

A photograph of a wooden balcony with a view of a residential neighborhood. The balcony has a wooden railing and a wooden bench. On the bench, there is a white vase with green plants, a glass, and a white fur rug. A grey cushion is also on the bench. The background shows a row of houses and trees under a blue sky with some clouds.

aktiv.

Reeholen 84B, 4340 BRYNE

**Romslig leilighet i firemannsbolig
med 2 soverom, god planløsning,
og utsikt.**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Oscar Omland

Mobil 981 02 088

E-post oscar.omland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Felleskostn.: Kr 833,-
Selger: Lisbeth Vestly

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 71/76 kvm
Tomtstr.: 3062.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 697
Snr. 16
Oppdragsnr.: 1403260079

Lettstelt sentrumsnær leilighet med 2 parkeringsplasser på Bryne.

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Oscar Omland har gleden av å kunne presentere Reeholen 84B for salg.

En lettstelt leilighet i 2. etasje i en firemannsbolig med 2 soverom, 2 parkeringsplasser, sentral beliggenhet og gode solforhold.

Kort fortalt:

- Flislagt entré
- Leilighet i 2. etasje som gir flott utsikt
- 2 soverom
- 2 Parkeringsplasser på oppstillingsplass
- Solrik balkong vendt mot vest
- Sentral beliggenhet med nærhet til offentlig transport og butikker
- Balansert ventilasjon for behagelig innneklima
- Varmepumpe fra 2025 og vedovn
- Praktisk utvendig bod
- Koselig hems som passer ideelt for kontor
- Åpen stue- kjøkkenløsning

Innhold:

2.etg: Entré, 2 soverom, bad, bod, kjøkken / stue

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Nabolagsprofil	47
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	77
Energiattest	82
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 76 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 71 kvm Entré, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, kontor og bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Hems over stue har for lav høyde og er ikke måleverdig. Gulvflate utgjør ca 9 m2.

Utvendig bod

Merknader:

-Fuktskader ytterdør.

-Mangelfull ventilering.

Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3062.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte parkeringsarealer.

Beliggenhet

Attraktiv, barnevennlig og sentral beliggenhet på Bryne. Her har du alt du måtte ønske innen kort avstand.

Man har nærhet til alt Bryne har å by på, med gode shopping- og kafémuligheter, restauranter og turmuligheter. Det populære kjøpesenteret M44 ligger med gangavstand fra eiendommen, og kan tilby blant annet dagligvarehandel, apotek, bokhandler, kaféer, vinmonopol og shopping.

For den aktive er det flere sport- og fritidstilbud innenfor en kort omkrins med blant annet fotballklubbene Rosseland BK og Bryne FK, Bryne Håndball, Bryne Friidrett og flere treningssenter. Det er også mulighet for flotte gå- og løpeturer i rekreasjonsområdet Sandtangen.

Kollektivtransport med gode tog- og bussforbindelser begge veier fra Bryne stasjon.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Se kartskisse. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

Leilighet/del av firemannsbolig som ble oppført i 2004.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er etablert en balkong i tre.

Elementpipe med ildsted i stue.

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.

TG2

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer fra byggeåret. Det er registrert avskalling og begynnende nedbrytning i deler av utvendige overflater. Det er også observert noe iring i beslag, samt stedvise skrapemerker i innvendige foringer. Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Overflatenedbrytning kan over tid føre til økt fuktopptak og redusert levetid. Iring i beslag kan påvirke funksjon dersom utviklingen fortsetter. Skrapemerker vurderes som kosmetisk avvik.

Det anbefales vedlikehold av utvendige overflater med rengjøring og overflatebehandling. Beslag bør kontrolleres og eventuelt skiftes ved behov. Innvendige merker utbedres ved ønske om forbedret finish.

Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik:. Balkongdør har svelling i brystning og henger i karm. Noe avskalling i deler av brystning tilknyttet ytterdør i entré.

Konsekvens/tiltak: Svelling indikerer fuktpåvirkning og kan over tid føre til redusert funksjon og videre nedbrytning. Avskalling kan medføre økt fuktopptak og redusert levetid på trekonstruksjonen.

Justering av dør anbefales for å sikre tilfredsstillende funksjon. Overflater bør vedlikeholdes for å hindre videre nedbrytning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik:. Balkong fra byggeåret. Det er registrert noe tørkesprekker og begynnende nedbrytning i deler av terrassebord/rekkverk. Bord er stedvis montert tett, noe som kan øke fuktbelastningen og redusere uttørking.

Konsekvens/tiltak: Tett montering og begynnende nedbrytning kan over tid redusere levetiden på terrassebordene.

Det anbefales vedlikehold og utskifting av skadede bord ved behov. Ved fremtidig oppgradering bør det sikres tilfredsstillende avstand mellom bord for bedre drenering og uttørking.

Overflater

Det er påvist andre avvik:. Det er generelt registrert noe ujevn sparkling og synlige sparkelskjøter i himlinger i leiligheten.

Det er registrert vannmerker, stedvis svelling og ujevnheter i synlige deler av parkett- og laminatgulv.

I entré er det registrert bom (hulrom) og stedvis sprekkdannelse i fliser.

Parkett- og laminatgulv er stedvis ikke montert i anbefalt forband.

Stedvise spenninger i toppdekke.

Forholdet kan skyldes mindre bevegelser i konstruksjonen. Det er ikke foretatt nivelleringer ved befaring.

Tiltak bør vurderes nærmere ved fremtidig skifte av toppdekke.

Konsekvens/tiltak: Toppdekker

Svelling og vannmerker indikerer tidligere fuktpåvirkning og kan medføre redusert levetid på gulvoverflater. Bom og sprekker i fliser kan føre til videre oppsprekking og redusert slitestyrke over tid. Avvikende forband kan påvirke gulvets stabilitet og låsesystem over tid, og kan medføre økt risiko for åpning i skjøter og bevegelser i gulvet.

Skadede gulvoverflater og fliser bør utbedres eller skiftes ved behov.

Himling

Forholdet vurderes som et kosmetisk avvik uten betydning for konstruksjon eller funksjon.

Utbedring kan utføres ved behov for forbedret overflatefinish.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik: Ujevn sparkel av himling.

Konsekvens/tiltak: Forholdet vurderes som et estetisk avvik uten vesentlig bygningsmessig betydning

Utbedring kan utføres ved behov for forbedret overflatefinish.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist andre avvik: Det er registrert riss i sveiseskjøt i belegget.

Det er registrert stedvis misfarging i gulvbelegget.

Det er registrert soppdannelser i fuger i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak: Riss i skjøt kan over tid medføre utetthet og mulig fuktpåvirkning av underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Utbedres lokalt ved i påvente av eventuell senere oppgradering av overflaten.

Misfargingen kan skyldes teppe eller lignende som har ligget over belegget på gulv med varmekabler.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Forholdet er i hovedsak kosmetisk.

Soppdannelser oppstår ofte i områder med høy fuktbelastning. Fuger anbefales rengjort og eventuelt behandlet ved behov.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist andre avvik: Belegg er ikke synlig ført under klemring. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning.

Det er registrert misfarging i belegg, trolig som følge av varmepåvirkning. Det er videre registrert riss i sveiset skjøt på gulv.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Manglende synlig føring av belegg under klemring kan medføre at overgangen mot sluk ikke er tett. Dette øker risikoen for vanninntrengning i underliggende konstruksjon og skjulte fuktskader over tid.

Misfarging vurderes i hovedsak som kosmetisk. Riss i sveiset skjøt kan imidlertid medføre redusert tetthet i overflaten og økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon over tid. Forholdene bør følges opp, og nærmere kontroll anbefales dersom det registreres videre utvikling eller tegn til svekkelse i belegget.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. Det er påvist andre avvik: Avskalling registrert på deler av sideplate og front på innredning.

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

Konsekvens/tiltak: Innredning

Forholdet er i hovedsak av kosmetisk karakter. Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Overflater kan eventuelt utbedres ved behov.

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

2. Etasje - Entre/gang/Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er registrert vannmerker og svelling i parkett foran kjøleskap. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Forholdet indikerer tidligere fuktpåvirkning. Ved gjentatt lekkasje eller kondens kan ytterligere skader oppstå.

Det anbefales å kontrollere kjøleskap og tilkoblinger for lekkasje/kondens. Skadet parkett bør utbedres ved behov.

Vannledninger

Det er påvist andre avvik: Det registreres irr på kobberør ved varmtvannsbereder.

Dette indikerer fuktpåkjenning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.

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

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

Ventilasjon

Det er påvist andre avvik: Registrert korrodering og iring i aggregat fra 2004. Anlegget fremstår fungerende uten registrerte avvik for øvrig.

Konsekvens/tiltak: Korrosjon kan over tid påvirke komponenter og redusere levetid.

Alder tilsier at økt vedlikehold og påregnelig utskifting må forventes.

Det anbefales jevnlig service og kontroll. Utskifting bør påregnes på sikt grunnet alder.

Varmtvannstank

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

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

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Pulttak. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Helse, miljø og sikkerhet

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.

Innvendig trapp

Opptrinn har større avstand eller krav på 10 cm

Utvendig trapp

Manglende håndløper på vegg.

Rekkverk balkong og repo ved entre er ca 90 cm og lavere dagens krav 100cm.

Røykvarsler er eldre en 10 år.

Konsekvens/tiltak:

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt Duo Takst AS for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Toalett suser av og til etter opptrening.

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

Ja

Beskrivelse: Har av og til opplevd noe røyk inn i rommet når jeg skal fyre. Vedovnen har ikke vært i bruk det siste året.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Bod døra skal byttes av sameiet.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

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

Innhold

2.etg: Entré, 2 soverom, bad, bod, kjøkken / stue

BRA-i 71 kvm: Entre/gang/stue/kjøkken, 2 soverom, bod og bad/vaskerom

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod

TBA 5 kvm: Balkongareal

Standard

Leiligheten ble oppført i 2004. Bygningen generelt fremstår i normal stand iht. alder.

Bad:

Veggene har malte glassfiberstrier, med belegg på vegg i dusjsonen.

Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Kjøkken:

Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Vegger og tak har sparklet og malte plater. Oppmalt i 2022.

Innvendig har boligen malte hvite glatte dører.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er installert varmepumpe i 2025. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. El-anlegg fra byggeåret.

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

Kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp på kjøkken medfølger handelen.

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox fiber.

Parkering

Parkering for 2 stk. biler på utendørs biloppstillingsplass like ved leiligheten.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 78062095

Diverse

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, vedovn og elektriske varmekabler.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.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 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (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))

88 640 (Omkostninger totalt)

100 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 590 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 593 340 (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 11 891 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025, totalt kr.11 891,-

Avgift for 1.termin 2025 på kr.6495,-

Avgift for 2.termin 2025 på kr.5396,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 711 338 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 845 353 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

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.
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.

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 / 1136

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer: Utvendig vedlikehold, forsikring og regnskap.

Felleskostnadene faktureres hver kvartal med kr. 2 500,-.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører. Sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av sameiet til enhver tid.

Kjøper og selger må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 833

Andel fellesformue

Kr 31 189

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Vesthagen Sør

Organisasjonsnummer

992185856

Om sameiet

Sameiet består av 16 boligseksjoner av eiendommen gnr. 3 bnr. 697 i Time Kommune.
Styreleder Jørn Martinsen.
Forretningfører: JærØk.

Regnskap/budsjett

Styreleder informerer om følgende:

På årsmøte ble det bestemt at fellesutgifter må økes. Summen ble ikke angitt da, siden vi må få kontroll over hva det vil koste. Vi skal ha en befaring av bygg i mars/april mnd og deretter lage en vedlikeholdsplan. Det vil bli laget 2 alternativer for hvor mye en skal øke og hvorfor/hvordan. Planen er at alle i sameiet skal få lov til å stemme/bestemme over hvilket alternativ de ønsker å gå for. Alle vil bli innkalt til møte ang dette. Sannsynligvis i april mnd.

Omfanget kan gjelde utskifting av vinduer og ytterdører i sameiet. Sameiet informerer om at de skal prøve så langt det lar seg gjøre å unngå opplåning.

På bakgrunn av overnevnte må ny eier påregne en økning av månedlige fellesutgifter (og eventuelt låneopptak avhengig av omfanget på vedlikeholdet).

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. opplysninger fra forretningsfører.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre beboere. Du er ansvarlig for at de som gis tilgang til leiligheten eller sameiets fellesområde følger husreglene/vedtektene. Eier/leietager plikter å følge sameiets vedtekter og ordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Jærøk DA;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 697, seksjonsnummer 16 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:

1121/3/697/16:

18.08.2004 - Dokumentnr: 7221 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2026 - Dokumentnr: 216834 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

Elektronisk innsendt

24.09.2003 - Dokumentnr: 7813 - Grensejustering

Overført fra: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:697

Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2004 - Dokumentnr: 7221 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 71/1136

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-16.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for 4 stk. bustadhus med til saman 16 leilegheiter datert 11.04.2005.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.01.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Gjeldende reguleringsplan er Reguleringsplan for Reefeltet aust, med planID: Plan 0153.00, datert 20.06.2000.

Ifølge informasjon fra kommunen er det Time kommune - Trygg og framtidsretta 2018-2030 som er gjeldende kommuneplan for eiendommen.

Adgang til utleie

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. I vedtektene til sameiet fremgår det at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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. 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 950 Interiørveiledning/styling

4 700 Kommunale opplysninger

28 900 Markedspakke

2 500 Opplysninger fra forretningsfører (kan variere fra 0 - 5 200)

1 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

27 800 Tilretteleggingsgebyr og oppgjørsvederlag

2 000 Eierskiftegebyr (kan variere fra 0 - 6 850)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

870 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 116 610

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Oscar Omland
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
oscar.omland@aktiv.no
Tlf: 981 02 088

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.03.2026

Velkommen til Reeholen 84B!

Presentert av Oscar Omland v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren.

Fotograf: Brian Engen.



Attraktiv, barnevennlig og sentral beliggenhet på Bryne med alt du måtte ønske innen kort avstand.



Solrik balkong med flott utsikt!





Åpen stue- kjøkkenløsning.



Stuen har naturlig plass til både sofagruppe og spisebord.



Stuen er utstyrt med varmepumpe og vedovn for enkel og energieffektiv oppvarming.



Store vindusflater slipper inn masse naturlig lys.







En praktisk hems som kan brukes etter behov.



Hems med lav takhøyde gir en unik plassutnyttelse, med utsyn mot nærliggende område.



Inkluderte hvitevarer på kjøkkenet: kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



Masse benkeplass gjør matlagingen enkel.







Hovedsoverom med parkettgulv. Lyse vegger gir et lyst og innbydende rom.



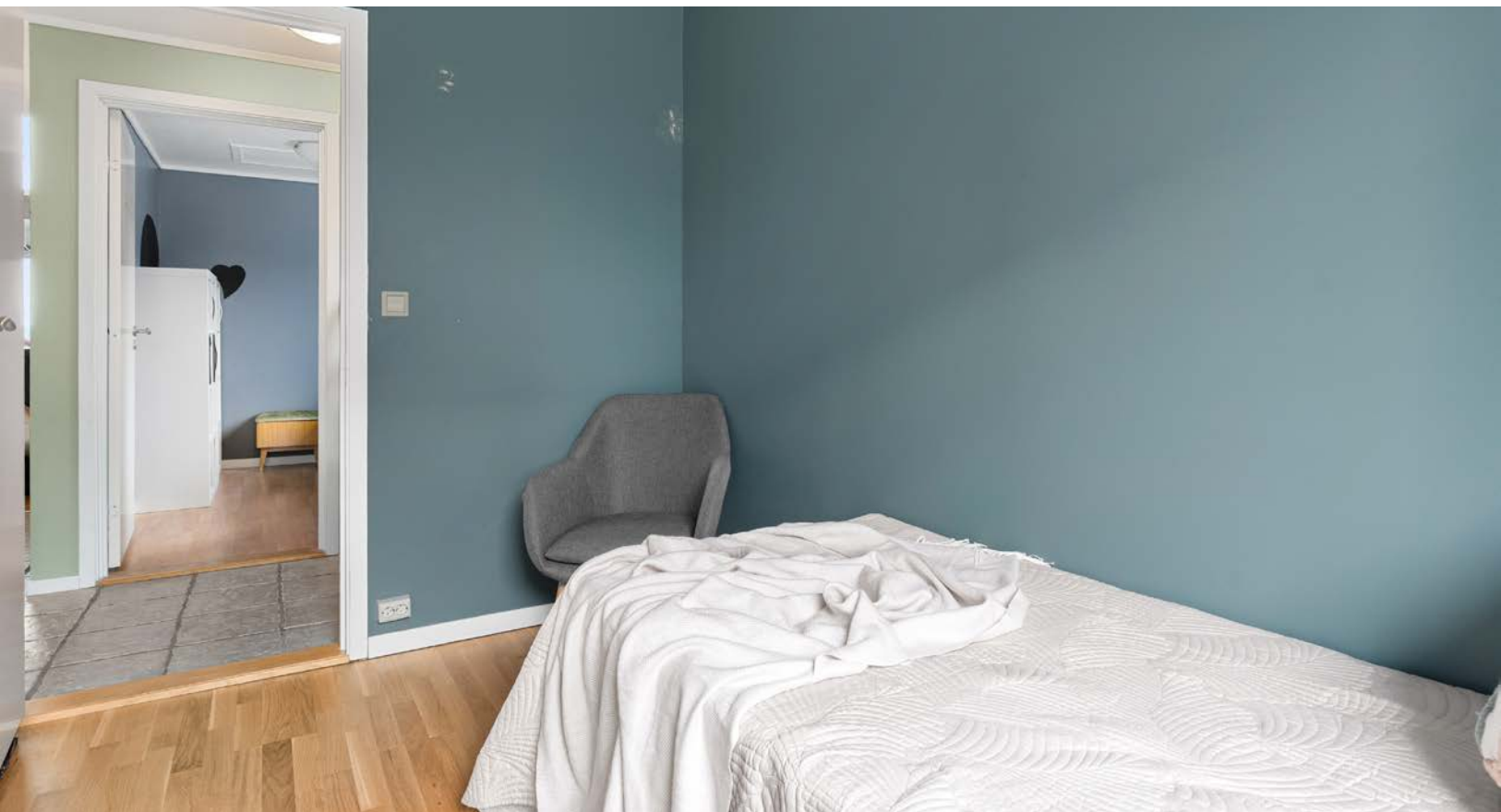
Rikelig med plass til garderobe.







Soverom 2 har vegger med en dyp blåfarge skaper en rolig atmosfære.



Soverommet har en praktisk og enkel møblering med plass til skrivebord eller garderobe.



Badet er utstyrt med vask i
servant, dusjhjørne, toalett,
varmtvannbereder og opplegg
til vask- og tørk.



Elektriske varmekabler gir komfort på badet, som har malte glassfiberstrier på veggene og vinylbelegg på gulv og i dysjsonen.





Bod / teknisk rom utstyrt med balansert ventilasjon.



Bod.



Entréen har flislagt gulv og malte vegger.



Romslig entre med skohylle og knagger som holder orden.

Plantegning



Plantegningen Er En Ikke Målt Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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

Plantegning



Plantegningen Er En Ikke Måltbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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



Balkongen gir utsikt mot nærliggende grøntområde og parkeringsplass.



Til leiligheten følger det med 2 parkeringplasser.



Området byr på god tilgang til butikker, kollektiv transport og har nærhet til Bryne sentrum.



Dronebilde.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Reeholen 84B - Nabolaget Ree vest - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Re Linje 54, 57	8 min 0.7 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	14 min 1.2 km
Stavanger Sola	32 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.5 km

Skoler

Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	21 min 1.8 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	15 min 8.8 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Bryne	5 min
Recharge St1 Bryne	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

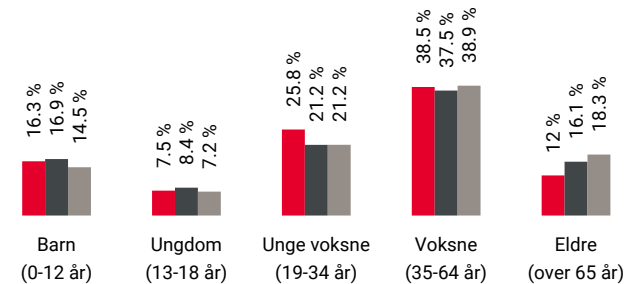
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ree vest	684	327
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	6 min 0.5 km
Austbø barnehage (0-5 år) 70 barn	9 min 0.8 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 21 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Joker Brustadbua Bryne Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Rema 1000 Bryne	5 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



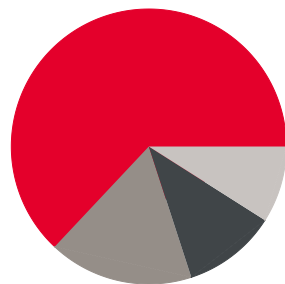
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 78/100

Sport

⚽	Reeholen ballbinge	3 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Treningsfelt - Kunstgras med lys	5 min	🚶
	Fotball	0.5 km	
🚴	SATS Bryne	12 min	🚶
🚴	Robust Trening Bryne	12 min	🚶

Boligmasse



63% enebolig
11% rekkehus
17% blokk
9% annet

Varer/Tjenester



M44

7 min 🚶



Boots apotek Bryne

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
33% 6-12 år
15% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



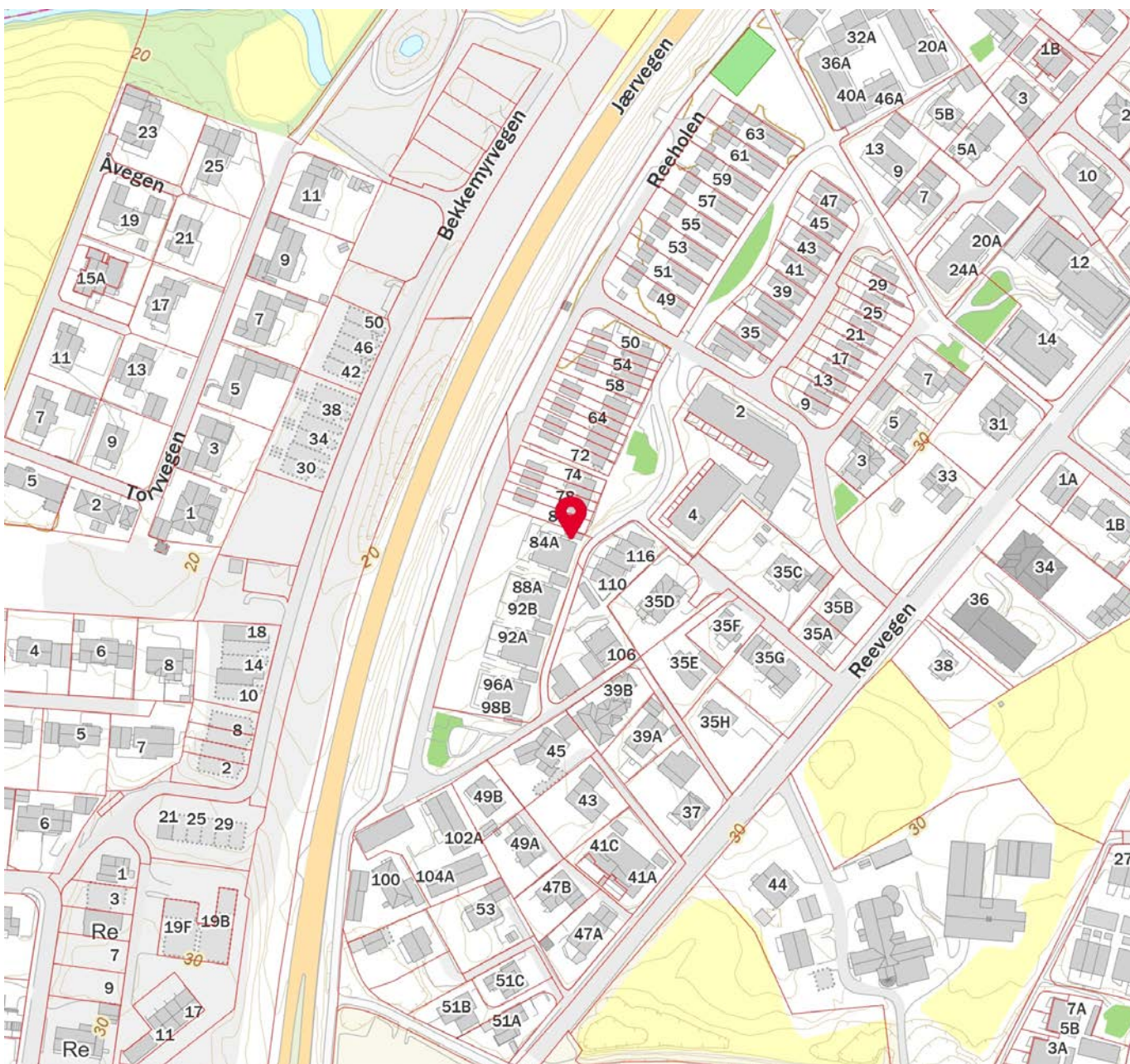
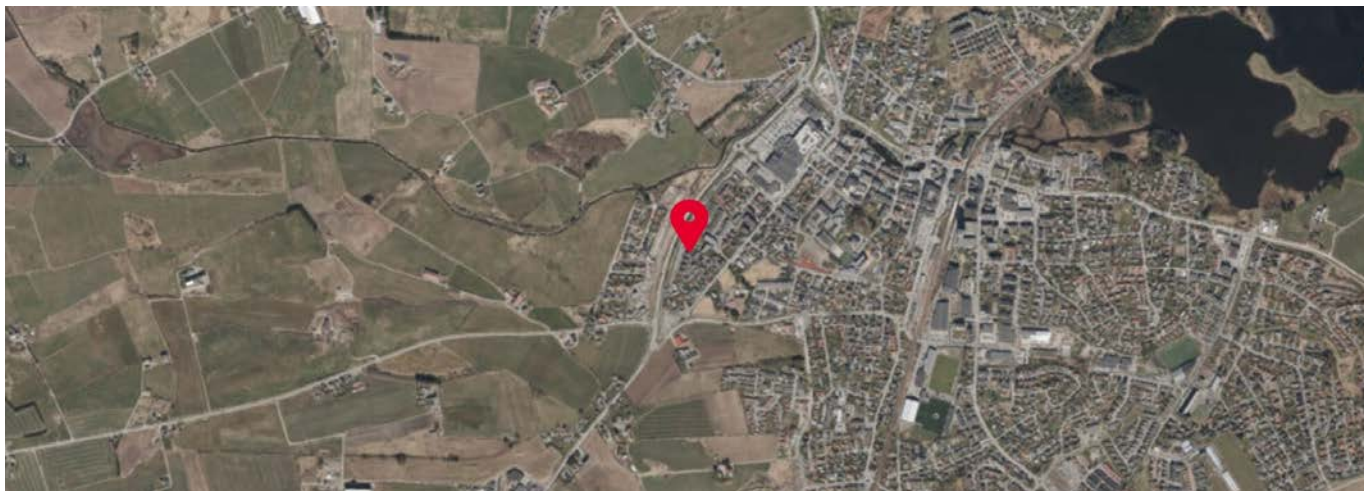
0%

48%

Ree vest
Bryne
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Reeholen 84B, 4340 BRYNE

 TIME kommune

 gnr. 3, bnr. 697, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 13152-1196

Eiendomsverdi ref nr: LU4995

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 2004.

Bygningen generelt fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, vedlikehold og 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: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

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

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

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.

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

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

Det er etablert en balkong i tre.

Elementpipe med ildsted i stue.

Ingen registrerte avvik ved besiktelse av pipeløp/tak innvending.

Skorstein over tak er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.

Veggene og tak har sparklet og malte plater. Oppmalt i 2022.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt nivelleringer.

Innvendig har boligen malte hvite glatte dører.

Merknad:

-Begynnende svelling i nedre del dør til våtrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte glassfiberstrier, med belegg på vegg i dusjonen.

Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. (Nyere termostat) Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 59.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne, bereder, stoppekran, vannmåler, fordeler skap for vann, og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og watguard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

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

Ledningsnett

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

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

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i 2025.

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.

Beskrivelse av eiendommen

El-anlegg fra byggeåret, samsvarserklæring ikke fremvist.
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).

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

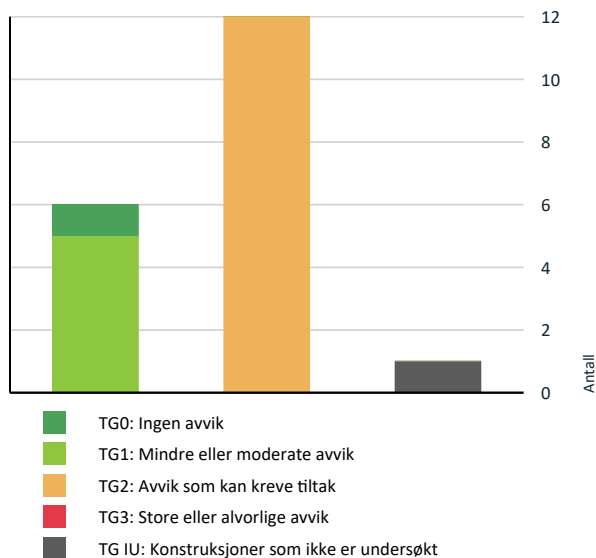
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Sammendrag av boligens tilstand

Vinduer fra byggeåret. Det er registrert avskalling og begynnende nedbrytning i deler av utvendige overflater. Det er også observert noe iring i beslag, samt stedvis skrapemerker i innvendige foringer.

Registrert korrodering og iring i aggregat fra 2004. Anlegget fremstår fungerende uten registrerte avvik for øvrig.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er påvist andre avvik:

Balkongdør har svelling i brystning og henger i karm. Noe avskalling i deler av brystning tilknyttet ytterdør i entré.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Balkong fra byggeåret. Det er registrert noe tørkesprekker og begynnende nedbrytning i deler av terrassebord/rekkverk. Bord er stedvis montert tett, noe som kan øke fuktbelastningen og redusere uttørring.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er generelt registrert noe ujevn sparkling og synlige sparkelskjøter i himlinger i leiligheten. Det er registrert vannmerker, stedvis svelling og ujevnheter i synlige deler av parkett- og laminatgulv. I entré er det registrert bom (hulrom) og stedvis sprekkdannelse i fliser.

Parkett- og laminatgulv er stedvis ikke montert i anbefalt forband.

Stedvise spenninger i toppdekke.

Forholdet kan skyldes mindre bevegelser i konstruksjonen. Det er ikke foretatt nivelleringer ved befaring.

Tiltak bør vurderes nærmere ved fremtidig skifte av toppdekke.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres irr på kobberrør ved varmtvannsbereider. Dette indikerer fuktpåkjenning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Kjøkken > 2. Etasje > Entre/gang/Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert vannmerker og svelling i parkett foran kjøleskap. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringstidspunktet.



Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ujevn sparkel av himling.



Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert riss i sveiseskjøt i belegg.

Det er registrert stedvis misfarging i gulvbelegget.

Det er registrert soppdannelser i fuger i dusjnisen.



Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist andre avvik:

Belegg er ikke synlig ført under klemring. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning.

Det er registrert misfarging i belegget, trolig som følge av varmepåvirkning. Det er videre registrert riss i sveiset skjøt på gulv.



Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Avskalling registrert på deler av sideplate og front på innredning.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Innvendig trapp
Opptrinn har større avstand eller krav på 10 cm

Utvendig trapp
Manglende håndløper på vegg.

Rekkverk balkong og repo ved entre er ca 90 cm og lavere dagens krav 100cm.

Røykvarsler er eldre en 10 år.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**

2004

Anvendelse

Leilighet

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Iht. eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kommentar

Pulttak

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer fra byggeåret. Det er registrert avskalling og begynnende nedbrytning i deler av utvendige overflater. Det er også observert noe iring i beslag, samt stedvis skrapemerker i innvendige foringer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Overflatenedbrytning kan over tid føre til økt fuktopptak og redusert levetid. Iring i beslag kan påvirke funksjon dersom utviklingen fortsetter. Skrapemerker vurderes som kosmetisk avvik.

Det anbefales vedlikehold av utvendige overflater med rengjøring og overflatebehandling. Beslag bør kontrolleres og eventuelt skiftes ved behov. Innvendige merker utbedres ved ønske om forbedret finish.

Tilstandsrapport



Dører

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Balkongdør har svelling i brystning og henger i karm. Noe avskalling i deler av brystning tilknyttet ytterdør i entré.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svelling indikerer fuktpåvirkning og kan over tid føre til redusert funksjon og videre nedbrytning. Avskalling kan medføre økt fuktoptak og redusert levetid på trekonstruksjonen.

Justering av dør anbefales for å sikre tilfredsstillende funksjon. Overflater bør vedlikeholdes for å hindre videre nedbrytning

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Det er etablert en balkong i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

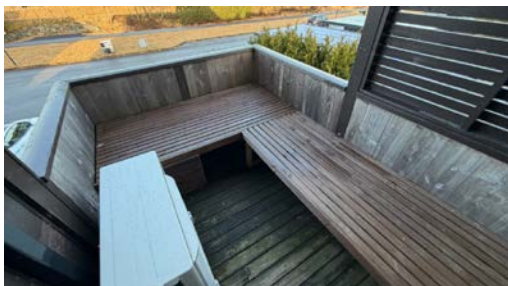
Balkong fra byggeåret. Det er registrert noe tørkesprekker og begynnende nedbrytning i deler av terrassebord/rekkverk. Bord er stedvis montert tett, noe som kan øke fuktbelastningen og redusere uttørking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tett montering og begynnende nedbrytning kan over tid redusere levetiden på terrassebordene.

Det anbefales vedlikehold og utskifting av skadede bord ved behov. Ved fremtidig oppgradering bør det sikres tilfredsstillende avstand mellom bord for bedre drenering og uttørking.



TG 1 Skorstein over tak

Kommentar

Elementpipe med ildsted i stue.

Ingen registrere avvik ved besiktelse av pipeløp/tak innvending. Skorstein over tak er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

Overflater

Kommentar

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene og tak har sparklet og malte plater. Oppmalt i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er generelt registrert noe ujevn sparkling og synlige sparkelskjøter i himlinger i leiligheten.
Det er registrert vannmerker, stedvis svelling og ujevnheter i synlige deler av parkett- og laminatgulv.
I entré er det registrert bom (hulrom) og stedvis sprekkdannelse i fliser.
Parkett- og laminatgulv er stedvis ikke montert i anbefalt forband.
Stedvise spenninger i toppdekke.
Forholdet kan skyldes mindre bevegelser i konstruksjonen. Det er ikke foretatt nivelleringer ved befaring.
Tiltak bør vurderes nærmere ved fremtidig skifte av toppdekke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

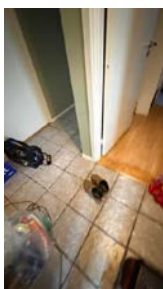
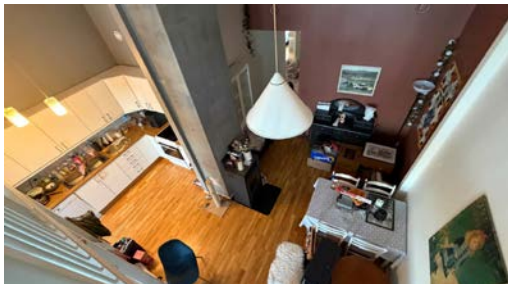
Toppdekker

Svelling og vannmerker indikerer tidligere fuktpåvirkning og kan medføre redusert levetid på gulvoverflater. Bom og sprekker i fliser kan føre til videre oppsprekking og redusert slitestyrke over tid. Avvikende forband kan påvirke gulvets stabilitet og låsesystem over tid, og kan medføre økt risiko for åpning i skjøter og bevegelser i gulvet.
Skadede gulvoverflater og fliser bør utbedres eller skiftes ved behov.

Himling

Forholdet vurderes som et kosmetisk avvik uten betydning for konstruksjon eller funksjon.
Utbedring kan utføres ved behov for forbedret overflatefinish.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt nivelleringsringer.

Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte hvite glatte dører.
Merknad:
-Begynnende svelling i nedre del dør til våtrom.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kommentar

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har malte glassfiberstrier, med belegg på vegg i dusjsonen. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ujevn sparkel av himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet vurderes som et estetisk avvik uten vesentlig bygningsmessig betydning. Utbedring kan utføres ved behov for forbedret overflatefinish.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. (Nyere termostat) Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 59.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert riss i sveiseskjøt i belegget.

Det er registrert stedvis misfarging i gulvbelegget.

Det er registrert soppdannelser i fuger i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i skjøt kan over tid medføre utetthet og mulig fuktpåvirkning av underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Utbedres lokalt ved i påvente av eventuell senere oppgradering av overflaten.

Misfarging kan skyldes teppe eller lignende som har ligget over belegget på gulv med varmekabler. Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Forholdet er i hovedsak kosmetisk.

Soppdannelser oppstår ofte i områder med høy fuktbelastning. Fuger anbefales rengjort og eventuelt behandlet ved behov.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Belegg er ikke synlig ført under klemring. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning.

Det er registrert misfarging i belegg, trolig som følge av varmpåvirkning. Det er videre registrert riss i sveiset skjøt på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Manglende synlig føring av belegg under klemring kan medføre at overgangen mot sluk ikke er tett. Dette øker risikoen for vanninntrengning i underliggende konstruksjon og skjulte fuktskader over tid.

Misfarging vurderes i hovedsak som kosmetisk. Riss i sveiset skjøt kan imidlertid medføre redusert tetthet i overflaten og økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon over tid. Forholdene bør følges opp, og nærmere kontroll anbefales dersom det registreres videre utvikling eller tegn til svekkelse i belegget.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne, bereder, stoppekran, vannmåler, fordeler skap for vann, og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Avskalling registrert på deler av sideplate og front på innredning.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredning

Forholdet er i hovedsak av kosmetisk karakter. Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Overflater kan eventuelt utbedres ved behov.

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



KJØKKEN

2. ETASJE > ENTRE/GANG/STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Tilstandsrapport

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/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert vannmerker og svelling i parkett foran kjøleskap. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet indikerer tidligere fuktpåvirkning. Ved gjentatt lekkasje eller kondens kan ytterligere skader oppstå.

Det anbefales å kontrollere kjøleskap og tilkoblinger for lekkasje/kondens. Skadet parkett bør utbedres ved behov.



2. ETASJE > ENTRE/GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

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

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

Ledningsnett

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

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres irr på kobberrør ved varmtvannsbereder. Dette indikerer fuktpåkjennning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.

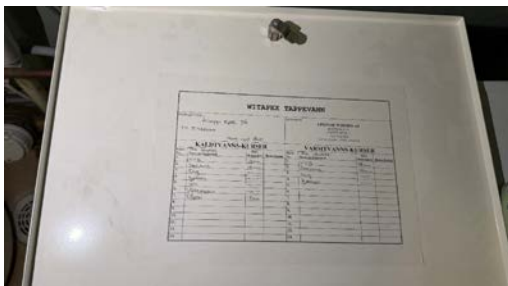
Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

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

Kommentar

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrert korrodering og iring i aggregat fra 2004. Anlegget fremstår fungerende uten registrerte avvik for øvrig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Korroisjon kan over tid påvirke komponenter og redusere levetid. Alder tilsier at økt vedlikehold og påregnelig utskifting må forventes. Det anbefales jevnlig service og kontroll. Utskifting bør påregnes på sikt grunnet alder.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Kommentar

Det er installert varmepumpe i 2025.
Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Kommentar

El-anlegg fra byggeåret, samsvarserklæring ikke fremvist.

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.

2004

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?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Generell kommentar

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

Kontrollen bør utføres etter Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400, som beskriver gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

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

Innvendig trapp

Opptrinn har større avstand eller krav på 10 cm

Utvendig trapp

Manglende håndløper på vegg.

Rekkverk balkong og repo ved entre er ca 90 cm og lavere dagens krav 100cm.

Røykvarsler er eldre en 10 år.

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

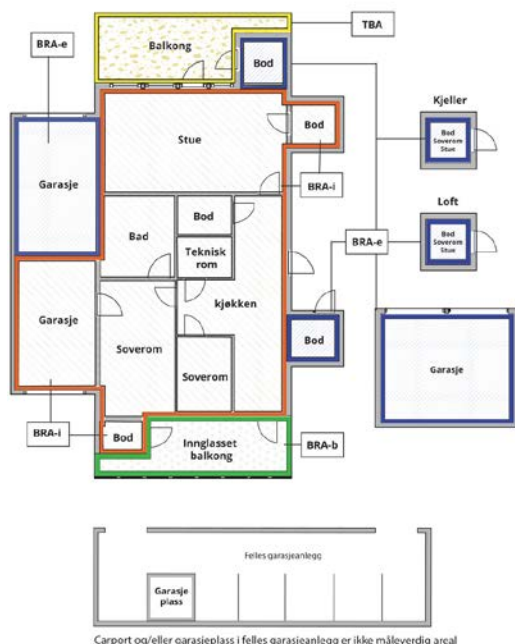
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	71	5		76	5
SUM	71	5			5
SUM BRA	76				

Romfordeling

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

Kommentar

Hems over stue har for lav høyde og er ikke måleverdig. Gulvflate utgjør ca 9 m².

Utvendig bod

Merknader:

-Fuktskader ytterdør.

-Mangelfull ventilering.

Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Varmepumpe montert i 2025.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Lisbeth Vestly	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	3	697		16	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Reeholen 84B							
Hjemmelshaver Vestly Lisbeth							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Reeholen ved sentrum av Bryne 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
Forretningsførerinfo	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

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

1	09.03.2026	
---	------------	--

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.

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

Lisbeth Vestly

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Reeholen 84B

4340 Bryne

1121-3/697/0/16



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Totalt suser av og til etter opptrening.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har av og til opplevd noe røyk inn i rommet når jeg skal fyre. Vedovnen har ikke vært i bruk det siste året.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Bod døra skal byttes av sameiet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Reeholen 84B, 4340 BRYNE

Dato for energimerking

09.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-267752

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

23019140

Gårdsnummer

3

Bruksnummer

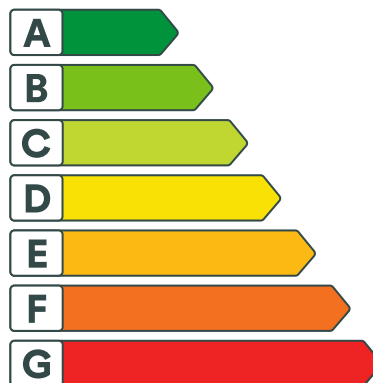
697

Seksjonsnummer

16

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2004

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

71,0 m²

Oppvarmet bruksareal

71,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

124,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

116,31 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 530 kWh



Reeholen 84B, 4340 BRYNE



Detaljering

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



Reeholen 84B, 4340 BRYNE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



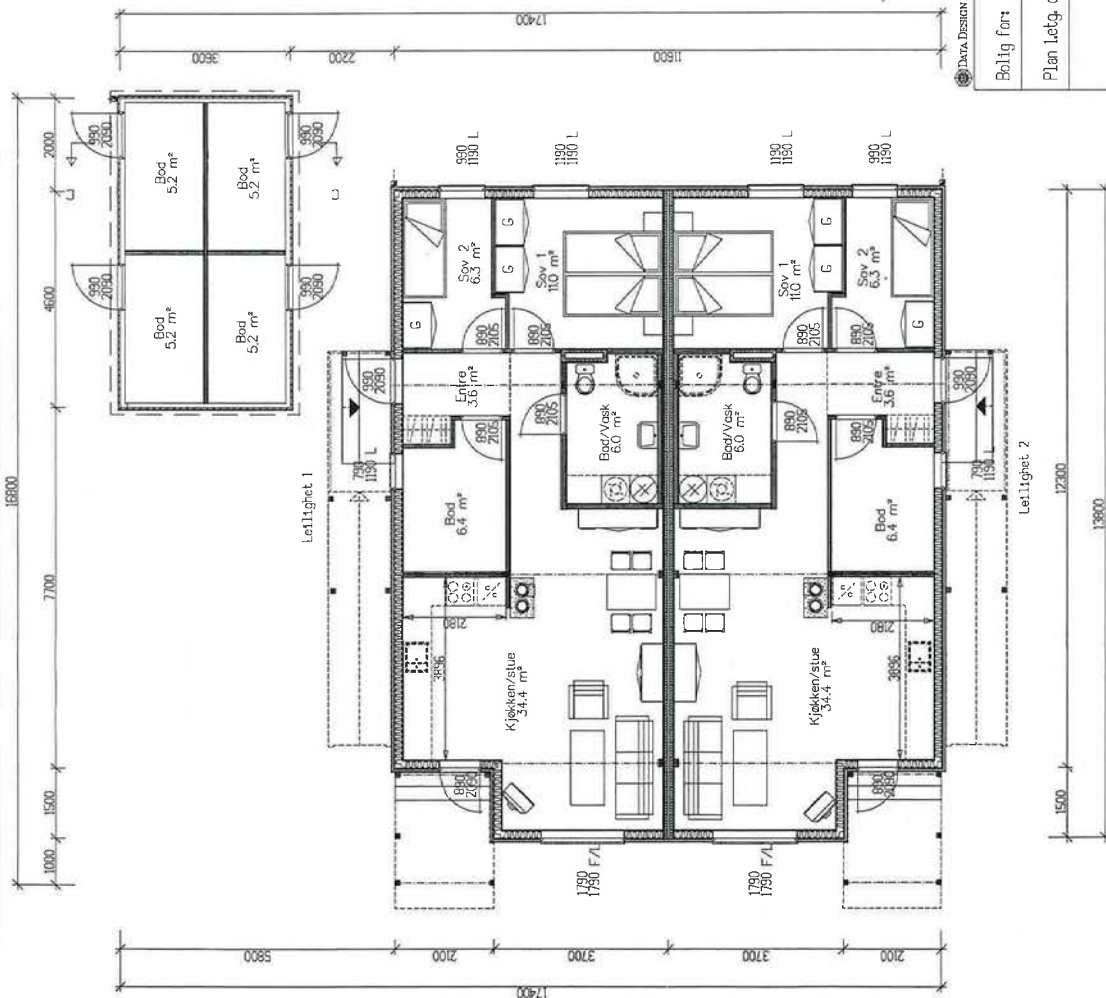
Spørsmål om energiattesten

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

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

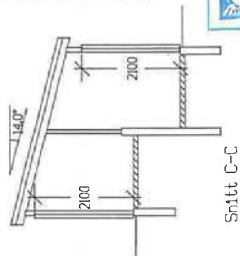
<https://www.enova.no>

E-2



TIME KOMMUNE
Sak-dok nr. 03/2003-04
Saksøkt 358-10 Grøt.
- 8 JULI 2003
Løpnr. 31697 142
Arkiv nr. 31697 142
J off. 8

TIME KOMMUNE
Tenestesteområde samfunn
Sak nr.: 03/446 Dato for vedtak: 15/12-07
GAH
For kommunalsjefen



Snitt C-C

Leilighet 1, etg.	BRA	B-fakt	BA	BRA-K
Høvelplan	71.00	1.0	71.00	71.00
Utv. bod 1. etg.	5.20	0.5	3.12	0
Sum 1 m²	76.20		74.12	71.00

Leilighet 2, etg.	BRA	B-fakt	BA	BRA-K
Høvelplan	71.30	1.0	71.30	71.30
Utv. bod 1. etg.	5.20	0.5	3.12	0
Sum 1 m²	76.50		74.42	71.30

Sum totale	152.80
BYA	194.80

Drax Design System

REV. ANT.	REVIDEREN GJELDER	SEN.	DATE

Bolig for: Tomteutvikling GNR. 3 BAR. 6

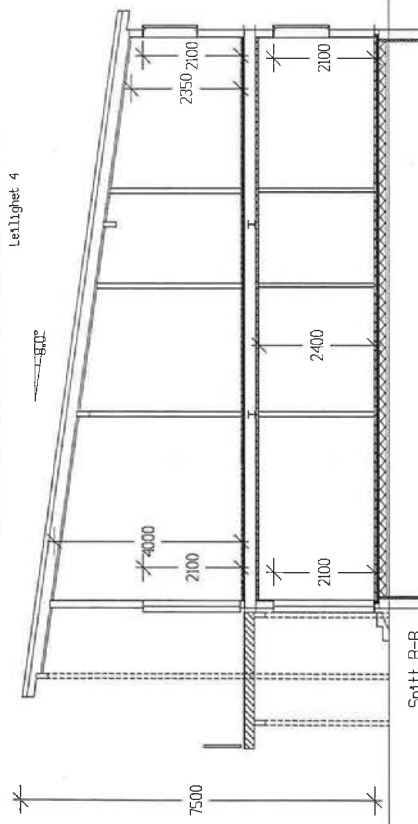
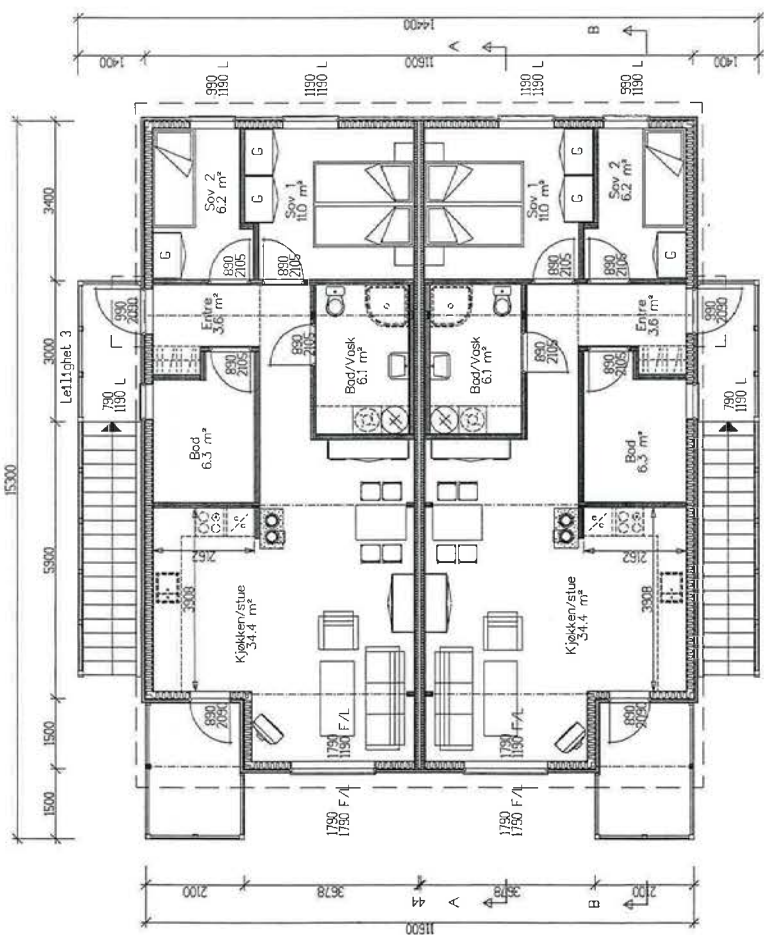
Plan Letg. og Snitt C-C Vesthagen Sør KOMMUNE: Time

ØSTER HUS
NJEV MED SÆRPREG

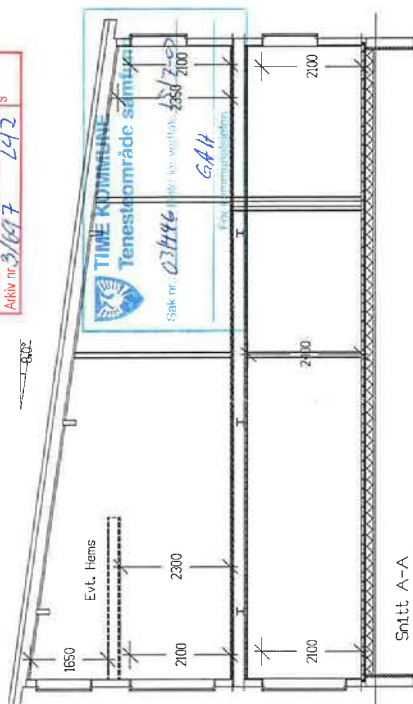
TEGN. isf	PROSJEK. NR.
TEGN. NR.	s2103
MAL. 1 : 100	TEGN. NR.
DATE 13.02.2003	501

TEGNETEN PÅ HVEREN HET ELLER DELS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTPIREISE AV ANDETER SOM ØSTER HUS ET AS BOK MEDRØRER 1

E-3



TIME KOMMUNE.			
Sak dok nr.	03/1000-07	Grad.	
Saksbeh.	358-10		
- 8 JULI 2003			
Lepper.		U off.	
Aktiv nr.	3/197	L42	

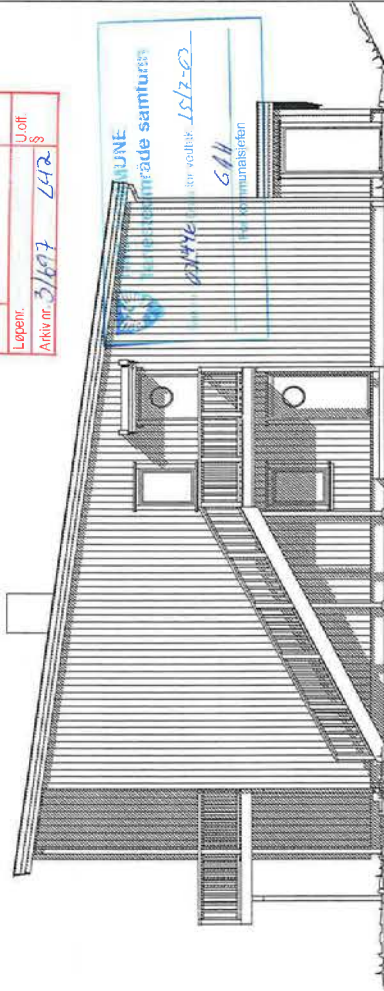


DATA DESIGN SYSTEM		REV.	ANT.	REVIDERENDE	GJELDER	SIGN.	DATO
Bolig for:		Tomteutvikling		GAR. 3		BUR. 6	
Plan 2. etg. og Snitt A og B		Vesthagen Sør		KOMUNE: Time		PROSJEKT: sf203	
TEGN. Jst		GROKKJ.		TEGN. NR.		MAL 1 : 100	
Dato		13.02.2003		OSTER HÅSET AS		DOE MEDVIRKER I	

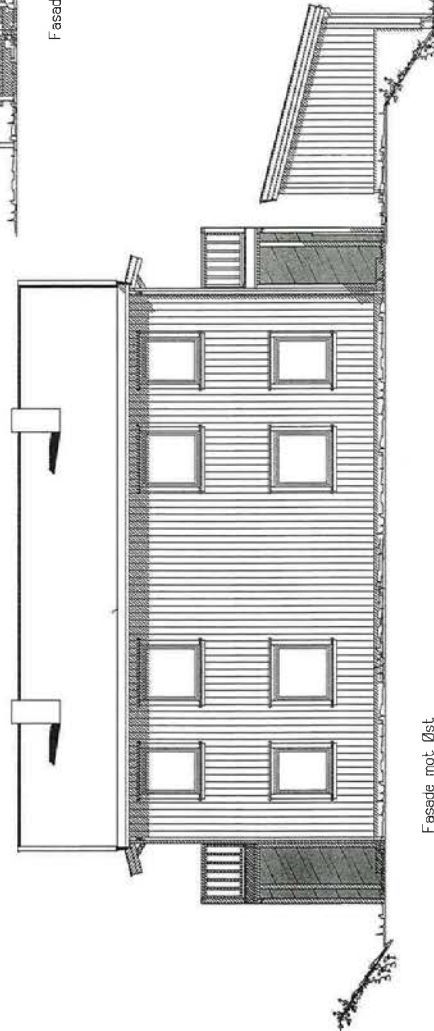
ØSTER HUS
HJEM MED SÆR P R E G

E - 4

TIME KOMMUNE	
Sak-dok nr. 03/2003-4	Grad.
Saksbeh. 358-10	
- 8 JULI 2003	
Løpnr.	U off.
Arkiv nr. 31697	442



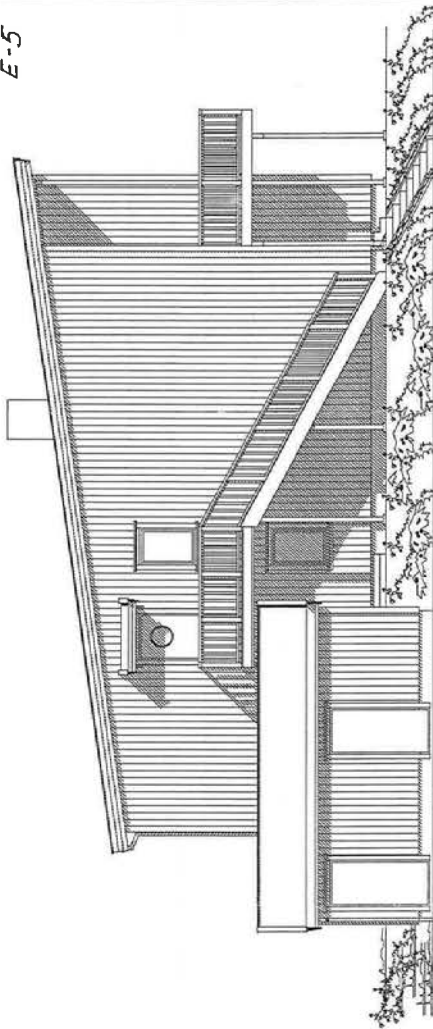
Fasade mot Sør



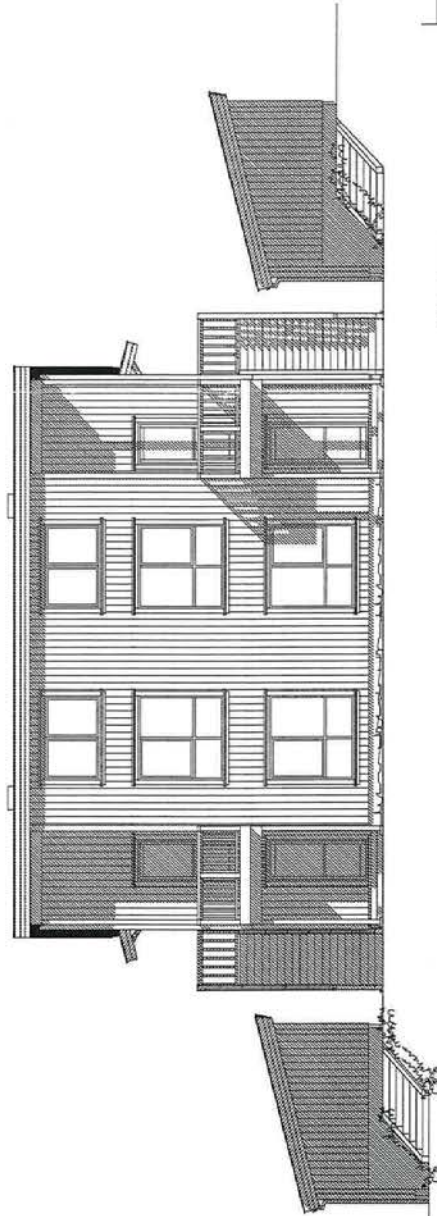
Fasade mot Øst

DATA DESIGN SYSTEM		REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIDN.	DATO
Bølg for:		Tomteutvikling		Gnr. 3	Bnr. 6	
Fasade 1 og 2		Vesthagen Sør		KOMME	Time	
ØSTER HUS HJEM MED SÆRPREG TEKNIKEN PÅ TVERSEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTØVELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS ET AS BOK MEDVARNER L		TEGN.	sf	PROSJEKTNR.	sf2003	
		GJUK.				
		MÅL	1 : 100	TEGN. NR.	503	
		DATO	13.02.2003			

E-5



Facade mot Nord



Facade mot Vest

TIME KOMMUNE	
Sak.dnr nr 03/2026-ET	Grad.
Saksbeh 358-10	- 8 JULI 2003
Løpénr.	U off.
Arkiv nr 3/697	142

TIME KOMMUNE	
Tenestestområde samfunn	
Sak nr 02/946	Dato: 13.02.2003
684	

DINA DESIGN SYSTEM		REV. / ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO
Bølg for:		Tomleutvikling		GNR. 3	BAR. 6
Facade 3 og 4		Vesthagen Sør		KOMUNE: Time	
		TEGN	sf	PROSJEKTNR.	sf2003
		BOKJ.			
		MAL	1 : 100	TEGN. NR.	504
		DATO	13.02.2003		
TEGNINGEN MÅ INNEBEN KJØLT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTØVELSE AV ARBEIDEN SOM					

ØSTER HUS AS

[illegible]



TIME KOMMUNE
PLAN OG FORVALTNING

Saksbehandlar
Nedzad Suljanovic, e-post: nedzad.suljanovic@time.kommune.no

Dato: 24.01.2005
Arkiv: GBNR-3/697,
K2-L42
Vår ref (ArkivsakID.): 03/358-35
JournalpostID.: 05/867

Thygesen & Michelsen AS
Breitorget 4

4006 STAVANGER

Gnr. 3 bnr. 697 Reeholen 84 - 98. Tomteutvikling AS: Ferdigattest for 4 stk. bustadbygg med tilsaman 16 leilegheiter

Vi viser til Dykkar oppmoding om ferdigattest som vart motteken den 07.01.05 og til godkjent byggeløyve i sak 159/03 datert 17.03.04.

Det vert gitt ferdigattest for 4 stk. bustadhus med til saman 16 leilegheiter på gnr. 3 bnr. 697, Reeholen, Bryne, jf § 99 nr 1 i plan- og bygningslova.

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

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

Tiltakshavar må gi melding til Brannvesenet når eldstad er montert.

For rådmannen i Time

Liv Oftedal
avdelingssjef plan og
forvaltning

Nedzad Suljanovic
saksbehandlar

Kopi til:
Brannvesnet i Sør Rogaland IKS Jærveien 107, 4018 Sandnes
Tomteutvikling AS, Lagerveien 2, 4033 Stavanger

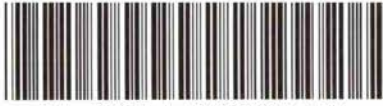
Gateadresse/Internettadresse:
Arne Garborgs veg 30, 4340 Bryne.
<http://www.time.kommune.no>

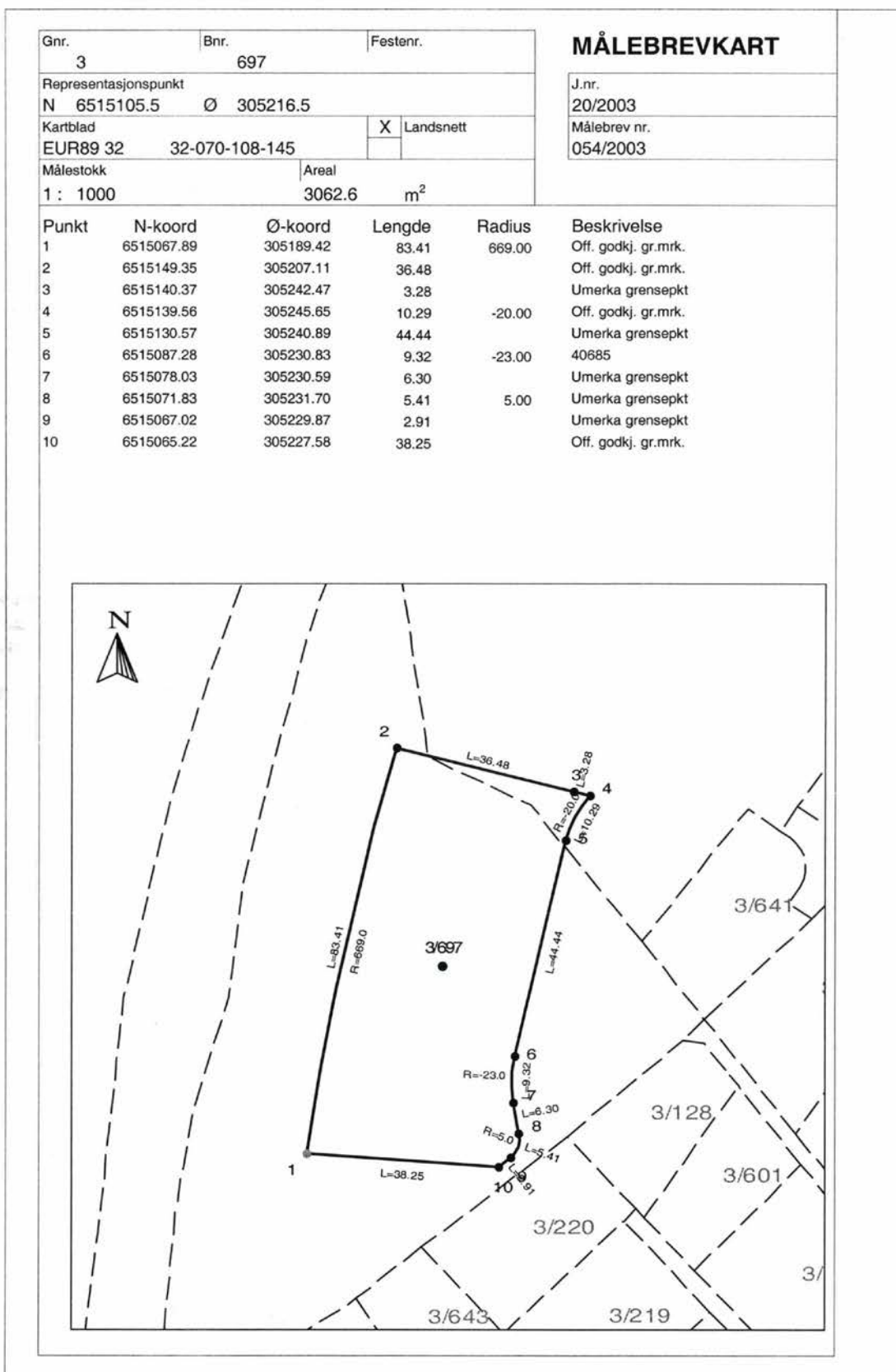
Postadresse:
Postboks 38.
4349 Bryne.

Telefon rådhuset: 51 77 60 00
Telefon saksbehandlar: 51 77 61 17
Telefaks rådhuset: 51 48 15 00

Bankkonto: 3212 20 24422
Bankkonto skatt: 7855 05 11214
Organisasjonsnr.: 859 223 672



Kommune		MÅLEBREV ☒ med grensejustering	
1121 TIME		J.nr.	
		20/2003	
		Målebrev nr.	
		054/2003	
		Evt.mell.forretning, dato, ref.nr.	
Målebrev over			
Eigedom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	3	697	
	Bruksnamn / adresse		
Areal	3062.6	m ²	
Delingslova § 4-2 første leddet "Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering."			
I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgende forretning			
Dato for forretninga	22.09.2003		
Rekvirent	Jens Ree		
Styrar	Herbjørn Gilje		
Forretning	Kart- og delingsforretning over ein parsell av 3/6, med justering av grensa mot 3/665. Ved grensejusteringa vart 130 m ² overført til parsell av 3/6 og 50 m ² overført til 3/665 frå 3/6. Avtale om grensejustering vart underteikna av: 3/6: Jens Ree 3/665 - råderettshavar: Vikevåg Bolg AS v/Einar Vevatne		
Underskrift			
Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Bryne	22.9.2003	 Gerd Karin Espedal	 Herbjørn Gilje
GAB			
Registreringsstempel			
			
Doknr: 7813 Tinglyst: 24.09.2003 Emb. 044 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			
Tinglysing (jf. delingslova § 4-2)			
Dagbokstempel			
TINGLYST 24 SEPT. 2003 JÆREN TINGRETT DAGBOKNR.: 7813			
Påteikningar (rettingar o.l.)			



Returneres etter tinglysing til

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

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

TIME KOMMUNE

(stryk det som ikke passer)

r) **TINGLYST**

18 AUG. 2004

JÆREN TINGRETT
DAGBOK NR. 7

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		24 JUN 2011				DAGBOKNR. 725			
Kommunenr Kommunens navn		Gnr		Bnr		Festenr		Snr	
1121	Time	Journalpost-ID	Grad	S	3	697			
		Ark.kode P 3/697	Ark.kode S	L36					
		Adm.enhet	Saksbet:	FSPGER					

[illegible]

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	71	GB	13	B	71	GB	25				37			49
2	B	71	GB	14	B	71	GB	26				38			50
3	B	71	GB	15	B	71	GB	27				39			51
4	B	71	GB	16	B	71	GB	28				40			52
5	B	71	GB	17				29				41			53
6	B	71	GB	18				30				42			54
7	B	71	GB	19				31				43			55
8	B	71	GB	20				32				44			56
9	B	71	GB	21				33				45			57
10	B	71	GB	22				34				46			58
11	B	71	GB	23				35				47			59
12	B	71	GB	24				36				48			60
Sum tellere:				11 36				= nevner:				11 36			

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.

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger m v

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for 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	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Bryne, 04.06.04	Jens A. Ree <i>Jens Ree</i>	

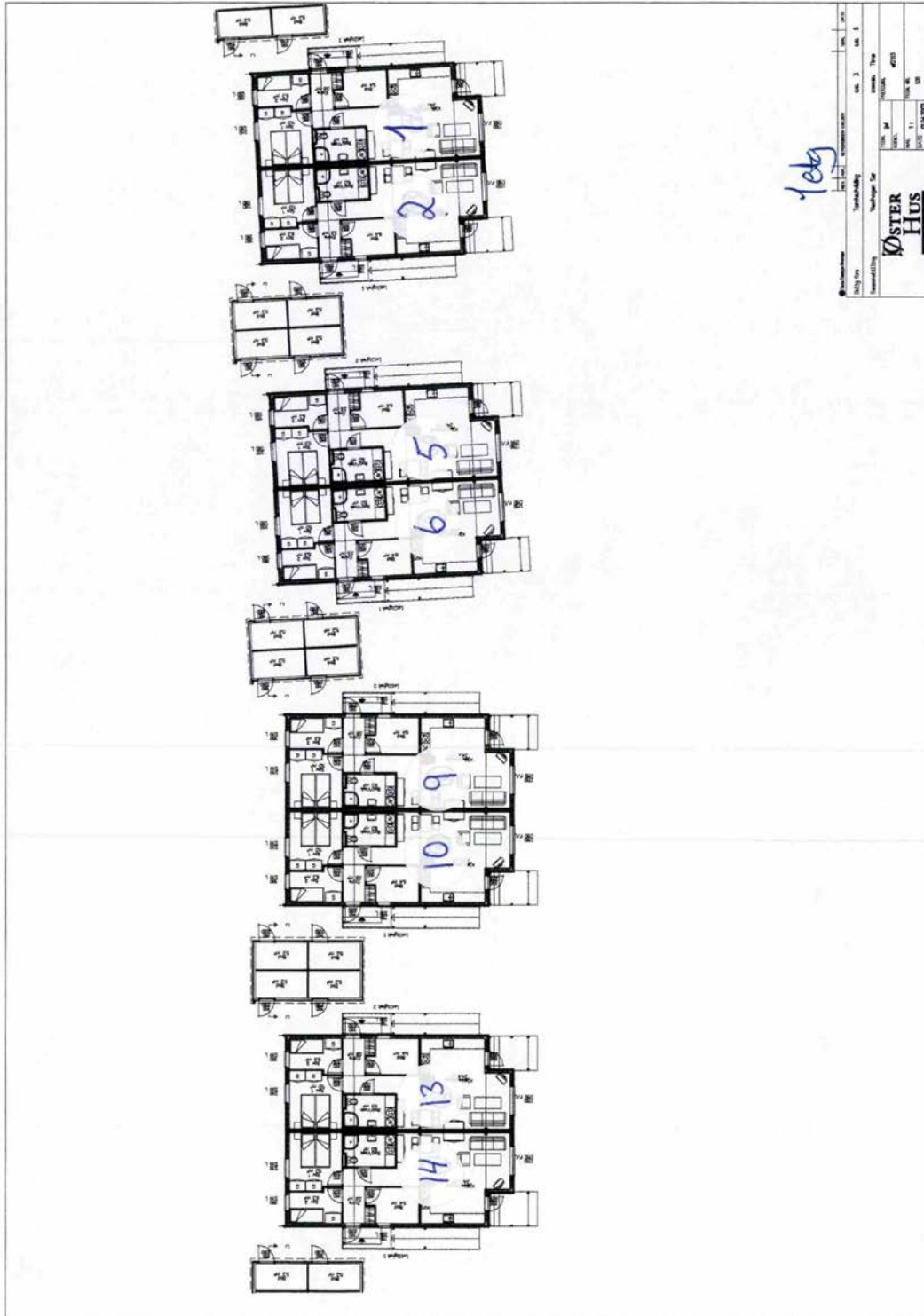
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
3	697
Til kommune	
Dato	Stempel og underskrift
02.07.04	 Gerd Karin Espedal

Noter:

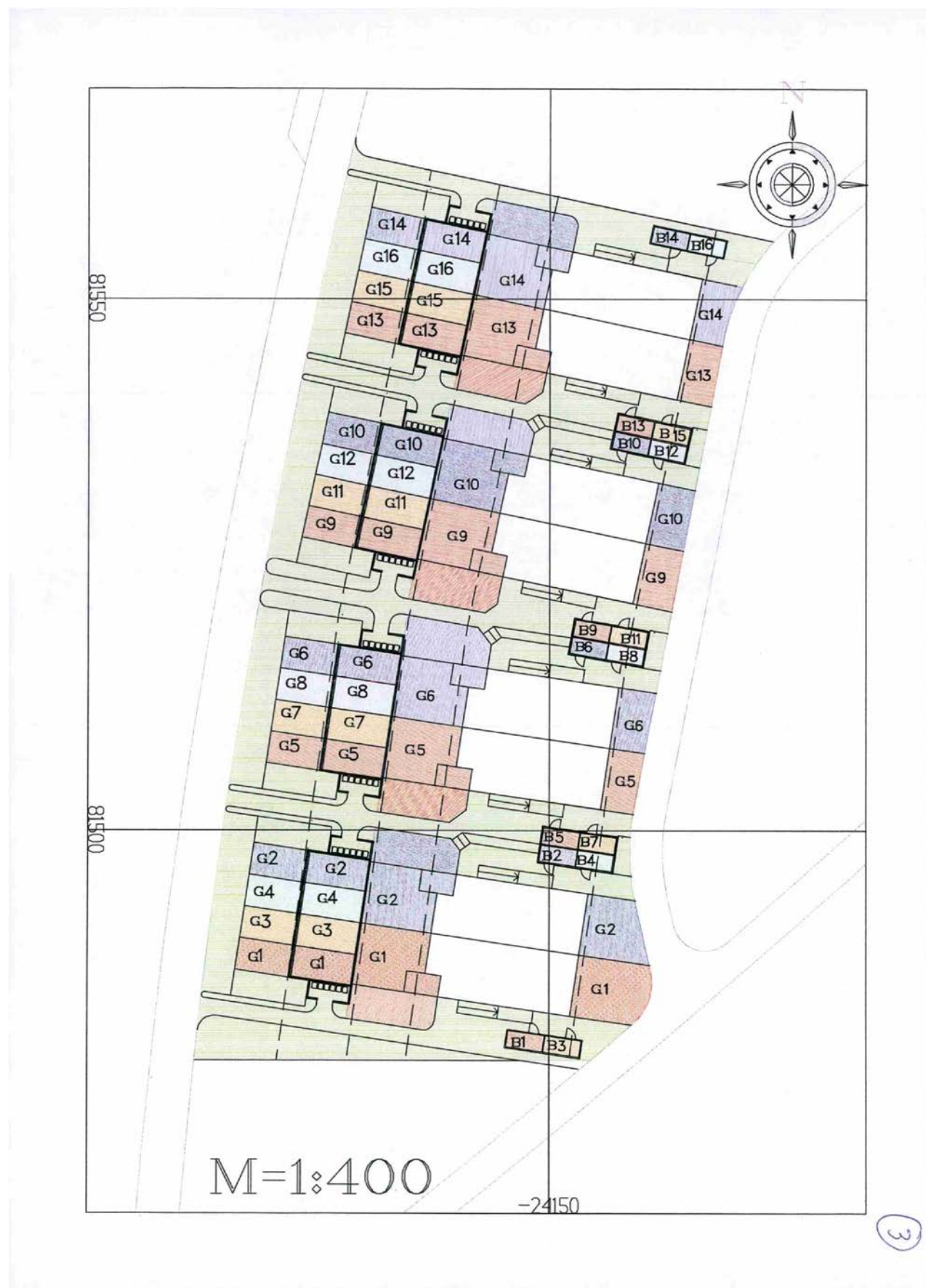
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.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

①

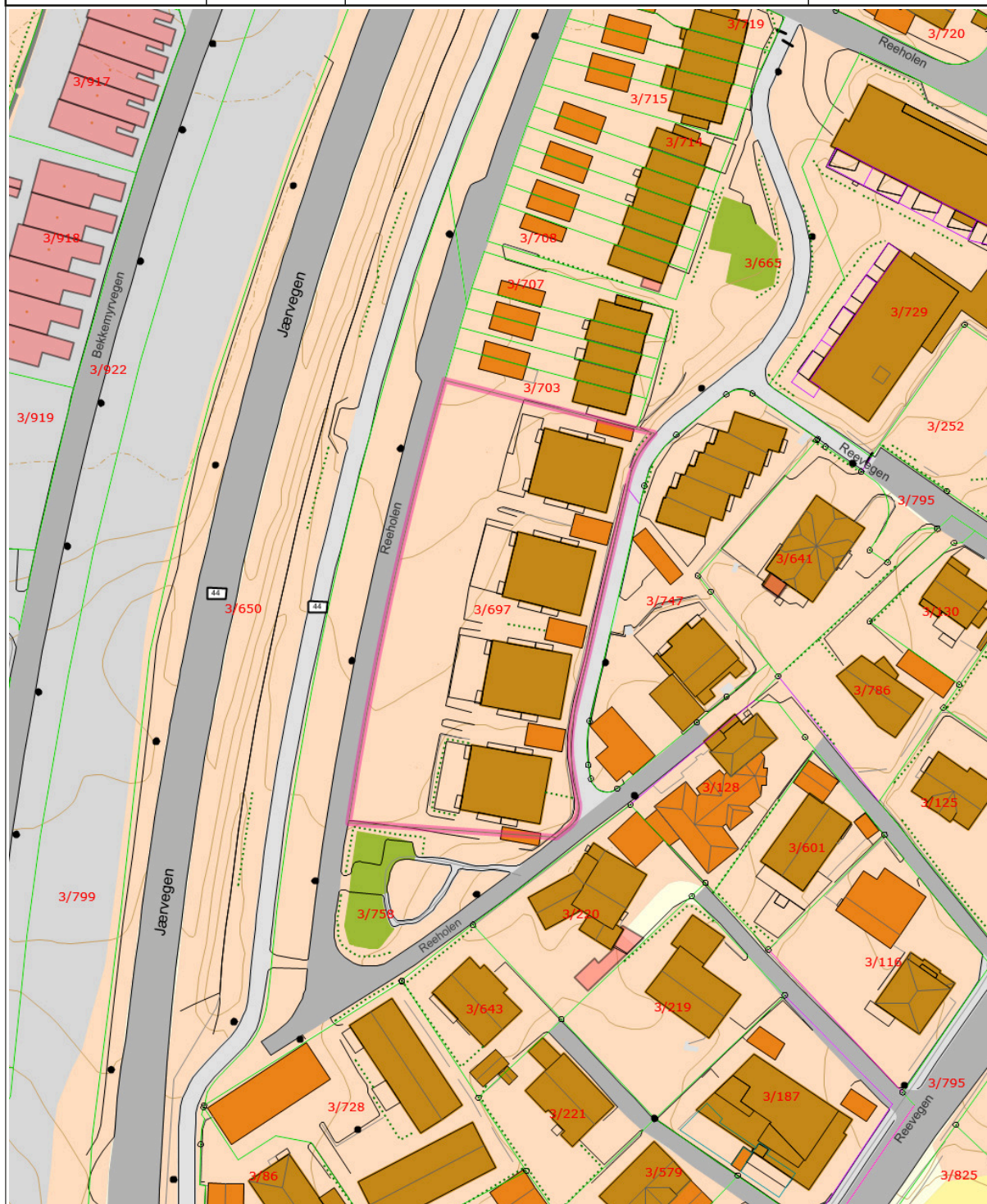


8.

[illegible]



 Time kommune	KARTUTSNITT				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 697	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Reeholen 84A 4340 BRYNE, m.fl.				
	Annen info:					



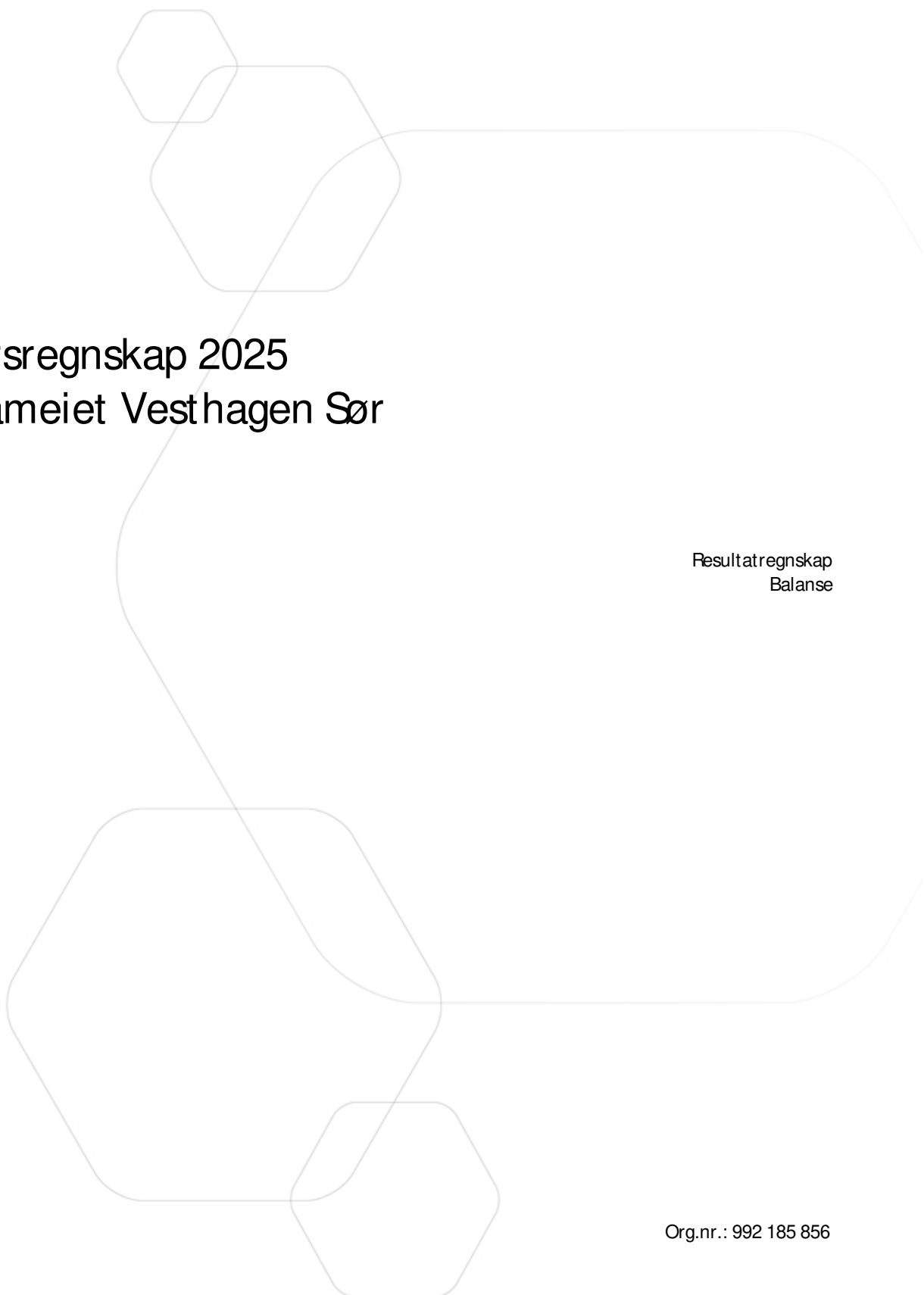
Tegnforklaring

Matrikelnummer	MatrikelnummermedSnr	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Hekk	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
⊙ Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (14 - 30 cm)
 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Skjerm
 Voll	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Grunnmur	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 Gangveg	 Fortau
 Trapp	 Skrå forstøtningsmur	 Byggetiltak
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	Eiendom	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Forskningskurve	 Høydekurve
 Anleggsområde	 Lekeplass	 Bebygd område
 Dyrka mark	 Annet	



VEDTEKTER FOR SAMEIET "VESTHAGEN SØR"
Gnr. 3 Bnr. 697 I TIME KOMMUNE

1. Gnr.3, bnr. 697 i Time kalt sameiet "Vesthagen Sør, Bryne" består av 16 seksjoner.
2. Styret skal bestå av 3 personer, hvorav 1 er formann.
3. Hver seksjon eier sin del av sameiet i henhold til eierbrøken.
4. Fellesutgiftene deles likt på seksjonene i henhold til eierbrøken
5. Dersom intet annet er nevnt i vedtektene benyttes følgende lov:
Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.



Årsregnskap 2025

Sameiet Vesthagen Sør

Resultatregnskap
Balanse

Org.nr.: 992 185 856

RESULTATREGNSKAP

SAM ELET VESTHAGEN SØR

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		160 315	112 140
Sum driftsinntekter		160 315	112 140
Annen driftskostnad		88 233	87 760
Sum driftskostnader		88 233	87 760
Driftsresultat		72 083	24 380
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		7 340	7 281
Annen finansinntekt		7 787	6 998
Annen rentekostnad		0	114
Resultat av finansposter		15 127	14 165
Resultat før skattekostnad		87 209	38 545
Årsresultat		87 209	38 545
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		87 209	38 545
Sum overføringer		87 209	38 545

BALANSE			
SAM E I E T V E S T H A G E N S Ø R			
E I E N D E L E R	Note	2025	2024
O M L Ø P S M I D L E R			
F O R D R I N G E R			
Kundefordringer		7 500	10 500
Andre kortsiktige fordringer		53 200	48 549
Sum fordringer		60 700	59 049
Bankinnskudd, kontanter o.l.		438 323	358 009
Sum omløpsmidler		499 023	417 058
Sum eiendeler		499 023	417 058
E G E N K A P I T A L O G G J E L D			
E G E N K A P I T A L			
O P P T J E N T E G E N K A P I T A L			
Annen egenkapital		497 905	410 696
Sum opptjent egenkapital		497 905	410 696
Sum egenkapital		497 905	410 696
G J E L D			
A V S E T N I N G F O R F O R P L I K T E L S E R			
K O R T S I K T I G G J E L D			
Leverandørgjeld		1 118	6 362
Sum kortsiktig gjeld		1 118	6 362
Sum gjeld		1 118	6 362
Sum egenkapital og gjeld		499 023	417 058
Bryne, _____ Styret i Sameiet Vesthagen Sør			
_____	_____	_____	
Jørn Martinsen styreleder	Reino Didriksen nestleder	Olaug Srevåg styremedlem	
SAM E I E T V E S T H A G E N S Ø R		SIDE 3	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

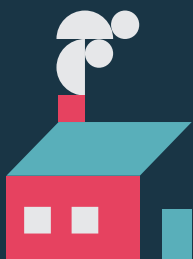
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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



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.

For eiendommen:

Adresse: Reeholen 84B
4340 BRYNE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oscar Omland**Telefon:** 981 02 088
E-post: oscar.omland@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: _____

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