

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Helleberget 1, 4347 LYE

Gnr./Bnr.: Gnr. 23, bnr. 239, i Time kommune

Prisantydning: 5.290.000,-

Omkostninger: 151.240,-

Totalpris: 5.441.240,-

Kommunale avgifter: 19.302,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1983

BRA: 282 m²

BRA-i: 282 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og på egen grunn.

Tomt: 723.3 m²

Energimerke: Energiklasse: GUL D.

Soverom: 4

INNHold

2	5	6	7
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	22	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	120		
Vedlegg	Budskjema		

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler:
Kjersti Birkeland



Kjersti Birkeland
Eiendomsmegler
Mobil: 977 75 784
E-post: birkeland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Jæren
Telefon: 51 66 88 00
Ommundsen & Birkeland AS
Org. nummer: 935048745

KJERSTI BIRKELAND

Din lokale megler

Kjersti Birkeland er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010, og kjenner Jæren som sin egen bukselomme. Hun er oppvokst på Jæren og har et stort nettverk og en unik forståelse av det lokale markedet, noe som gjør henne i stand til å identifisere hvem som er på jakt etter akkurat din bolig.

Kjersti er en entusiastisk megler med øye for detaljer, og hun er svært opptatt av at både selger og kjøper føler seg sett og ivaretatt gjennom hele prosessen. Hun er en god menneskekjenner som trives godt med folk og er opptatt av å bygge tillit.

Med Kjersti på laget får du en megler som bryr seg, og hennes mål er alltid å berike sine kunder gjennom en trygg og positiv opplevelse.

Skal du selge bolig, kan du stole på at Kjersti leverer høy kvalitet, gir profesjonell oppfølging, har høy faglig kompetanse og oppnår det beste resultatet på dine vegne.

Velg Kjersti Birkeland for en trygg og vellykket bolighandel – din lokale megler som alltid setter dine interesser først.

OFFENTLIG TRANSPORT

 Hubrovegen Linje 50, N94	5 min  0.4 km
 Bryne stasjon Linje F5, L5	11 min  6.4 km
 Stavanger Sola	39 min 

DAGLIGVARE

Coop Extra Lye Post i butikk, PostNord	15 min  1.3 km
Kiwi Rosseland PostNord	9 min  5.4 km

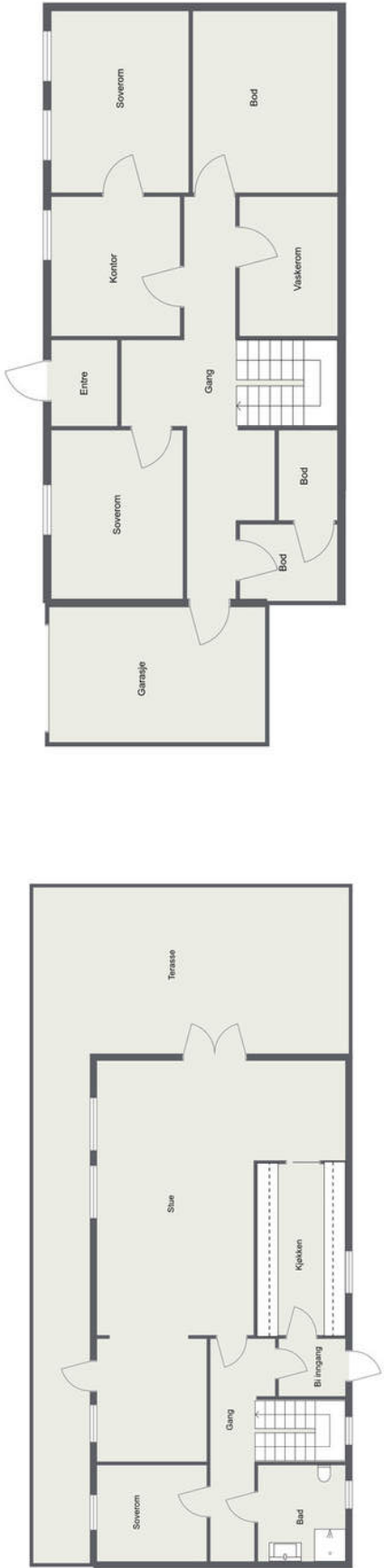
VARER/TJENESTER

 Blå på Bryne	12 min 
 Apotek 1 Viben	11 min 

SPORT

 Lyehallen Aktivitetshall	7 min  0.7 km
 Lye idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	8 min  0.8 km
 Club Athletic	10 min 

PLANTEGNINGER



Eier

Kjell Arnfinn Andersen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 63 480 (beregnet av prisantydning)

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 4 100,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00. Sum faste vederlag kr. 59 450.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra taksmann) kr 18 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 341.

Totale kostnader kr. 78 791.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.



Adresse Helleberget 1, 4347 LYE	
Dato for energimerking 06.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-308220
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 117822370
Gårdsnummer 23	Bruksnummer 239
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



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 1983	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 282,0 m²	Oppvarmet bruksareal 245,0 m²
Oppvarmet etasje 3</	



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2009

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av jordfeilbryter, nye kurser til micro og steikeovn

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Jæren Elektro, Time Elektro, Johansen Elektriske

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2009

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flytting av rør ifm. renovering

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bryne Rør



18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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.

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



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er foretatt endringer i planløsningen sammenlignet med opprinnelige byggetegninger.

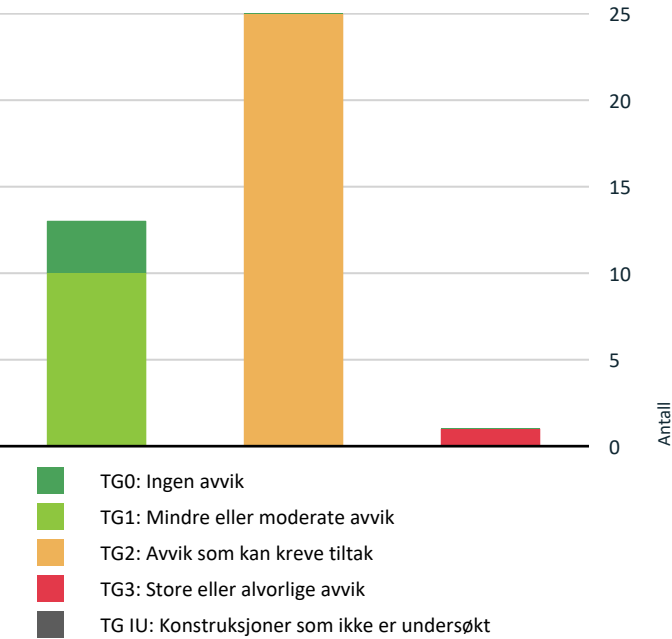
Garasje

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader





Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1983	Kommentar Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.
Anvendelse Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takstein fremstod uten synlige skader eller mangler ved befaring.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er installert automatisk elektrisk styrt vifte i juni 2026.

Årstall: 2026



LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i loftstue . Det ble målt relativ luftfuktighet (RH) i konstruksjonen til 23 %, og måleresultatene er vurdert opp mot Mollier-diagrammet, for å kontrollere at fuktforholdene ligger innenfor normale nivåer.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det registreres mindre overflateslitasje, vurderes som normalt iht. alder.

Gener

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Flatt terreng rundt huset gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det bør vurderes tiltak med terreng om det skulle vises seg at det forekommer vannansamlinger omkring eiendommen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	131			131	
2. Etasje	98			98	46
Loft	53			53	4
SUM	282				50
SUM BRA	282				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, 2 soverom, vaskerom, matbod, kontor, verksted, garasje, bod 2		
2. Etasje	Entré, gang, bad, toalettrom, soverom, kjøkken, stue		
Loft	Gang, soverom, bad, loftstue, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.



MEKLAROPPLYSNINGAR

1000 Mellombels bruksløyve og ferdigattest

	Ja	Nei
Er det utskrevet ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Er det utskrevet innflyttningsløyve:	☒	☐
Er bygningane byggemelde:	☒	☐
Kommentar:		

1350 Gjeldande arealplan med forskrifter

Planopplysningar:	Namn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☒	Plan 0075.00 Lye II	Bustad,frområde, veg	27.05.1980
Bygnadsplan ☐			
Kommuneplan ☒	Time kommune – Trygg og framtid sretta		Periode: 2018 - 2030
Uregulert	☐		
Reguleringsforskrifter	☒		
Kommentar til eksisterande planar:			

Reguleringsplanar under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☒
Kommentar:		



MEKLAROPPLYSNINGAR

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Eigedomar i Time kommune betaler årsavgift for vatn og kloakk etter forbruk.

Beløpet er fordelt på to terminar. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing. Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2025, totalt kr.19 302,-

Avgift for 1.termin 2026 på kr.6602,-
Avgift for 2.termin 2026 på kr.

Vassmålar:

Vassavgift etter målar: Ja: ☒ Nei: ☐

Målarstanden er:

Stipulert ☐

Avlest ☒

Avrekning av vassmålar skjer årleg på 1.termin.

Frå 1.1.2015 må alle bustadar i Time kommune ha installert vassmålar og tilbakeslagsventil.

2000 Ubetalte krav med legalpant?

Kommunale avgifter er betalte:

1. termin 01.01- 30.06 -2026 ☒

2. termin 01.07- 31.12 -2026 ☐

Restanse (inkludert renter og purregebyr):

[Ingen restanse.](#)

