



aktiv.

Erling Skjalgsons veg 11B, 4344 BRYNE

Innholdsrik enebolig med stor og pent opparbeidet tomt i et barnevennlig område.



Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 465 95 969

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 890 000,-
Omkostn.: Kr 148 490,-
Total ink omk.: Kr 6 038 490,-
Selger: Eli Janne Svalestad
Karl Dag Bore

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 264/282 kvm
Tomtstr.: 1026 m²
Soverom: 3
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 256
Gnr. 10, bnr. 267
Oppdragsnr.: 1403240326

Innholdsrik bolig over tre etasjer

Velkommen til Erling Skjalgsonsvegen 11B

Innhold:

Underetasje: Entré/gang, kontor/garderobe, 3 soverom, uinnredet rom, vaskerom og bad.

1. etasje: Entré/gang, bi-inngang, kjøkken/allrom, wc og stue/spisestue.

Loft: Gang, 3 soverom og stue (ikke godkjent innredet).

Halvdel av garasje for en bil.

Sportsbod

Høydepunkter:

- Innholdsrik bolig over tre etasjer.
- Nydelig uteareal på tomt over 1 mål.
- Stor stue med gode møbleringsmuligheter.
- 6 romslige soverom, tre i loftsetasje og 3 i underetasje.
- Gangfelt like nedenfor boligen.
- Barnevennlig beliggenhet.
- Gangavstand til sentrum.
- Nærhet til "Tjødnå".

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	72
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 264 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 282 m²

TBA: 200 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 111 m² Entré/gang, kontor/garderobe, 3 soverom, uinnredet rom, vaskerom og bad.

1. etasje

BRA-i: 90 m² Entré/gang, bi-inngang, kjøkken/allrom, wc og stue/spisestue.

2. etasje

BRA-i: 63 m² (ikke godkjent innredet): Gang, 3 soverom og stue.

BRA-e: 18 m² Del av garasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

150 m² Terrasse

2. etasje

50 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende plantegninger på befaringsdagen. Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca. Estimert størrelser 150 -200 m² - TBA. Balkong - 6

m2 - TBA. Utvendig bod ved inngang underetasje oppført i 2016 og er i følge eier ikke byggemeldt. Bod tilfredsstillende ikke høyde krav til oppmålt areal. Gulvflate oppmålt til 5,25 m2. Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1026 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av to bruksnummer.

11 B: Gnr.10 Bnr. 256 med tomt på 542 kvm.

13 B: Gnr.10 Bnr. 267 med tomt på 484 kvm.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i et etablert boligområde med kort avstand til det meste Bryne har å by på. Det er kort vei til flere rekreasjonsområder som Tjødnå, Sandtangen og Frøylandsvatnet, med løyper for lek og trening. Her finner man blant annet turløyper i ulike lengder, lysløyper og grusveier tilpasset de fleste. Sandtangen har også frisbeegolf som er en kjekk aktivitet for familien.

Eiendommens beliggenhet fremstår fordelaktig i forhold til kort avstand til kollektivtransport med gode tog- og bussforbindelser.

For den aktive familie er det et bredt utvalg av gode sport- og fritidstilbud i gangavstand til idrettsanleggene til Bryne FK, Bryne Håndball, Bryne Friidrett og treningssentrene Evo og Sats.

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

Gode skole- og barnehagetilbud i umiddelbar nærhet til boligen. Gangavstand til Bryne Skole, Bryne Ungdomsskole og Bryne Videregående skole.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

11 B: Gnr.10 Bnr. 256 har veirett over Gnr. 10 Bnr. 79. Veggen går langs den østre og nordre grenselinjen. Se kart i salgsoppgave.

13 B: Gnr.10 Bnr. 267 med tomt på 484 kvm. Det er ikke tinglyst veirett.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra takstrapport: Generell beskrivelse av boligen: Enebolig som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler. Trebjelkelag og betongdekke mellom etasjer. Saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Vinduer og dører med isolerglass. Takrenner/nedløp i plast. Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis oppgradert innvendig og utvendig i senere tid. Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger og innhentet fra tidligere utarbeidet tilstandsrapport. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

Innhold

Underetasje: Entré/gang, kontor/garderobe, 3 soverom, uinnredet rom, vaskerom og bad.

1. etasje: Entré/gang, bi-inngang, kjøkken/allrom, wc og stue/spisestue.

Loft (ikke godkjent innredet): Gang, 3 soverom og stue.

Halvdel av garasje for en bil.

Sportsbod

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering Oppsummering Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/ vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Eier opplyser at drenering ble kontrollert og spylt i 2016. Registreres vanninnsig i deler av gulv/vegg i uinnredet rom i underetasje. Dette skyldes trolig manglende/mangelfull tekking av overliggende balkong i betong. Grunnmurplast er ikke besiktet. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år. Anbefalte tiltak Kontroll/ oppspyling av drens anbefales. Opprette fall fra grunnmur. Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Om uinnredet ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres. samt at overliggende balkong isoleres og tekkes med tilfredstillende fall.

Grunnmur og fundament Oppsummering Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Rom under terreng Oppsummering Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Rommene er ventilert med ventiler i vindu samt klaffventiler på yttervegg, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering. Anbefalte tiltak Fjerne diffusjonsplast ved oppgradering. Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging. Opprette mekanisk ventilering. Kontroll/utbedring av fuktsikring, samt opprette fall fra grunnmur.

Vinduer og dører Oppsummering Vinduer og dører fra byggeåret, varierende stand, noe nedbryting i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Merknader: -Generell iring i beslag, stedvis noe korrodering i hengsler. -Stedvis avskalling i overflatebehandling, oppmalt i senere tid. -Skadet/løs lås til terrasse dør. -Kondensering/nedbrytning/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Anbefalte tiltak Justeringer/smøring anbefales. Utskiftninger må påregnes på utsatte vinduer/dører på sikt.

Yttervegger Oppsummering Utvendig kledning fra antatt byggeåret, god stand iht.

alder, stedvis noe mindre tørke sprekker og avskalling i utvendig treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Det er benyttet strø som musetetting, dette hindrer utluftning bak kledningen. -Musetetting er ikke tilstrekkelig avsluttet omliggende ytterdører/hjørner. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år. Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Opprette bedre luftning, montere, musekoster/perforert beslag bak kledningen. Anbefalte tiltak Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Opprette bedre luftning, montere, musekoster/perforert beslag bak kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering Loftsluke er ikke montert. Generell info: Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig. Anbefalte tiltak Montere loftsluke for inspeksjon.

Renner og nedløp Oppsummering Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Ingen spesielle merknader registrert på befaringdagen. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Anbefalte tiltak Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Takkonstruksjon Oppsummering Det registreres svai/nedbøy i takflaten, ingen behov for tiltak. Ikke synlig luftespalter ved takfot, risiko for kondensering. Anbefalte tiltak Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking Oppsummering Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Bly i overgang tak/vegg, og tak/pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Det er ikke synlig fugletetting ved takfot. Tilstand er satt iht alder. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Anbefalte tiltak Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Behandle bly i overgang tak/vegg, taktekking/pipe. Foreta rettinger av tak ved fremtidig skifte av taktekking.

Ildsted/Skorstein Oppsummering Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Avskalling, manglende behandling av pipe over tak, anbefaler tiltak, lekkasjer kan oppstå. Anbefalte tiltak Montere brannstein i sotluke. Montere heldekkende pipebeslag omliggende pipeløp over tak.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning Kjøkkeninnredning med svart slette fronter og laminert benkeplate. Normal brukslitasje iht. alder, stedvis noen bruksmerker og avskalling. Merknad: - Svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin og

vaskekum. - Påregnelig med justering av fronter. - Noe mindre ujevnheter i skjøt benkeplate. - Blandebatteri skiftet sep. 2024. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt. Anbefalte tiltak overflater og innredning Kjøkkeninnredning må påregnes oppgradert på sikt.

Toalettrom Oppsummering Wc oppgradert i overflater og utstyr i 2012. - Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering. - Mekanisk avtrekk ok. Merknader: -Lekkasje i kran. -Vannlås er teipet. -Lokalt retningsavvik gulv. -Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning. Anbefalte tiltak Kontroll/utbedring av vannlås/ blandebatteri.

Trapp Oppsummering Innvendig trapp fra byggeåret, oppmalt i overflater i senere tid, normal brukslitasje i overflater. Stedvis spenninger/knirk i trinn. Rekkverk/trinn tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Avløpsrør Oppsummering Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Merknad: Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Anbefalte tiltak Det ble ikke registrerts spesielle behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger Oppsummering Vannrør hovedsakelig fra byggeåret. Merknader: - Stedvis iring på kobberrør synlig eldre del. - Drensrør fra fordeler skap for vann er ikke tilstrekkelig ført ut av vegg. - Iring i samlestock i fordeler skap for vann. - Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt. - Vann utkaster er i følge eier noe stri å betjene, ikke funksjonstestet. Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Anbefalte tiltak Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Kontroll/utbedring av stoppekran og vannutkaster.

Elektrisk Oppsummering Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, samsvarserklæringer foreligger ikke. Merknader: - Enkelte løs festet lysarmatur utvendig. - Brest i enkelte foringer omliggende spotter i stue 1. etasje. - Bryter tilknyttet soverom i underetasjen er plassert/tilknyttet side liggende kontor. - Stedvis manglende

klamring av kabler. - Misfarging over lysskinner på soverom 2. etasje nord/vest. - Usikret kobling i uinnredet rom i underetasjen. - El-kontroll utført i 2022, ikke fremlagt. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Boligen har eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. anbefalte tiltak Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Gjennomgå el-kontroll fra 2022.

Ventilasjon Oppsummering Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom og wc, bolig forøvrig er ventilert via tilluftsentiler i vindu og ventiler i vegg. Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Kondensering/nedbrytning/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. anbefalte tiltak anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i hele boligen. Tilluftspalte ved på manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad Oppsummering av overflater Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Lokalt fall til sluk er mindre enn referansenivået, noe mindre vannansamling omliggende sluk ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak ift. fall. -Stedvis noe misfarging/soppdannelser i fuger dusjsone. -Membran omliggende avløpsrør under servant er ikke tilstrekkelig tett, fare for fukskader ved vannsøl. -Stedvis noe ujevn montering av flis/sillikonfuger, ingen behov for tiltak. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. anbefalte tiltak overflater Rengjøring av fuger i dusj, og himlingsplater. Tette omliggende avløpsrør under vask. Oppsummering av sanitærutstyr Manglende trinse til dusjdør. Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Stedvis løs festet fronter tilknyttet innredning. Fronter foliert i senere tid. anbefalte tiltak sanitærutstyr Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning. Montere trinse på dusjdør. Justere/etterstramme fronter tilknyttet innredning. Oppsummering av ventilasjon - Tilfredstillende avtrekk på montert avtrekksvifte i yttervegg. - Ikke tilfredstillende avtrekk ved enkelt test av mekanisk

avtrekk. Registrert kondenserings merker i himling over dusj sonen, ingen utslag på fukt. Anbefalte tiltak ventilasjon Rengjøre himlings flater.

Forhold som har fått TG3:

Støttemur Oppsummering Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Rekkverk mangler på deler av murer. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Anbefalte tiltak Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/ jordtrykk. For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas. Rekkverk bør etableres.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering Stedvis noe tørke sprekker og nedbrytning i terrassebord. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget. Manglende rekkverk/håndløper på deler av trapp/plattinger i terrenget. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Høyden på rekkverk er for lave ift. dagens krav på 100cm. Anbefalte tiltak Jevnlig overflatebehandling og rengjøring må påregnes. Rekkverk bør monteres iht. krav.

Utstyr på tak Oppsummering Det er ikke montert snøfangere, ingen umiddelbar behov ift. plassering.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinriss i betongen. Det registreres større retningsavvik/nedbøy i enkelte rom befaringsdagen. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Merknader overflater generelt -Stedvis noe brukslitasje/vannmerker i overflater, noe spenninger/knirk i overflater toppdekke. Nedbøy i gulv midtre soverom i underetasjen. -Stedvis skader/rift i belegget bi-inngang 1. etasje. -Misfarging i enkelte gulvlister i underetasje, kan skyldes kondensering som følge av kondensering. Ingen utslag på fukt ved måling på befaringsdagen. -Stedvis gjennomslag av kvist panel 2. etasje. - Soverom 2. etasje, stue 1. etasje og enkelte rom i underetasjen oppgradert/ ombygd i senere tid. - Stedvis noe ujevn sparkling i bolig, ikke nærmere beskrevet i rapport. Anbefalte tiltak Det synes ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.

Kjøkken Oppsummering av avtrekk Det er ikke avtrekk over stekesonen. Anbefalte tiltak avtrekk Kontroll/utbedring av mekanisk avtrekk over stekesonen.

Våtrom: Bad Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Membran er ikke tilstrekkelig ført under klemring, tilsynelatende sprekk i deler av membran i overgang klemring. Fare for lekkasje ved tett sluk. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Lokal utbedring av murer. Estimert kostand 7500 - 15 000,- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Vaskerom Oppsummering Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Overflater og utstyr fremstår normal stand iht. alder. Vaskerom fra antatt byggeåret Belegg på gulv og panel på vegg. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, skap, fordeler skap for vann, bereder, vannmåler og stoppekran. Mekanisk/naturlig avtrekk. Ca 8 mm fall fra gulv ved dør til topp gulv ved dør. Ca 115 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt mot våtsone og det er ikke påvist fukt. Merknader: - Stedvis misfarging i belegg. - Løs oppkant belegg. - Sprekk i slukrist. - Stedvis iring på kobberrør. - Ikke tilfredstillende avtrekk ved enkelt test av mekanisk avtrekk. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Anbefalte tiltak Våtrom fungerer med dagens tilstand, men må påregnes oppgrader på kortere sikt.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Komfyr er delvis defekt.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber/altibox.

Parkering

Det er tinglyst veirett fra Erling Skjalgsonsveg og inn til garasje på gnr. 10 bnr 79 (se kart i tinglyst avtale vedlagt i salgsoppgave). Garasje eks. tomtegrunn eies iht. avtalen

i fellesskap av bnr. 10 og 256 (Erling Skjalgsonsveg 11 A og 11B) med ideell halvpart på hver.

Strømmen i garasje betales av nabo, det kan forventes at eier må bidra noe her.

Dersom el-bil lader eller andre strømkrevende ring skal monteres må strøm fra egen bolig trekkes opp.

Diverse

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.

Høytalersystem på badet er defekt.

Energi

Oppvarming

-Varmekabler på bad.

-Ildsted/vedovn i stue.

Ellers elektrisk oppvarming. Er det rom uten fastmonterte varmekilder, medfølger det heller ikke.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 890 000

Kommunale avgifter

Kr 25 698

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 256 i Time kommune. Gårdsnummer 10, bruksnummer 267 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:

1121/10/256:

11.10.1989 - Dokumentnr: 10265 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1121 Gnr:10 Bnr:78

26.09.1985 - Dokumentnr: 10905 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:10 Bnr:79

BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

26.09.1985 - Dokumentnr: 10883 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1121 Gnr:10 Bnr:79

26.09.1985 - Dokumentnr: 10906 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:10 Bnr:79

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om garasje/parkering

20.03.2006 - Dokumentnr: 168720 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:10 Bnr:79

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

1121/10/267:

11.10.1989 - Dokumentnr: 10265 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1121 Gnr:10 Bnr:78

26.09.1985 - Dokumentnr: 10905 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:10 Bnr:79
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

26.09.1985 - Dokumentnr: 10883 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1121 Gnr:10 Bnr:79

26.09.1985 - Dokumentnr: 10906 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:10 Bnr:79
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om garasje/parkering

20.03.2006 - Dokumentnr: 168720 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:10 Bnr:79
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflyttingsløyve datert 10.06.1986.

Kommentarer i innflyttingsløyven (hele ligger vedlagt i salgsoppgave):

Innvendig.

- Når eldstad skal monterast må bygningskontrollen varslast.
- Det må sytast for at det blir ei form for barnesikring på vindauge ved trapperepo.
- Pipa må førast over tak.
- Kloakklufting må isolerast.
- Hol for utblåsing villavent og kloakkluftingsrøyr må tettast tilfredsstillande.
- Røykvarslar må monterast.
- Div. arbeid i kjellar står igjen.

Utvendig.

- Montering av grunnmurspapp ser ikkje tilfredsstillande ut. Det må sytast for ei tett utføring i overgang grunnmur - grunnmurspapp.
- Planeringsarbeid står igjen.
- Permanent hovudinngangstrapp står igjen.
- Permanent atkomst står igjen.
- Avstand feieluke trevegg må endrast til 30 cm, evt. det kan monterast tennvernande kledning på treveggen.

Attverande arbeid må vera ferdig utført innan 6 mnd. frå dato.

Ansvarshavande skal då syta for at bygningskontrollen vert varsla. Ferdigattest vil så

verta gjeven. Fullstendig byggjemelding er kommen inn: 15.07.85. Husnummerskilt kan hentast på teknisk etat.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at innredning i loftetasjen ikke er godkjent da etasjen kun er godtkjent som disponibler på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Mindre endring i underetasje, vindfang er tatt inn i gang og matbod brukes til kontor/tv-stue.

Det gjøres også spesielt oppmerksom på at hagestue ut fra stue og bod (oppført i 2016) ut fra underetasje ikke er godkjent, det foreligger ikke tegninger på dette, og bruksendringen/tiltaket er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.06.1986.

Vei, vann og avløp

Det er offentlig vei frem til Bnr. 79. Det er tinglyst veirett fra Erling Skjalgsonsveg og inn til garasje på Gnr. 10 Bnr. 79 (se kart vedlagt i salgsoppgave).

Det er offentlig vann og avløp (separat system).

Kommentar fra Time kommune: Det går en kommunal avløpsledning (rød på kartet) i betong frå ca. 1960 over egedomen. Det ser ut som at bustaden har separert avløp ut frå huset og er koplet til denne kommunale fellesledningen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsplan: Plan 0009.00 Detaljregulering av Auglendsfeltet, formål: bolig, vei og friområde. Vedtaksdato: 08.08.1960.

Kommuneplan: Time kommune trygg og fremtidsrettet.

Den ubebygde tomten (bnr. 267) ligger i området regulert til bolig, men usikkert hvorvidt denne kan bebygges. Den mangler bla. adkomst og selges som en hagetomt. Kjøper bærer selv risiko for fremtidig utnyttelse av tomten.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Bnr. 256 er bebygd og er konsesjonfri. Tomten (Bnr. 267) er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

5 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

147 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

148 490 (Omkostninger totalt)

163 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

166 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 038 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 053 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 056 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 148 490

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 950 Interiørveiledning/styling
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørsvederlag
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 900 Tilretteleggingsgebyr
- 500 Tinglysningsgebyr pantdokument med urådighet
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 115 280

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 7 900,- samt alle sine kostnader i forbindelse med oppdraget.

Oppdragsansvarlig

Steinar Stokka
Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Ansvarlig megler

Steinar Stokka
Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

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

Salgsoppgavedato
18.10.2024



Eiendommen ligger barnevennlig til med gangsti like ved - kort avstand til turområde.



Eiendommen er på totalt 1026 kvm. fordelt på to bruksnummer - pent opparbeidet med beplantning, terrasser og plen.

















Velkommen inn

Innhold:

Underetasje: Entré/gang, kontor/garderobe, 3 soverom, uinnredet rom, vaskerom og bad.

1. etasje: Entré/gang, bi-inngang, kjøkken/allrom, wc og stue/spisestue.

Loft: Gang, 3 soverom og stue (ikke godkjent innredet).

**Halvdel av garasje for en bil.
Sportsbod**





Stor stue



Gode møbleringsmuligheter









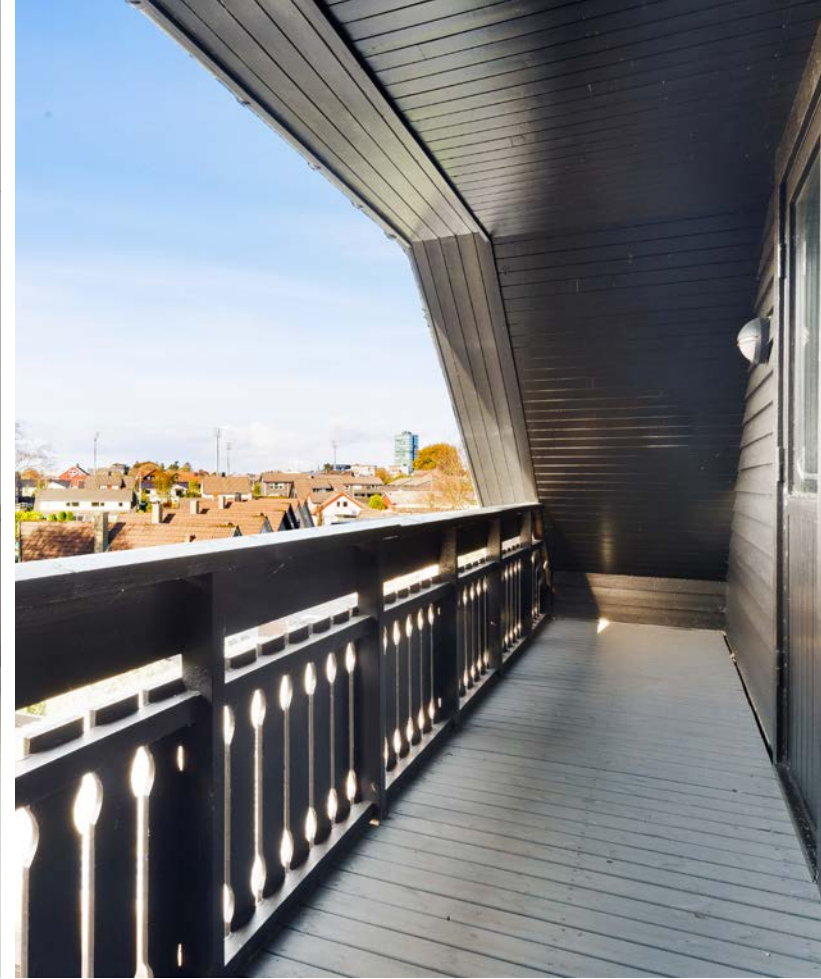
Kjøkken



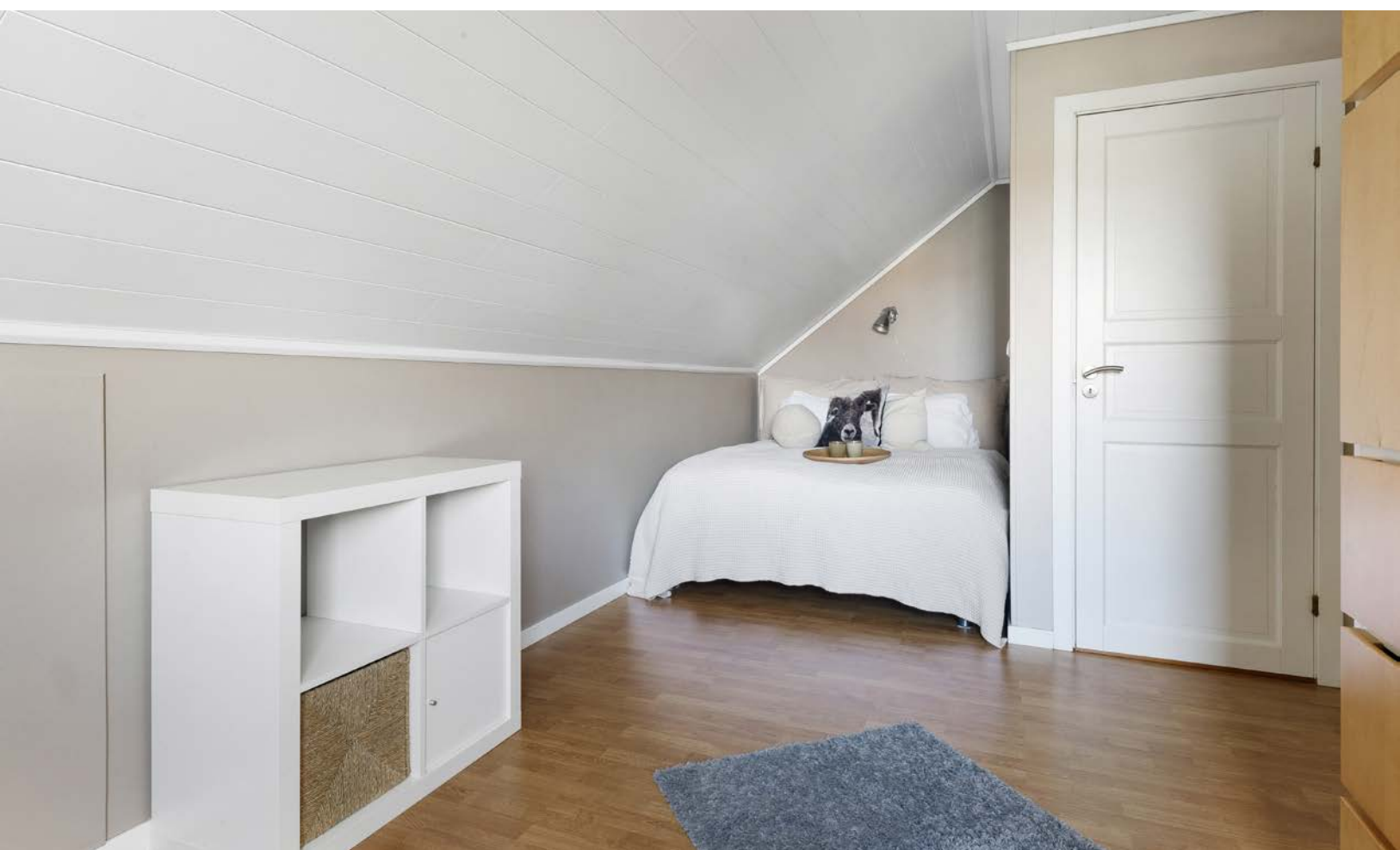
3 soverom på loftet
Loftstue
(ikke godkjent innredet).

Bi-inngang i hovedetasjen.











Underetasje



Entré/gang, kontor/garderobe, 3 soverom, uinnredet rom, vaskerom og bad.







Bad



Bad



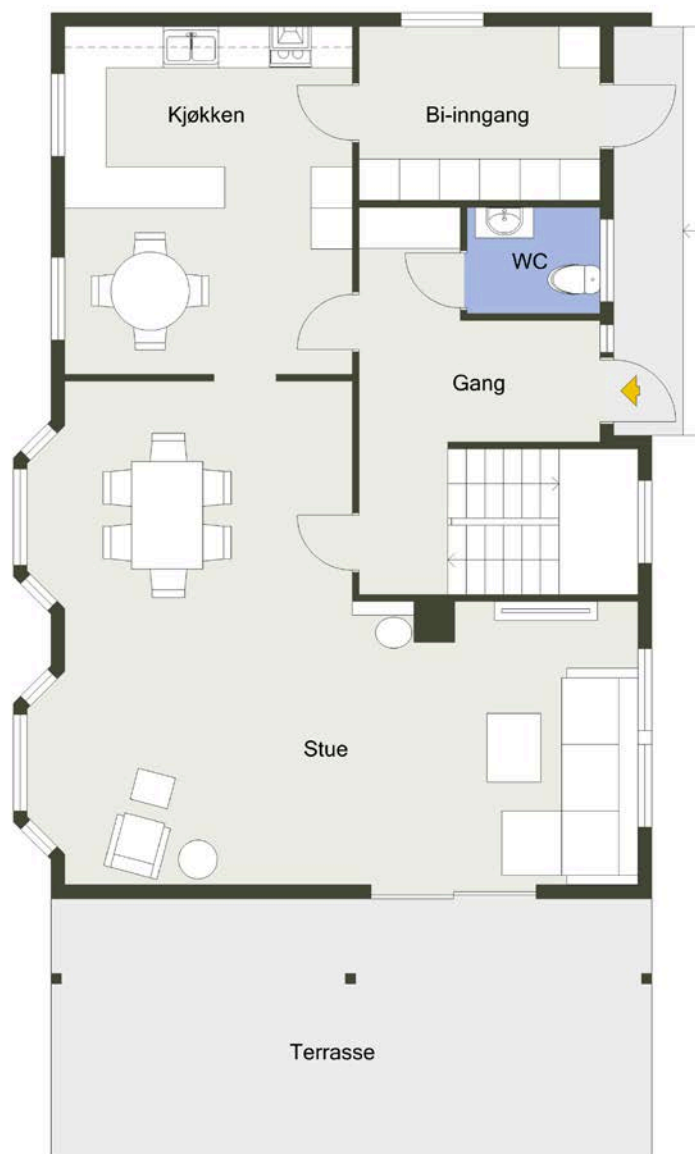
Vaskerom



Disponibelt rom

Erling Skjalgsons veg 11 B

1. Etg.

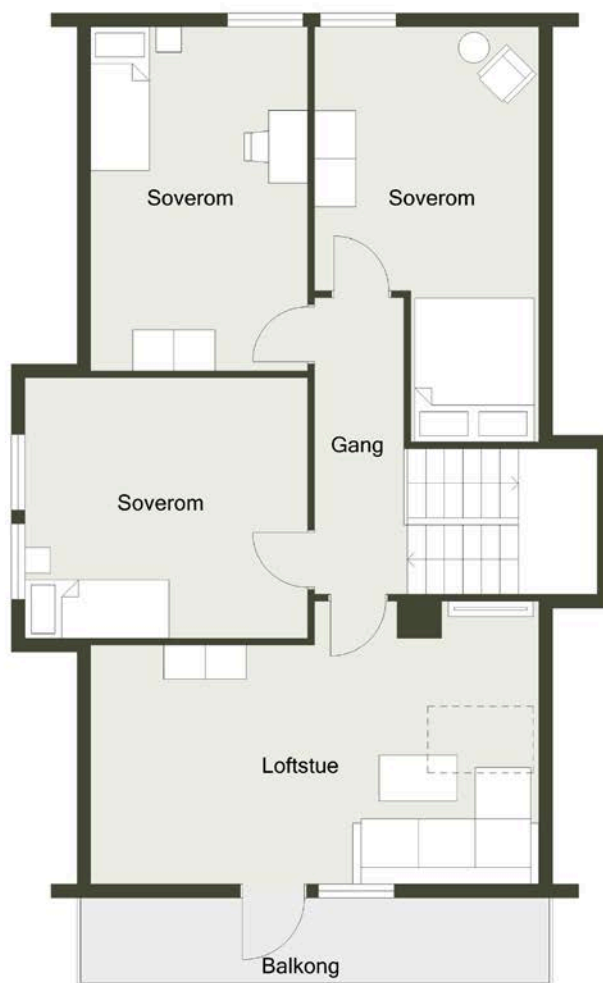


Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Erling Skjalgsons veg 11 B

2. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Erling Skjalgsons veg 11 B

U. Etd.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.













Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240326	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karl Dag Bore	Eli Janne Svalestad
Gateadresse	
Erling Skjalgsons veg 11B	
Poststed	Postnr
BRYNE	4344
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	jæren sparebank
Polise/avtalnr.	4358957 / 34

Document reference: 1403240326

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Litt svartsopp i tak dusj

Initialer selger: KDB, EJS

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ifølge tidligere eier, så ble badet totalrenovert i 2006

Arbeid utført av

Bryne Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Rekner med det, siden det ble totalrenovert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

Ikke kjennskap til dette.

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Fukt i overgang betong tak/vegg i uinredet bod kjeller

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ei kontroll i 2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nabo m felles garasje. Han er tømrer.
Arbeid utført av	Harald Olsen

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Endret på planløsning på loft. Fjernet dør vindfang kjeller. Flyttet dør tidligere inntegnet som matbod.
-------------	--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Tinglyst veirett gjennom naboeiendom Erling Skjalgsonsveg 11a og vi har felles garasje.
-------------	---

Document reference: 1403240326

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

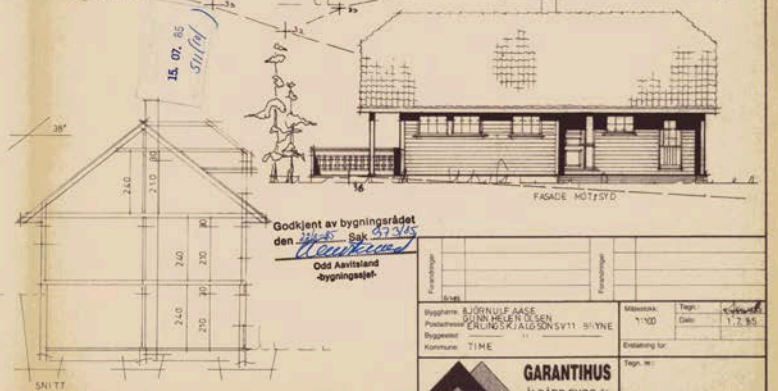
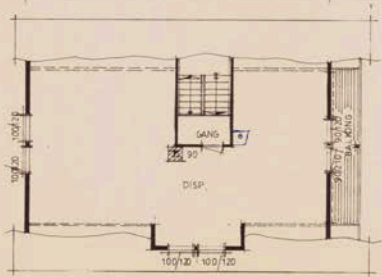
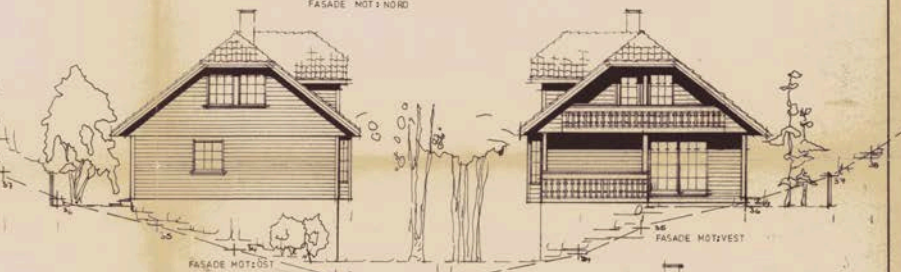
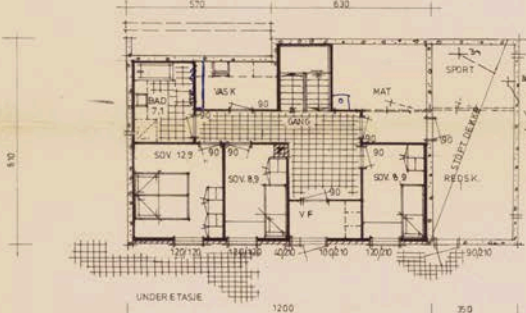
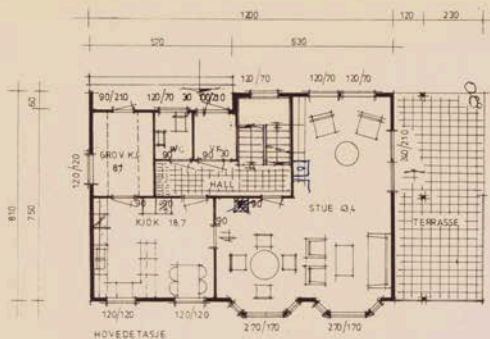
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karl Dag Bore	9440f9e663ac4143c08fd62 c1dc72834df0a548e	07.10.2024 11:53:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eli Janne Svalestad	8a35d1a845923e40d3307d 7afef9378c417a47be	03.10.2024 13:04:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240326

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



Godkjent av bygningsrådet den 15. 07. 85 Sak 87/85
Odds Aavitsland Byggeselskap

Byggherre: SØREN LUF AASE	Målestokk: 1:100	Tegn: E. P. S.
Prosjektleder: SØREN LUF AASE	Byggesett: ERINDSKJALGSON SV 11 S 11 YNE	Gate: 1, 2, 3, 5
Kommune: TIME	Etablert for:	
GARANTHUS ALGÅRD BYGG AS		

Tegningen må ikke benyttes av andre uten tillatelse fra Algård Bygg AS. ©, for alle rettigheter, per 12. mai 1987



TIME BYGNINGSRÅD.

Gunn Helen Olsen og Bjørnulf Aase
Erling Skjalgsos veg 116
4340 BRYNE

Innflyttingsløyve, Jfr. § 99 i bygningslova.

I høve synfaring den 29/5-86 gjev ein med dette løyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 10 bnr. 256

Før ein kan gje ferdigattest, må følgjande arbeid som står att utførast:

Innvendig.

- Når eldstad skal monterast må bygningskontrollen varslast.
- Det må sytast for at det blir ei form for barnesikring på vindauge ved trapperepo.
- Pipa må førast over tak.
- Kloakklufting må isolerast.
- Hol for utblåsing villavent og kloakkluftingsrøyr må tettast tilfredsstillande.
- Røykvarslar må monterast.
- Div. arbeid i kjellar står igjen.

Utvendig.

- Montering av grunnmurspapp ser ikkje tilfredsstillande ut. Det må sytast for ei tett utføring i overgang grunnmur - grunnmurspapp.
- Planeringsarbeid står igjen.
- Permanent hovudinngangstrapp står igjen.
- Permanent atkomst står igjen.
- Avstand feieluke trevegg må endrast til 30 cm, evnt. det kan monterast tennvernande kledning på treveggen.

Attverande arbeid må vera ferdig utført innan 6 mnd. frå dato. Ansvarshavande skal då syta for at bygningskontrollen vert varsla.

Ferdigattest vil så verta gjeven.

Fullstendig byggjemelding er kommen inn: 15.07.85.

Husnummerskilt kan hentast på teknisk etat.

Bryne, den 10 / 6 -1986 :

For bygnings sjefen

Rune Henriksen
Rune Henriksen

-bygningskontrollør-

Bjørn Undheim
Bjørn Undheim

-røyr.kontrollør-

Gjenpart til ansvarshavande:

Ålgård Bygg A/S v/Arne Skjøveland,
4330 Ålgård.



Time kommune

KARTUTSNITT
































Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 256	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Erling Skjalgsons veg 11B 4344 BRYNE			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



ERKLÆRING

Undertegnede

Harald Olsen, pnr. 161074 [redacted]

og

Trine Olsen, pnr. 270977 [redacted]

Doknr: 168720 Tinglyst: 20.03.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som er eiere av gnr. 10, bnr. 79 i Time, erklærer herved at gnr. 10, bnr. 256 i Time skal ha veirett over vår eiendom fra Erling Skjalgsonsgt. og inn til garasje, i henhold til vedlagte skisse (oransje) som inngår som en del av denne avtalen.

Garasje eks. tomtegrunn (blått) beliggende på gnr. 10, bnr. 79 i Time skal være eiet av eiere av gnr. 10, bnr. 79 og gnr. 10, bnr. 256 i Time med en ideell halvpart på hver.

Bryne, den 9/3-06

Eiere av gnr. 10, bnr. 79 i Time

Eier av gnr. 10, bnr. 256 i Time

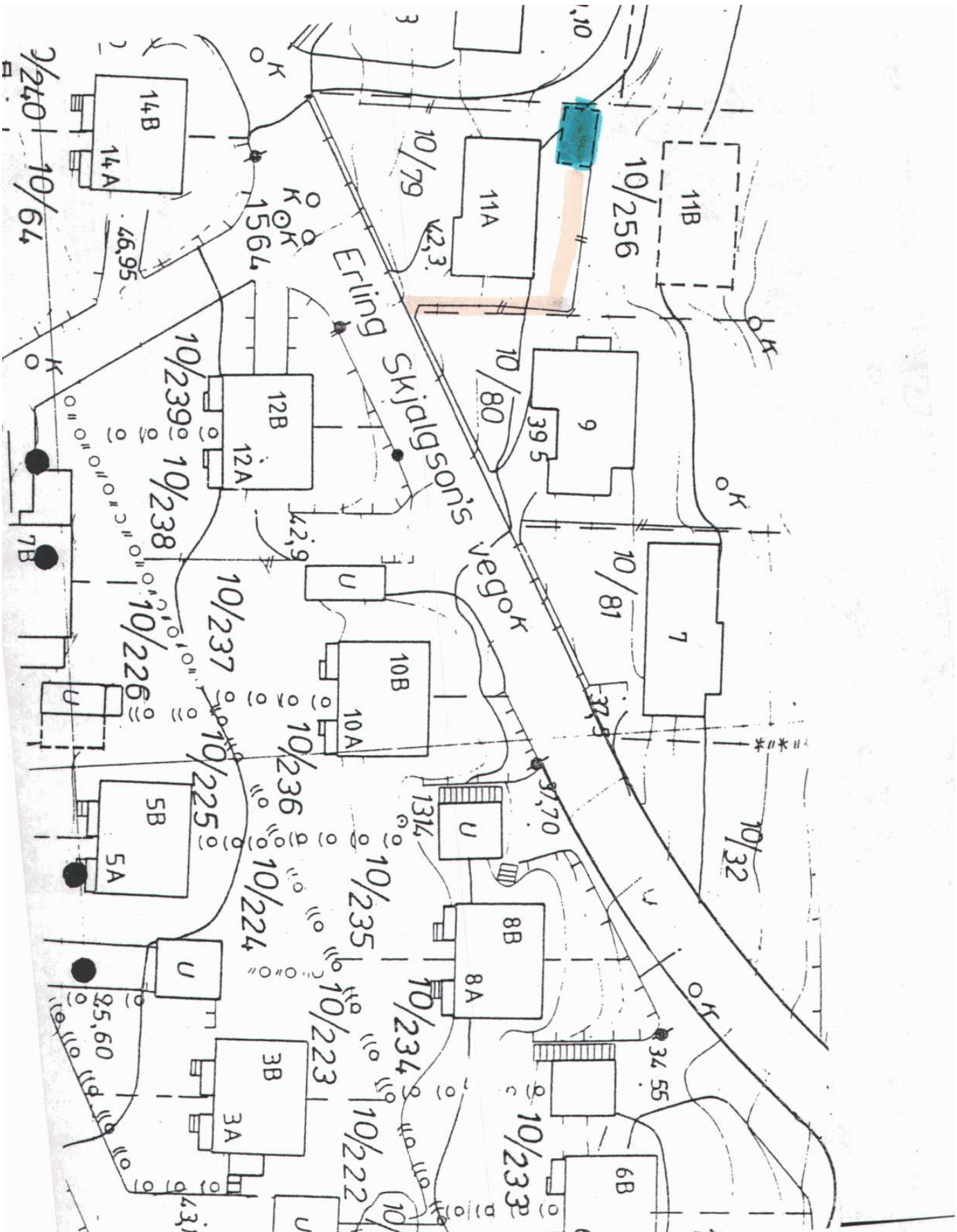
Harald Olsen Trine Olsen
Harald Olsen Trine Olsen
161074 [redacted] 270977 [redacted]

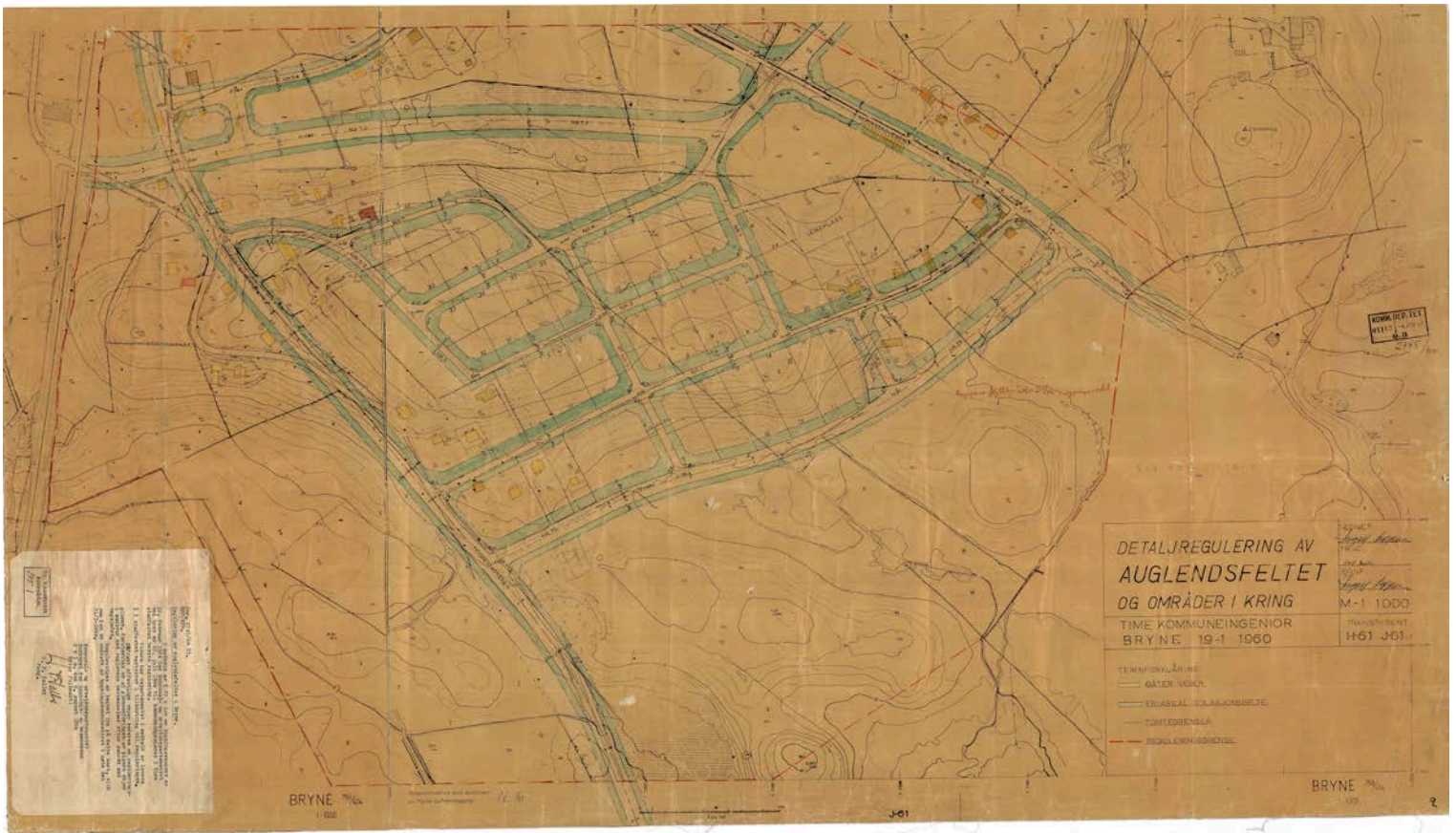
Gunn Helen Olsen
Gunn Helen Olsen

Vi bekrefter at Harald Olsen, Trine Olsen og Gunn Helen Olsen har undertegnet denne erklæringen i vårt nærvær og at de er over 18 år.

Bryne, den 9/3-06

Navn: Gerd S. SægravFødt: 18/7-51Adr.: Erl. Skjalgsonsgt. 12B.Navn: Karsten AslanFødt: 020732Adr.: Erl. Skjalgsonsgt. 7





1. Denne plan er utarbejdet i henhold til Kommuneplanens bestemmelser og er bindende for alle som har adgang til området.
 2. Planen er udarbejdet af Bryne Kommune og er offentliggjort i henhold til Lov om Kommuneplanlægning.
 3. Planen er offentliggjort i Bryne Kommunes officielle avis den 19. januar 1960.
 4. Planen er offentliggjort i Bryne Kommunes officielle avis den 19. januar 1960.
 5. Planen er offentliggjort i Bryne Kommunes officielle avis den 19. januar 1960.
 6. Planen er offentliggjort i Bryne Kommunes officielle avis den 19. januar 1960.
 7. Planen er offentliggjort i Bryne Kommunes officielle avis den 19. januar 1960.
 8. Planen er offentliggjort i Bryne Kommunes officielle avis den 19. januar 1960.
 9. Planen er offentliggjort i Bryne Kommunes officielle avis den 19. januar 1960.
 10. Planen er offentliggjort i Bryne Kommunes officielle avis den 19. januar 1960.

Reguleringsbestemmelser

~~Vedtækt~~ til reguleringsplan

for

Auglandafeltet og området omkring.

1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig og gis en arkitektonisk utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelse. Butikker kan innredes bare der det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende.
2. Bebyggelsen skal plasseres i de regulerte byggelinjer. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten.
3. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av sitt nettoareal + event. garasje.
4. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2 etasjer, og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,50 m og ingen trevegg må være høyere enn 8,5 m.
5. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkelen må ikke være større enn 35°.
6. Garasjer tillates kun oppført i en etasje. Garasjene må plasseres på en slik måte i forhold til våningshus og nabohus, at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjeplasseringen skal vises i forbindelse med byggemeldingen.
7. Tomtene kan innhegnes med hekkplanting eller med maks. 0,80 m høyt gjerde. Gjerdene må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Hvor det er ønskelig å hindre innsyn på tomter som nyttes til lett industri m.v., kan bygningsrådet pålegge anvendelse av høyere gjerdet eller murer.
8. I bestemte områder kan bygningsrådet tillate bebyggelse for lett industri, håndverk og lager. Virksomheten må være av en slik art at den ikke antas å medføre vesentlige ulemper for strøket, og skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
9. Bygningsrådet kan bestemme at det av hver enkelt tomt, som nyttes til lett industri m.v., utlegges til gårds plass et så stort areal at vedkommende bedrift etter bygningsrådets skjønn kan dekke sitt behov for parkeringsplass samt plass for av- og pålossing på egen grunn.
10. Den ubegynte del av tomten må ikke nyttes til opplag som kan virke skjæmmende eller på annen måte sjenere beboerne i strøket.
11. Sammen med byggemelding skal innsendes situasjonskart med angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Hvor planeringen medfører forstøtningsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes, eventuelt heves, eller at det skal anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.
12. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenere for naboer.
13. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
14. Fra disse vedtekter kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter, tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner tilsier det.

Stab fiska av utvalget 8/8-1960.

DAGBOKFØRT
26.09.85 10905
SORENSKRIVEREN I
JÆREN

FRÅSEGN

Eigar av gnr. 10 bnr. 256 gjev med dette eigar av gnr. 10 bnr. 79 rett til å ha avløpsleidning liggjande over min eigedom, gnr 10 bnr. 256, og utføre vedlikehald på denne leidningen.

Leidningen ligg i austre del av gnr. 10 bnr. 256.

Denne fråsegna skal tinglysast på gnr. 10 bnr. 256.

Bryne, den ¹² / 9 1985

Gudrun Olsen
Gudrun Olsen
Eigar av 10/256

Vitne

Arvid Weyd

DAGBOKFØRT
26.09.85 10906
SØRENSKRIVEREN I
JÆREN

FRÅSEGN

1. Eigar av gnr. 10 bnr. 79 gjev med dette vegrett til eigar av gnr. 10 bnr. 256.

Vegen går langs den austre og nordre grenselinja for gnr. 10 bnr. 79, og vegbreidda er 3.50 meter.

2. Eigar av gnr. 10 bnr. 79 gjev med dette eigar av gnr. 10 bnr. 256 rett til å ha garasje ståande på min eigedom, gnr 10 bnr. 79.

3. Eigar av gnr. 10 bnr. 79 gjev med dette eigar av gnr. 10 bnr. 256 rett til å ha vassleidning liggjande over min eigedom, gnr. 10 bnr. 79, og utføre vedlikehald på denne leidingen.

Leidningen ligg i vegen som er nemd under punkt 1 i denne fråsegna.

Denne fråsegna skal tinglysast på gnr. 10 bnr. 79.

Bryne, den 12/9 1985

Gudrun Olsen
Gudrun Olsen
Eigar av 10/79

Vitne

Arinor Weyand
Relse Alstadsater

Nabolagsprofil

Erling Skjalgsons veg 11B - Nabolaget Elisberget/Stemmen - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hognestadvegen Linje 54	10 min 0.7 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	17 min 1.3 km
Stavanger Sola	30 min

Skoler

Rosseland skule (1-7 kl.) 558 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
Bryne skule (1-7 kl.) 475 elever, 25 klasser	19 min 1.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 320 elever, 25 klasser	25 min 1.8 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 393 elever, 26 klasser	6 min 2.9 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	12 min 0.8 km
Tryggheim videregående skole 435 elever, 22 klasser	11 min 8 km

«Herlig plass å bo. En av de beste nabolagene på Bryne. Fint fellesskap, og fin beliggenhet»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

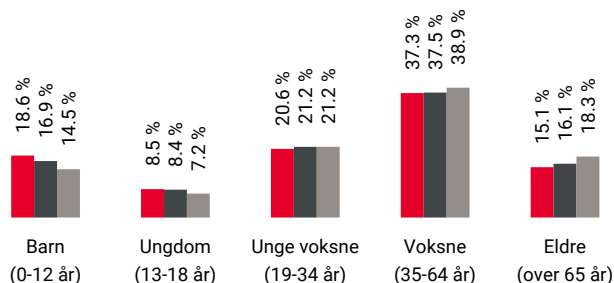
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Elisberget/Stemmen	1 398	531
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	8 min 0.5 km
Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	12 min 0.9 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	14 min 1 km


Dagligvare


Rema 1000 Håland	13 min
Kiwi Bryne Torg	19 min


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel


 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Gateparkering**
Lett 90/100


 **Trafikk**
Lite trafikk 88/100

Sport

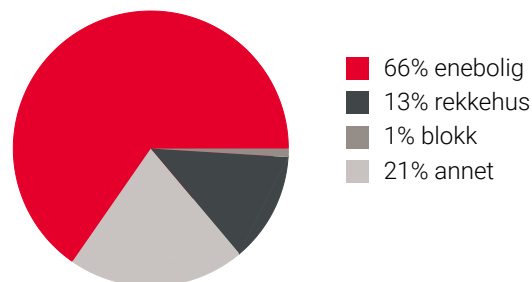
 Auglend balløkke 9 min 
Ballspill 0.7 km

 Bryne stadion 9 min 
Fotball 0.7 km

 SATS Bryne 11 min 

 Club Athletic 14 min 

Boligmasse

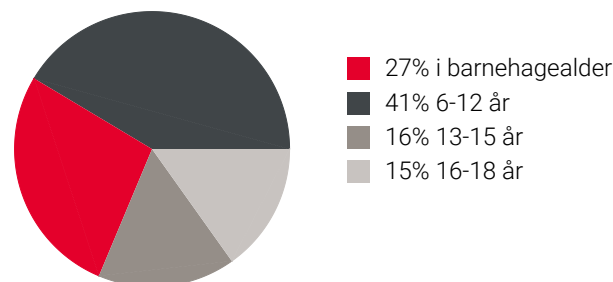


Varer/Tjenester

 Blå på Bryne 20 min 

 Håland Apotek 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

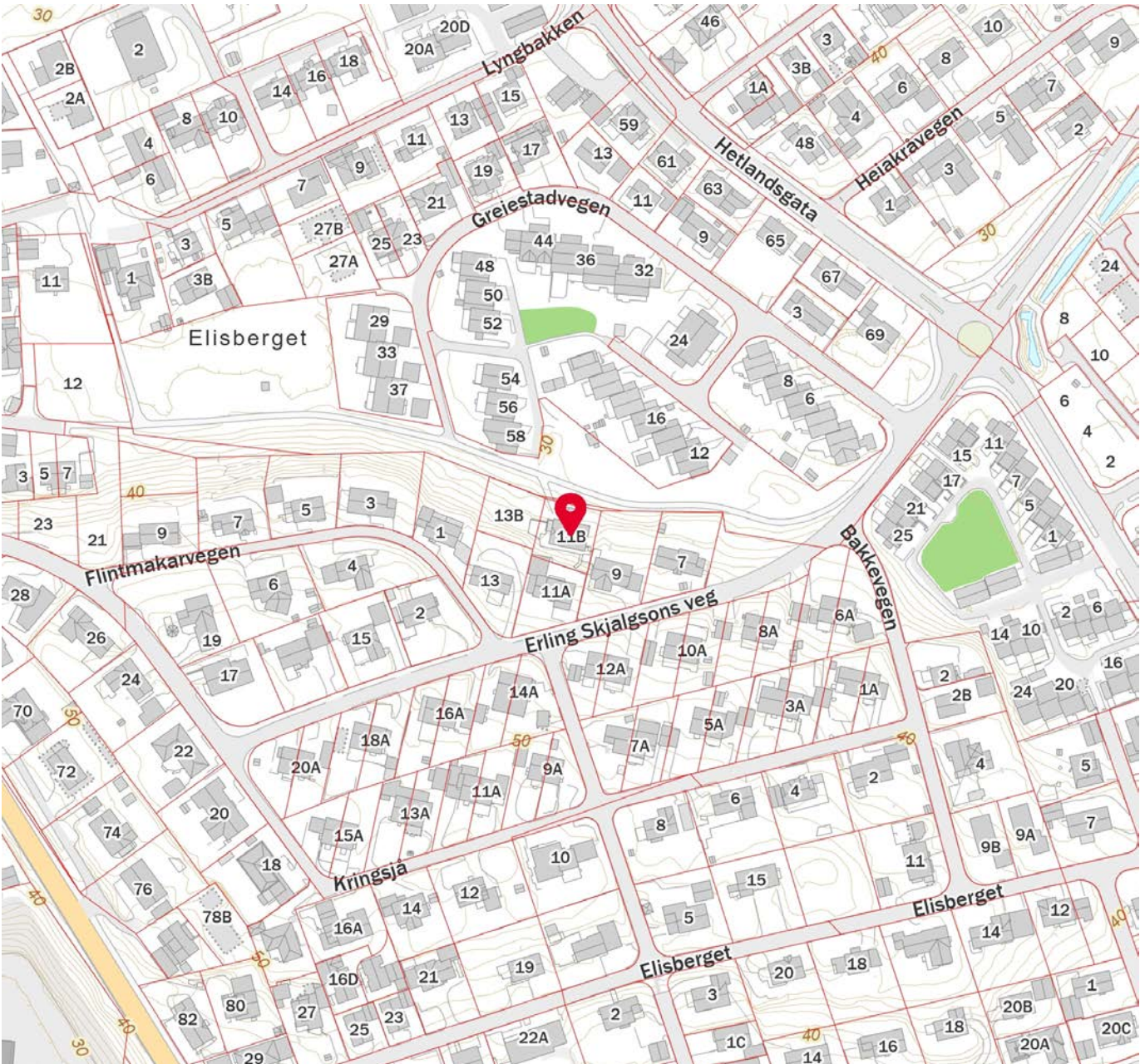
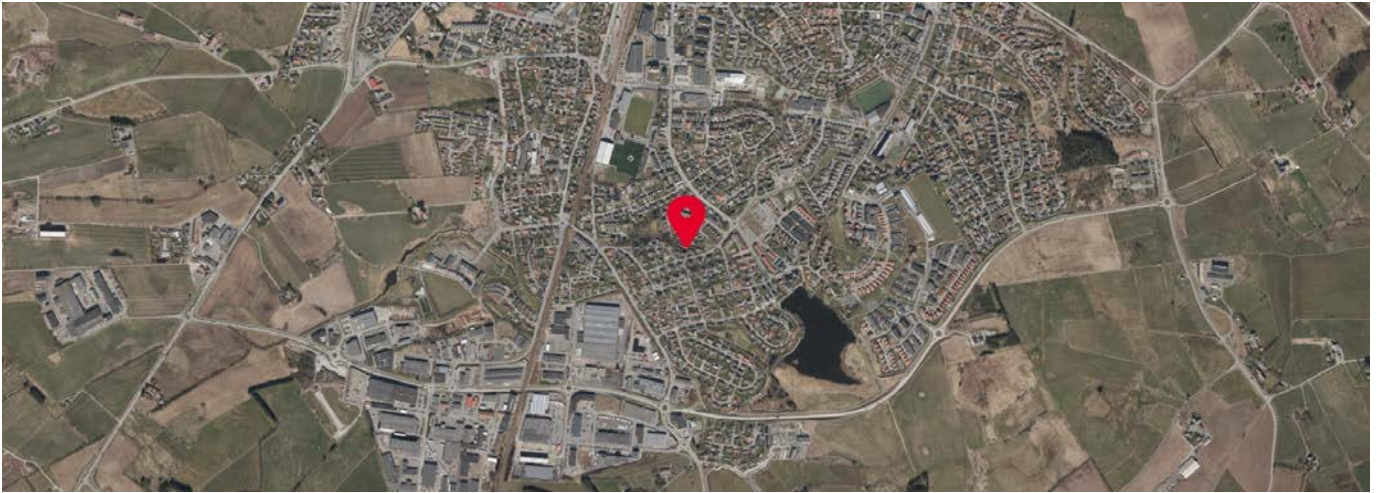


0% 43%

 Elisberget/Stemmen
 Bryne
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Erling Skjalgsons veg 11B
4344 BRYNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre