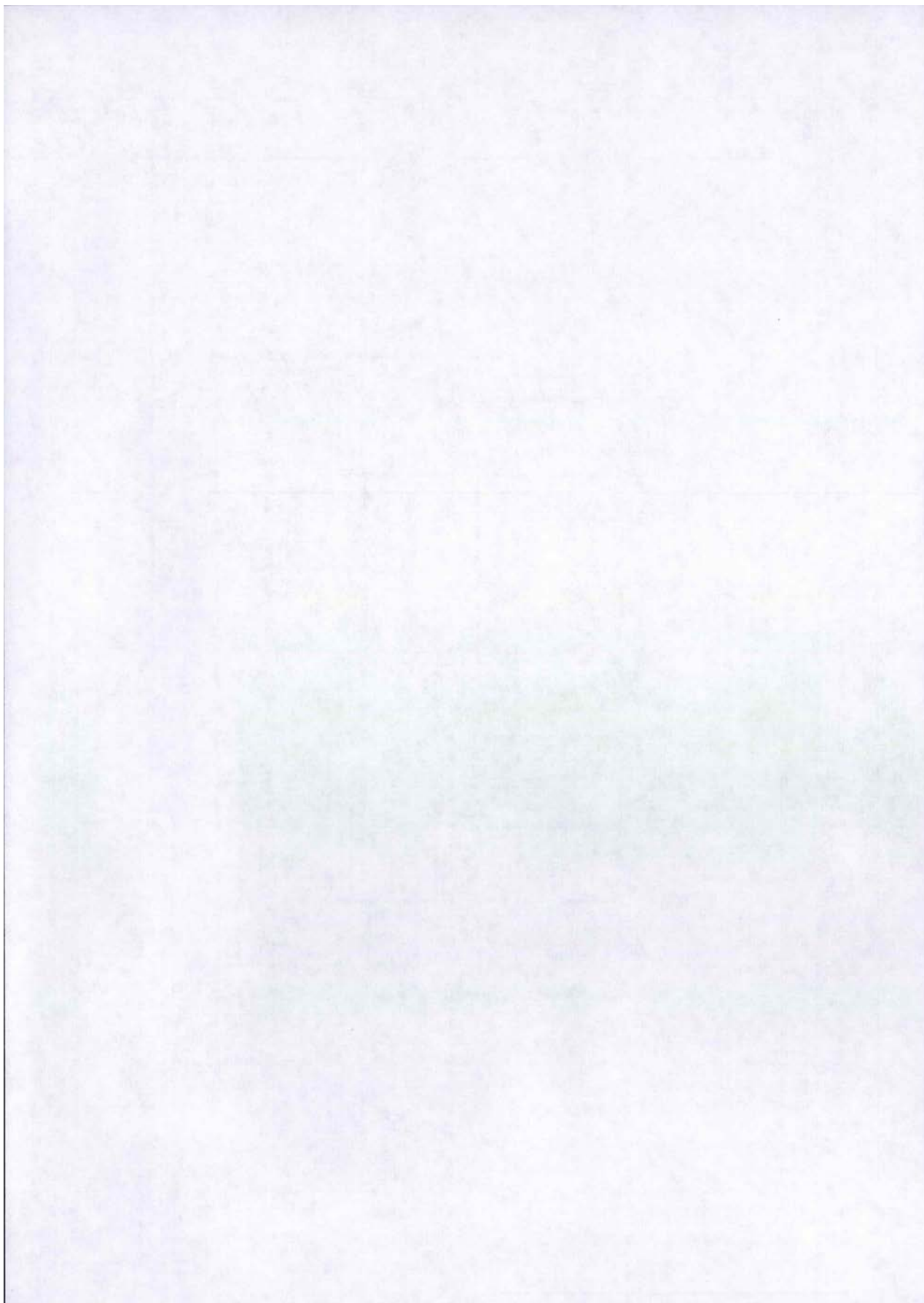


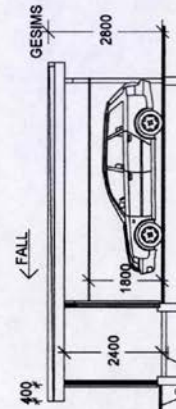
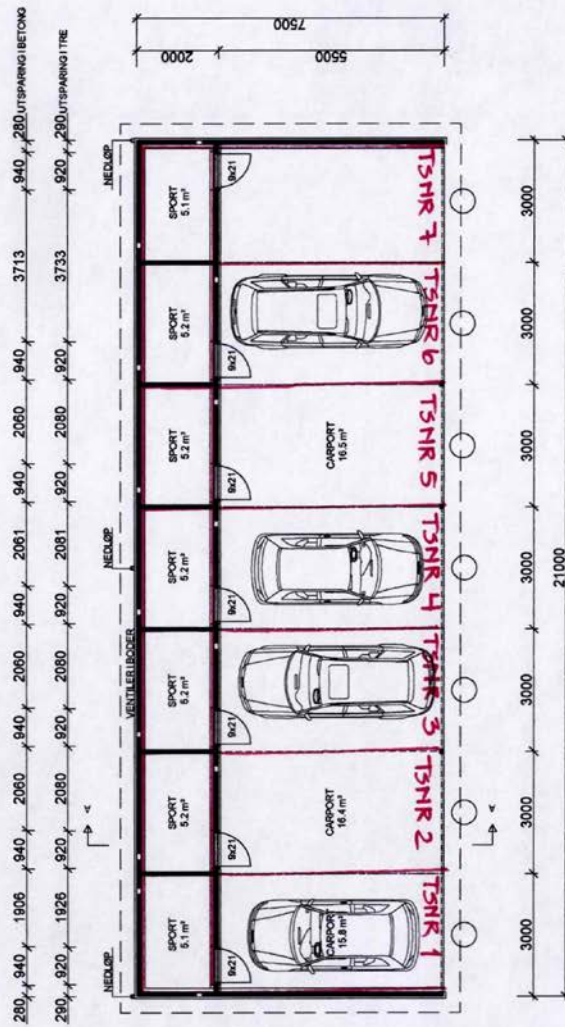












SNITT A-A

A 18.02.2013 PJH ADRESSE

Tilskshaver: TEAM BYGG PROSJEKT AS

Byggklass: MARIKÅPEV. LYE

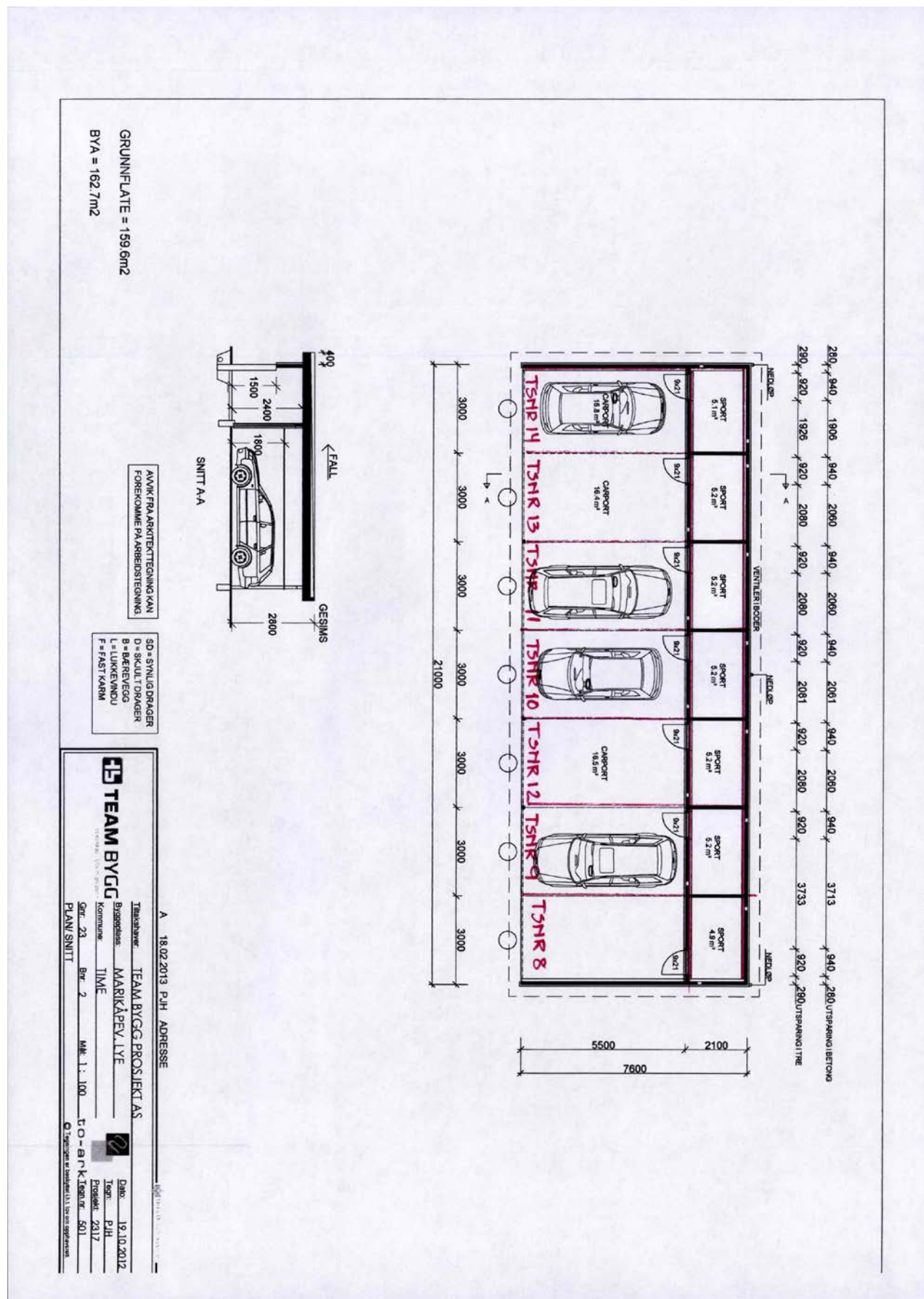
Kommune: \_\_\_\_\_ TIME \_\_\_\_\_

Gr. 23 Br. 2 Mat. 1: 100 t  
CLAN/SMITT

PLAN/SECTION

GRUNNFLATE = 157.5m2

BYA = 160.6m2





Returernes til :

EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS  
Postboks 250,  
4066 STAVANGER  
Org. nr.: 992 577 401

Ref. nr.: 5511

**Skjøte**<sup>1)</sup>

Oppdragsnr.  
60140507

**1. Eiendommen(e) 2)**

Kommunenr. Kommunenavn  
1121 TIME

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken  
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Ideell andel  
23 702 8 1/1

Overdragelsen gjelder bygg  
på festet grunn

X Nei Ja

Overdragelsen omfatter  
transport av festeretten

Nei Ja

Godkjenning fra bortfester er  
nødvendig i.h.t. tomtefesteloven  
kapittel 4 eller avtale

Nei Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen  
og underskrevet i felt for  
underskrifter og bekreftelser

Nei Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder  
eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis

Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens  
§ 3-4 annet ledd bokstav d

Nei Ja

Beskaffenhets:

X 1 Bebygd 2 Ubebygd

Bruk av grunn:

X B Bolig-
eiendom

F Fritids-
eiendom

V Forretning/
kontor

I Industri

L Landbruk

K Off.vei

A Annet

Type bolig:

FB Frittligg.
enebolig

TB Tomanns-
bolig

RK Rekkehus/
kjede

X BL Blokk-
leilighet

AN Annet

**2. Kjøpesum**

Kr 2.500.000,- \*\*\*ToMillionerFemHundreTusen00/100 Kr

Utløst til salg på det frie marked

X Ja Nei

Omsetningstype

X 1 Fritt salg

2 Gave (helt
eller delvis)

3 Ekspro-
prisjon

4 Tvangs-
auksjon

5 Uskifte

6 Skifte-
oppgjør

7 Opphør av
samboerskap

8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)**

Kr 400.000

Skjøte gjelder første gangs overskjøting av selvstendig og i sin helhet nyoppført bygg som ikke er tatt i bruk.  
Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg.

**4. Overdras fra**

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)  
98 30 69 452

Navn  
Team Bygg Prosjekt AS

Ideell andel  
1/1

**5. Til**

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)  
24 09 87

Navn  
Karl Morten Håland

Fast bosatt i Norge  
X Ja Nei

Ideell andel  
1/2

04 03 93

Connie Ailin Aune Brenden

X Ja Nei

1/2

**6. Særskilte avtaler**

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses  
Pliktig medlemskap i velforeningen

Doknr: 282358 Tinglyst: 30.03.2015  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

\*) Org. nr. 959223672 int.  
vedlagt fullmakt.

Usteders dato og underskrift (ved løsark):

Side 1 av 4

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Bryne 20/3-15

Kjøper/erverters underskrift

Karl M. Haland

Connie Ailin A. Brenden

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

KARL MORTEN HÅLAND

CONNIE AILIN AUNE BRENDEN

**8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

Ja ☐ Nei ☒ Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja ☐ Nei ☒ Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

Ja ☐ Nei ☒ Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

BRYNE 23/3-15

Utstedeers underskrift 7)

Ingvor Sikveland  
Terje Helland

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

TEAM BYGG PROSJEKT AS

INGVAR SIKVELAND

TERJE HELLAND

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Morten Moene

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

MORTEN MOENE

Adresse

Rannevegen 13c 4345 Bryne

2. vitneunderskrift

Fridtjof Midelthun

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

FRIDTJOF MIDEALTHUN

Adresse

BLÅTØPVEGEN 24 4352 KLEPPE

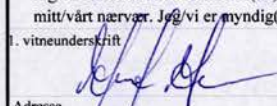
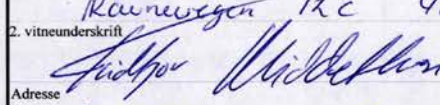
Bortfesterers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utstedeers dato og underskrift (ved løsark):

Side 2 av 4

|                                                                                                                                           |                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)</b>                                                                              |                                                                                 |
| 1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?                                                                             |                                                                                 |
| Ja                                                                                                                                        | Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares                                        |
| 2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?                             |                                                                                 |
| Ja                                                                                                                                        | Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares                                       |
| 3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig? |                                                                                 |
| Ja                                                                                                                                        | Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen |

|                                                                                                                                                                                            |                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>                                                                                                                                                   |                                                     |
| Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen                                                                                                                              |                                                     |
| Sted, dato<br>BRYNE 23/3-15                                                                                                                                                                |                                                     |
| Hjemmelshavers underskrift                                                                                                                                                                 | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver             |
|                                                                                                           | Time Kommune TEAM BYGG AS org.nr. 98309452          |
|                                                                                                                                                                                            | 111. GENERELLFULLMÅKT                               |
|                                                                                                                                                                                            | INGVOR SIVVELAND/TERJE TIELAND                      |
|                                                                                                                                                                                            | Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer) |
|                                                                                                                                                                                            | *859223673                                          |
| Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen                                                                                                              |                                                     |
| Dato                                                                                                                                                                                       | Ektefelles/registrert partners underskrift          |
|                                                                                                                                                                                            | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver             |
| 8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. |                                                     |
| 1. vitneunderskrift                                                                                                                                                                        | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver             |
|                                                                                                           | MORTEN MAENE                                        |
| Adresse                                                                                                                                                                                    |                                                     |
| Ranneveien 12C 4340 Bryne                                                                                                                                                                  |                                                     |
| 2. vitneunderskrift                                                                                                                                                                        | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver             |
|                                                                                                          | FRIDTJOF MIDDELTHUN                                 |
| Adresse                                                                                                                                                                                    |                                                     |
| BLATOPVEGEN 24 4352 KLEPPE                                                                                                                                                                 |                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------|
| <b>Noter:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | Skjema : R_SKJOTE1_20111128-A |
| 1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på <a href="http://www.tinglysing.no">www.tinglysing.no</a> .                                                                                                                                                |  |                               |
| 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                               |
| 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.                                                    |  |                               |
| 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                               |
| 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                               |
| 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.                                                                                                                                                                                                                                        |  |                               |
| 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.                                                                                                                                                                                                                            |  |                               |
| 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift. |  |                               |

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 3 av 4

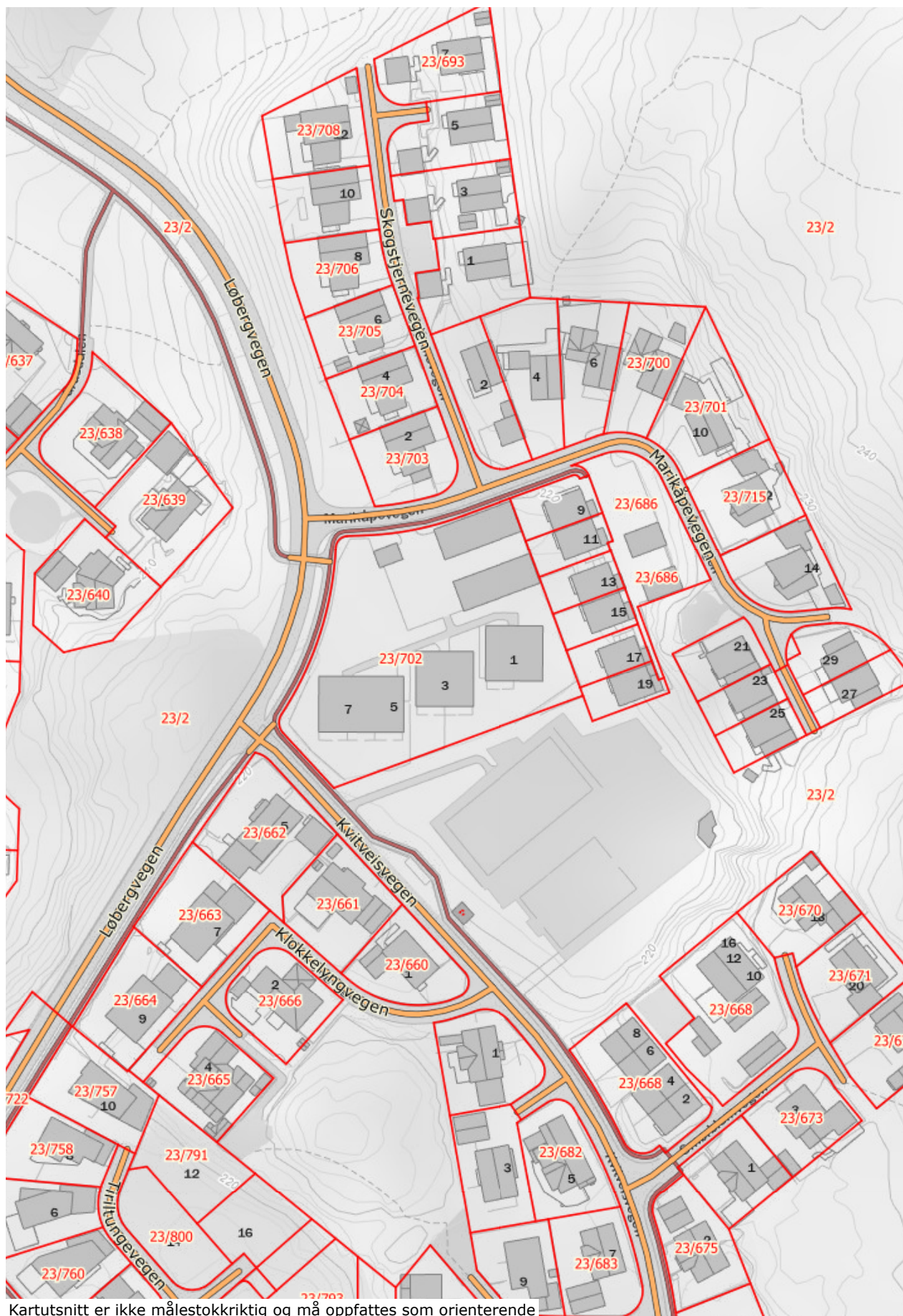
Vi samtykker herved i tinglysing  
av nærværende dokument.  
**EiendomsMegler 1**  
SR-EIENDOM AS

|                                                                                                   |                    |                                    |          |        |                                                                                                            |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------|----------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <br>Time kommune | <b>KARTUTSNITT</b> |                                    |          |        | <br>Målestokk<br>1:1000 |        |
|                                                                                                   | Eiendom:           | Gnr: 23                            | Bnr: 702 | Fnr: 0 |                                                                                                            | Snr: 0 |
|                                                                                                   | Adresse:           | Marikåpevegen 1<br>4347 LYE, m.fl. |          |        |                                                                                                            |        |
|                                                                                                   | Annen info:        |                                    |          |        |                                                                                                            |        |



## Tegnforklaring

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





# VEDTEKTER FOR SAMEIET LYETOPPEN

## 1. Formål

Sameiets navn er Lyetoppen og består av 14 boligseksjoner.

Eiendommen gnr. 23 bnr. 702 i Time kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

## 2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal (kan fravikes jfr. § 19).

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Sameierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes areal.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass til personer som ikke er seksjonseiere.

## 3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

#### **4. Styret**

Styret består av 4 medlemmer, hvorav 1 formann, 2 styremedlemmer og 1 varamann som velges på sameiermøtet for ett år av gangen. Formannen, 1 styremedlem og 1 varamann velges for 2 år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Formannen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

#### **5. Driftsutgifter**

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret/forretningsfører månedlige å konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

#### **6. Husorden**

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

#### **7. Mislighold**

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 28.

Bryne, 13.02.14



# Årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 1713

LYETOPPEN SAMEIE

## Velkommen til årsmøte i LYETOPPEN SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, Garasjen i sameiet.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Vegar Bakken
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Diverse saker
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i LYETOPPEN SAMEIE**

Sak 1

## **Vegar Bakken**

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

---

Sak 2

## **Godkjenning av de stemmeberettigede**

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets innstilling

Alle de fremmøtte var stemmeberettiget. To eiere var iukke til stede. Silje Sælør og Kaleh.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## **Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Vegar var møteleder og Ine Todnem ble valgt til protokollvitne.

#### **Forslag til vedtak**

Vegar ble valgt til møteleder og Ine Todnem som protokollvitne

---

Sak 4

#### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

#### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

#### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) GodkjÅrsregnskapet deles ut med denne innkallingen og godkjennes av årsmøtet den 8 april.

#### **Styrets innstilling**

Årsregnskapet er godkjent .

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

---

Sak 6

#### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til Kr.30 000,- årlig. Dette fordelesw som følger:

Styreleleiar 50%

Nestleiar 30%

Styremedlem 15%

Varmedlem 5 %

### Forslag til vedtak

Etter kommentaerer fra beboere, ble styrets honorar besluttet redusert til 22 000,- totalt, med fordelingsnøkkel som angitt.

---

Sak 7

### Diverse saker

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Søppelboden. Her må det repeteres regler for "Hva kastes hvor"
  2. Parabolantenner og liknende. Styret har forslag om at eksisterende parabolantenner kan bli stående, men ved skifte av eier evt salg av boenhet, opphører tilatelsen, og styret anbefaler at vi ikke tillater utvendige antenner eller paraboler for framtiden.
  3. Styret innhenter anbud fra leverandører ang installasjon av mulighet for Vedfyring/gassfyring i leilighetene. Styreleder mener at dette bør være en mulighet for beboere slik at beredskapsmessige hensyn ivaretas i dagens situasjon.
  4. Felleskostnad. Opprettholdes på dagens nivå.
  5. Maling av uteområde. Anbefaler at det tas neste år, og beksotes av felles midler i sameiet.
  6. Informere kort om styrets beslutning om å ta ut Styrehonorar. Bakgrunn og motiv.
- Nye forslag til årsmøtet: innen 1 april;

#### Styrets innstilling

Tas og avstemmes på årsmøtet.

### Forslag til vedtak

Alle sakene er godkjent av årsmøtet. Og det er foretatt håndsopprekning av stemmeberettigede.

---

Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vegar Bakken

Ikke på valg

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ine Todnem

Ikke på valg

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Laila Pedersen

På valg

**Valg av 1 nestleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som nestleder:

- Flemming Madsen

Ikke på valg

---

# Styrets årsrapport

## STYRETS ÅRSBERETNING

### LYETOPPEN SAMEIE for Året 2024.

1 Lyetoppen Sameiets styre har bestått av

Leder: Vegar Bakken

Nestleder Flemming Madsen

Styremedlem: Ine Todnem.

Vara: Laila Pedersen.

### 2. ØKONOMI:

Vi har i løpet av året planlagt og gjennomført flg prosjekter:

Maling av hovedbygninger i Sameiet. Dette arbeidet har vært basert på Dugnad og innleide hjelpemidler som heis/Lift. Maling og pensler ble kjøpt inn og var tilgjengelig for alle i sameiet til enhver tid.

Totalt kostnad estimert for å leie inn malere og utstyr, var av forrige styre estimert til omtrent ca 500k.

Kostnad på prosjektet når det ble gjort på denne måten ble omtrent med Liftleie, maling, høgtrykkspyler og utstyr/maling: 103 125,-

Ny lyktestolpe ute. Dette var en lyktestolpe som var ødelagt av beboer, og det er den siste lyktestolpen sameiet betaler for. Mars 24, Kr.4127,-

Utleigg til Gavekort Lisa Haver. Honorar for styrearbeid 2023. 6750,-

VINDUER: Under malearbeidet ble det avdekket dårlige vinduer i sameiet. Det viste seg at hele 33 vinduer var ødelagt. Gilje Vindu, på tross av at garantitiden var gått ut, var villige til å dekke nye vinduer. Vi innhentet anbud fra 3 bymfirmar. Preben Undheim på 378k. Bouvet 275k, og Mæland Bygg 87k. Vi valgte Mæland Bygg, med det i bakhodet at det nok ville påløpe flere utgifter, og bl. A Foringer i vinduene var ikke med i leveransen fta Gilje. Ca 34K i tillegg. Spå påløp det en del extra timer og materialekostnader, Styret er likevel meget fornøyd med at vi klarte å få dette i « land» for 193k. Det er ikke tatt opp lån for å dekke dette, og vi har i skrivende stund ca 50k på konto. Vi må si oss fornøyd med at Det på tross av tilleggugifter ble ca 100k billigere enn neste anbud.

3. Styremøter: Vi har avholdt 6 styremøter i løpet av 2024.

4. Videre arbeid i Sameiet.

a. Legge opp mulighet for å kople til elbil ladere. Prisestimat ca 10k. Utføres av Thomas, og hver enkelt beboer må etter dette påkoste elbil lader og tilkoppling til boks inne i hver enkelt utebod.

b. Opplegg for Peis/ildsted i leilighetene. Det fremmes forslag i sameiet om å innhente anbud på slikt arbeid. Hbver enkelt må selvfølgelig betale alt slikt selv.

Årsregnskapet er godkjent digitalt av alle styremedlemmer, og kan legges fram ved ønske eller behov. PWC so er revisor for sameiet vårt, og har godkjent årsregnskapet.

For Styret

Vegar Bakkentyrets årsberetning legges fram på Årsmøtet den 8 april.

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 1713 Selskapsnavn: LYETOPPEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.



Til årsmøtet i Lyetoppen Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyetoppen Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 25. mars 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**LYETOPPEN SAMEIE**  
**ORG.NR. 813 580 772, KUNDENR. 1713**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 273 579          | 218 823          | 243 000          | 0                |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>273 579</b>   | <b>218 823</b>   | <b>243 000</b>   | <b>0</b>         |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                  | 3    | 0                | -494             | -5 500           | 0                |
| Styrehonorar                       |      | 0                | -13 500          | -6 750           | 0                |
| Avskrivninger                      | 10   | -30 190          | -32 764          | -33 000          | 0                |
| Revisjonshonorar                   | 4    | -13 163          | -9 825           | -10 000          | 0                |
| Regnskapsførerhonorar              |      | -35 050          | -33 285          | -35 000          | 0                |
| Konsulenthonorar                   | 5    | -3 478           | 0                | -4 000           | 0                |
| Drift og vedlikehold               | 6    | -29 082          | -40 896          | -50 000          | 0                |
| Forsikringer                       |      | -28 491          | -24 042          | -26 000          | 0                |
| Kommunale avgifter                 | 7    | -2 701           | -2 352           | -2 500           | 0                |
| Energi/fyring                      |      | -33 981          | -15 426          | -15 000          | 0                |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -61 432          | -58 633          | -60 000          | 0                |
| Andre driftskostnader              | 8    | -81 551          | -13 572          | -8 500           | 0                |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-319 118</b>  | <b>-244 788</b>  | <b>-256 250</b>  | <b>0</b>         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-45 539</b>   | <b>-25 965</b>   | <b>-13 250</b>   | <b>0</b>         |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                    | 9    | 3 365            | 2 779            | 0                | 0                |
| Finanskostnader                    |      | 0                | -88              | 0                | 0                |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>3 365</b>     | <b>2 691</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-42 174</b>   | <b>-23 274</b>   | <b>-13 250</b>   | <b>0</b>         |
| Overføringer:                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -42 174          | -23 274          |                  |                  |

**LYETOPPEN SAMEIE**  
**ORG.NR. 813 580 772, KUNDENR. 1713**

**BALANSE**

|                                  | Note       | 2024            | 2023           |
|----------------------------------|------------|-----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |            |                 |                |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |            |                 |                |
| Andre varige driftsmidler        | 10         | 12 189          | 42 379         |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |            | <b>12 189</b>   | <b>42 379</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |            |                 |                |
| Restanser på felleskostnader     |            | 0               | 1 480          |
| Forskuddsbetalte kostnader       |            | 12 808          | 10 559         |
| Driftskonto OBOS-banken          |            | 125 718         | 143 217        |
| Sparekonto OBOS-banken           |            | 75 329          | 72 701         |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |            | <b>213 855</b>  | <b>227 957</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |            | <b>226 044</b>  | <b>270 336</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |            |                 |                |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |            |                 |                |
| Opptjent egenkapital             |            | 209 371         | 251 545        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |            | <b>209 371</b>  | <b>251 545</b> |
| <b>GJELD</b>                     |            |                 |                |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |            |                 |                |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |            | 5 435           | 2 890          |
| Leverandørgjeld                  |            | 10 991          | 8 658          |
| Skyldige offentlige avgifter     | 11         | 247             | 494            |
| Annen kortsiktig gjeld           |            | 0               | 6 750          |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |            | <b>16 673</b>   | <b>18 791</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |            | <b>226 044</b>  | <b>270 336</b> |
| Pantstillelse                    |            | 0               | 0              |
| Garantiansvar                    |            | 0               | 0              |
| Time, __. __. 2025               |            |                 |                |
| Styret i Lyetoppen Sameie        |            |                 |                |
| Vegar Bakken                     | Ine Todnem | Flemming Madsen |                |

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader                      | 204 008        |
| Kabel-TV                             | 58 632         |
| Avregning Elbil                      | 10 939         |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>273 579</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Innberettet gavekort for 2023 | -1 750   |
| Naturalytelser speilkonto     | 1 750    |
| Arbeidsgiveravgift            | 0        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>  | <b>0</b> |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 163.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 478        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-3 478</b> |

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -24 865        |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -4 217         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-29 082</b> |

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -2 701        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-2 701</b> |

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Diverse leiekostnader/leasing    | -72 083        |
| Verktøy og redskaper             | -3 498         |
| Driftsmateriell                  | -2 680         |
| Andre fremmede tjenester         | -245           |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -187           |
| Vedlikehold biler/maskiner osv.  | -599           |
| Bank- og kortgebyr               | -2 259         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-81 551</b> |

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 737          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 2 628        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>3 365</b> |

**NOTE: 10****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Parkbenker                     |               |
| Kostpris                       | 61 734        |
| Avskrevet tidligere            | -43 729       |
| Avskrevet i år                 | -18 004       |
|                                | 1             |
| Gressklipper                   |               |
| Tilgang 2023                   | 36 560        |
| Avskrevet tidligere            | -12 186       |
| Avskrevet i år                 | -12 186       |
|                                | 12 188        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> | <b>12 189</b> |

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> | <b>-30 190</b> |
|--------------------------------|----------------|

**NOTE: 11****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Skyldig arbeidsgiveravgift              | -247        |
| <b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b> | <b>-247</b> |

## Resultatanalyse 2024

### Lyetoppen Sameie

|                                    | Regnskap        | Budsjett        | Differanse kr  | Differanse %  |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------|
| <b>Driftsinntekter</b>             |                 |                 |                |               |
| Innkrevde felleskostnader          | 273 579         | 243 000         | -30 579        | -13 %         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>         | <b>273 579</b>  | <b>243 000</b>  | <b>-30 579</b> | <b>-13 %</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>             |                 |                 |                |               |
| Personalkostnader                  | 0               | -5 500          | -5 500         | 100 %         |
| Styrehonorar                       | 0               | -6 750          | -6 750         | 100 %         |
| Avskrivninger                      | -30 190         | -33 000         | -2 810         | 9 %           |
| Revisjonshonorar                   | -13 163         | -10 000         | 3 163          | -32 %         |
| Regnskapsførerhonorar              | -35 050         | -35 000         | 50             | 0 %           |
| Konsulenthonorar                   | -3 478          | -4 000          | -522           | 13 %          |
| Drift og vedlikehold               | -29 082         | -50 000         | -20 918        | 42 %          |
| Forsikringer                       | -28 491         | -26 000         | 2 491          | -10 %         |
| Kommunale avgifter                 | -2 701          | -2 500          | 201            | -8 %          |
| Energi/fyring                      | -33 981         | -15 000         | 18 981         | -127 %        |
| TV-anlegg/bredbånd                 | -61 432         | -60 000         | 1 432          | -2 %          |
| Andre driftskostnader              | -81 551         | -8 500          | 73 051         | -859 %        |
| <b>Sum driftskostnader</b>         | <b>-319 118</b> | <b>-256 250</b> | <b>62 868</b>  | <b>-25 %</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>              | <b>-45 539</b>  | <b>-13 250</b>  | <b>32 289</b>  | <b>-244 %</b> |
| <b>Finansinntekter/-kostnader</b>  |                 |                 |                |               |
| Finansinntekter                    | 3 365           | 0               | -3 365         | 100 %         |
| <b>Res. finansinnt./-kostnader</b> | <b>3 365</b>    | <b>0</b>        | <b>-3 365</b>  | <b>100 %</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                 | <b>-42 174</b>  | <b>-13 250</b>  | <b>28 924</b>  | <b>-218 %</b> |

# Nabolagsprofil

Marikåpevegen 3 - Nabolaget Helleberg/Skarsfjell - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Lyefjell<br>Linje 50, N94     | 7 min<br>0.6 km  |
| Bryne stasjon<br>Linje F5, L5 | 12 min<br>7.9 km |
| Stavanger Sola                | 39 min           |

## Skoler

|                                                        |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| Lye skule (1-7 kl.)<br>288 elever, 15 klasser          | 20 min<br>1.8 km  |
| Lye ungdomsskule (8-10 kl.)<br>138 elever, 7 klasser   | 20 min<br>1.8 km  |
| Bryne vidaregåande skule<br>720 elever, 26 klasser     | 12 min<br>7.9 km  |
| Tryggheim vidaregåande skole<br>435 elever, 22 klasser | 18 min<br>13.9 km |

«Trygt og godt nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

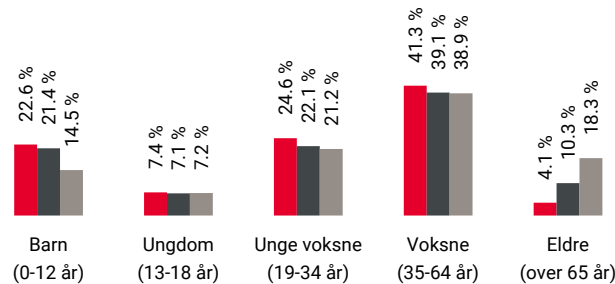
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



| Område               | Personer  | Husholdninger |
|----------------------|-----------|---------------|
| Helleberg/Skarsfjell | 1 395     | 532           |
| Lyefjell             | 2 304     | 896           |
| Norge                | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Monsanut barnehage (1-5 år)<br>30 barn       | 6 min<br>0.5 km  |
| Sporvongane barnehage (1-5 år)<br>21 barn    | 21 min<br>1.9 km |
| Vestly idrettsbarnehage (1-5 år)<br>118 barn | 5 min<br>4.1 km  |

## Dagligvare

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Lye<br>Post i butikk, PostNord | 3 min<br>2.7 km |
| Kiwi Rosseland<br>PostNord                | 9 min<br>6.9 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Gateparkering

Lett 88/100

## Sport

⚽ Lyetoppen 2 min 🚶  
Ballspill 0.2 km

⚽ Ragnastølberget barnehage-ballbinge 8 min 🚶  
Ballspill 0.7 km

🚴 Club Athletic 10 min 🚗

🚴 EVO Bryne 11 min 🚗

## Boligmasse



■ 81% enebolig  
■ 8% rekkehus  
■ 11% annet

## Varer/Tjenester



Blå på Bryne

12 min 🚗



Apotek 1 Viben

11 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 39% i barnehagealder  
■ 36% 6-12 år  
■ 13% 13-15 år  
■ 12% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



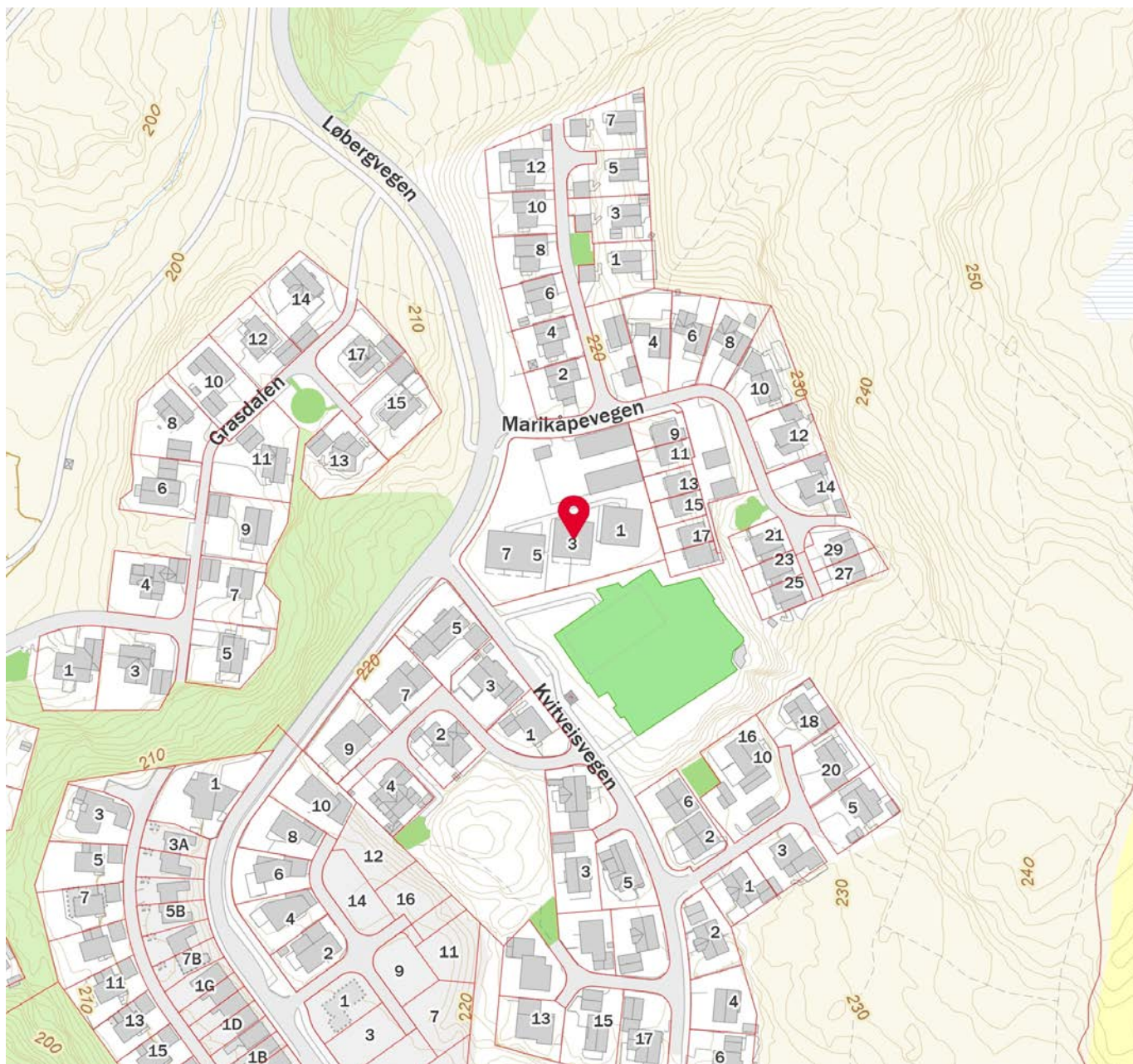
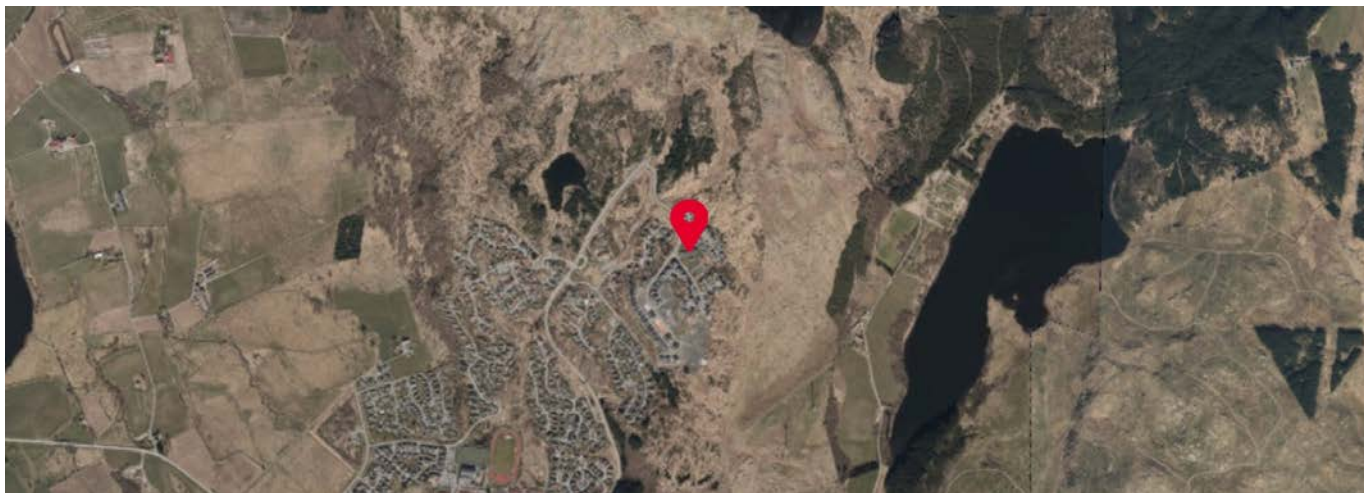
0%

43%

■ Helleberg/Skarsfjell  
■ Lyefjell  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 56% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |





## 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

| Boligtype/Eierform                                                                           | Beskrivelse                                                                               | Pris  | Minimumspris | Maksimalpris |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger                                                                      | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.                       | 2,5 ‰ | 4 200 kr     | 31 000 kr    |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig<br><i>unntatt</i> enebolig                                       | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus                                           | Alle typer boliger med eget<br>gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.                    | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte                                                                                        | Alle typer hytte (frittliggende og<br>knyttet sammen i rekke) med<br>gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr     | 62 000 kr    |
| Tomt                                                                                         | Alle typer tomt                                                                           | 5,6 ‰ | 10 000 kr    | 62 000 kr    |

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

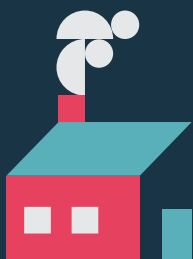
For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



### 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Marikåpevegen 3  
4347 LYE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anne Kristine Undheim

**Telefon:** 482 54 277  
**E-post:** anne.kristine.undheim@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre