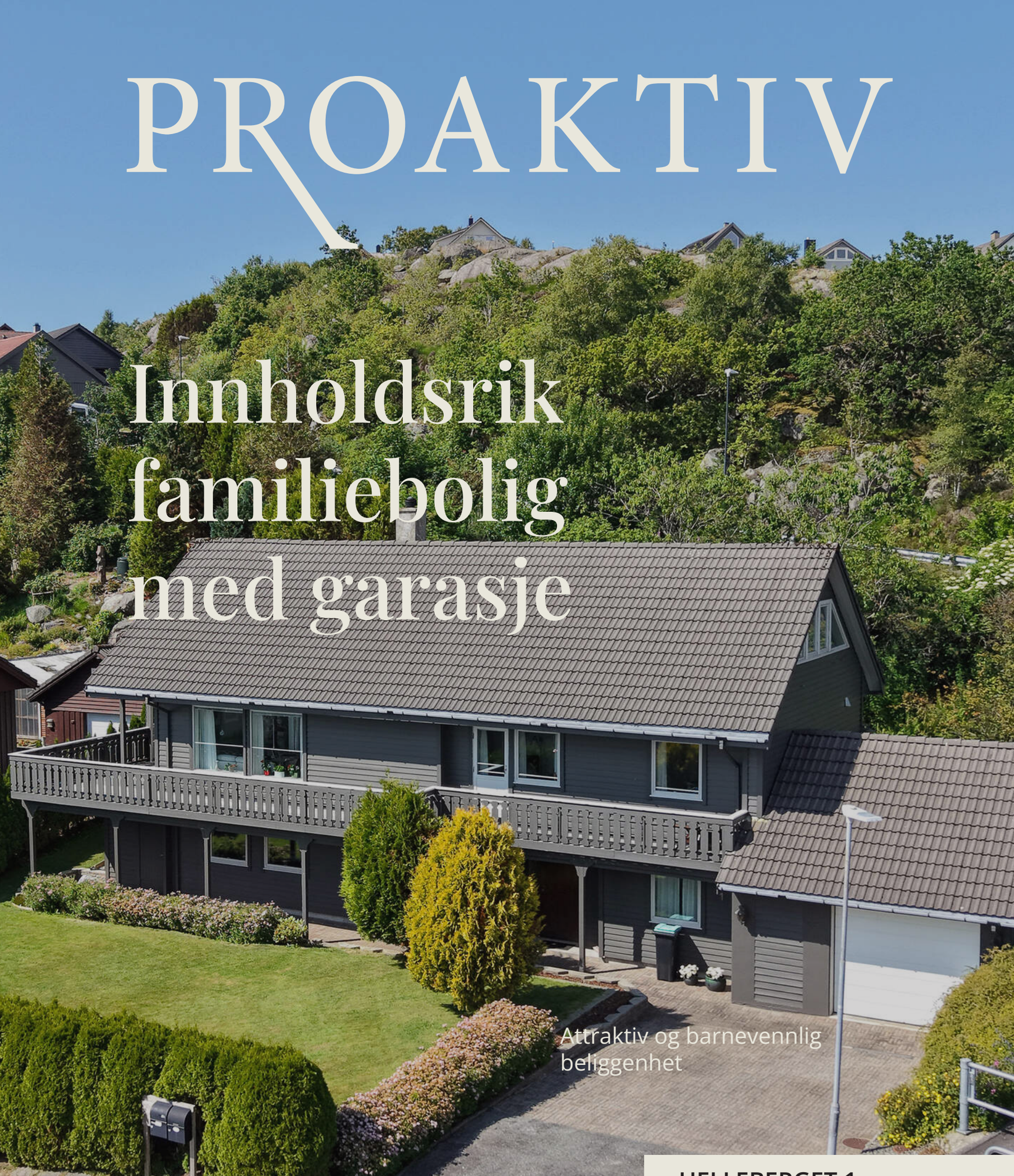
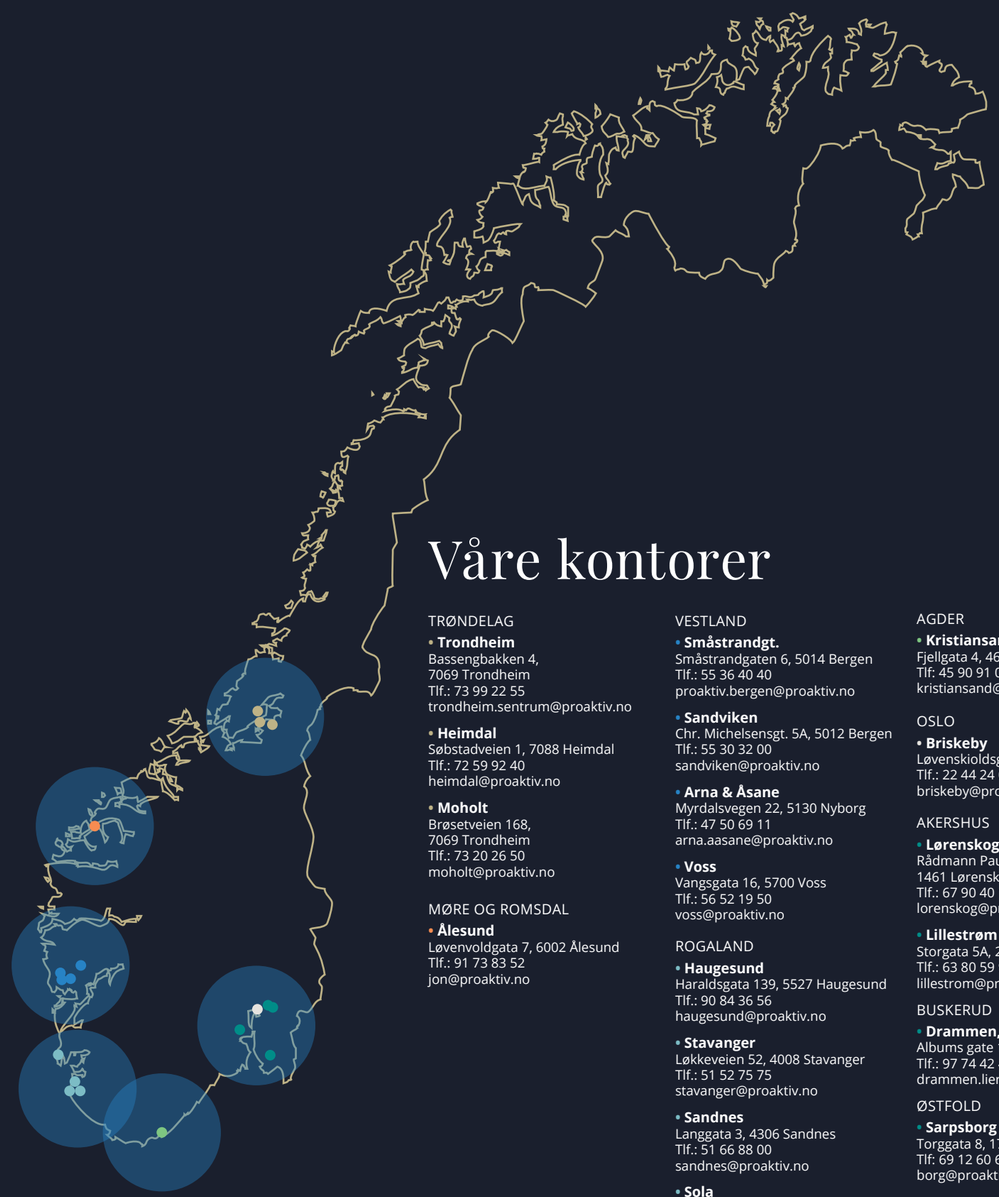
PROAKTIV

Innholdsrik familiebolig med garasje



Attraktiv og barnevennlig beliggenhet

HELLEBERGET 1



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

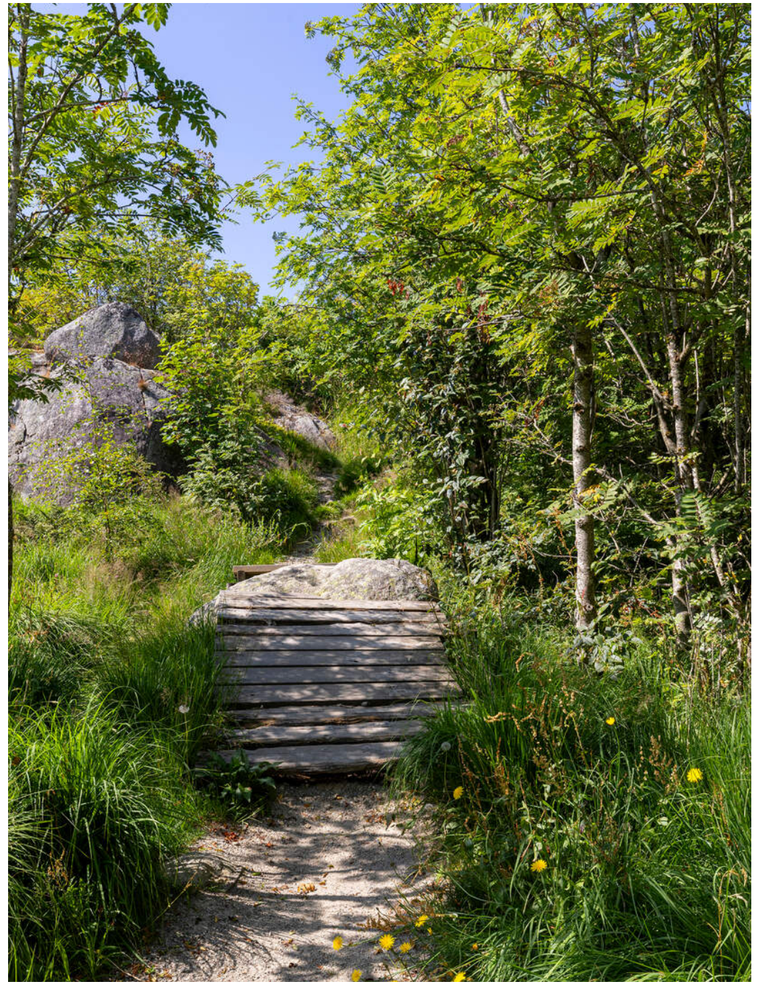
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

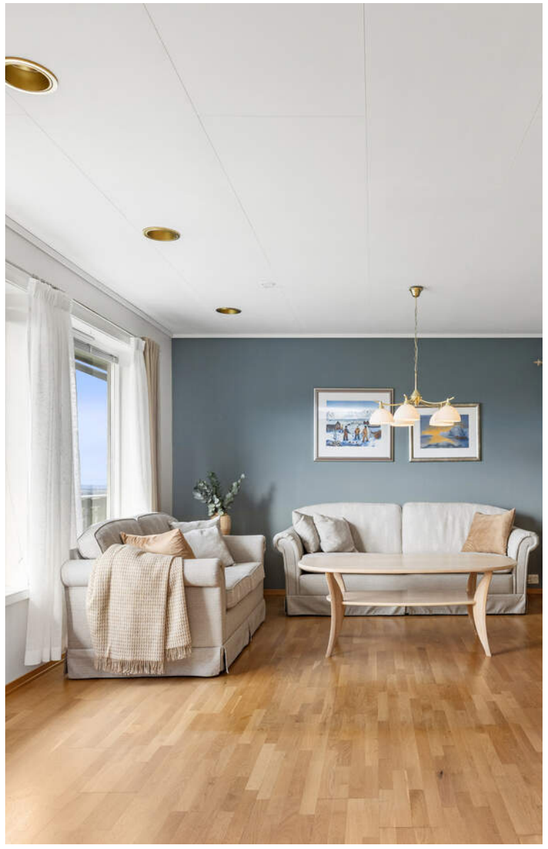
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



LYE

Familiebolig med 5 soverom, 2 bad, garasje og romslig romt.

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 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

6 Kontorets side

7 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

22 Boligen i bilder

40 Plantegninger

42 Kjerneinformasjon

47 Vedlegg

120 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

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.

Din lokale megler

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.



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Jæren

Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.

Vårt kontor er moderne og innbydende, men samtidig jordnært og avslappet – akkurat som Jæren selv.

Vi ønsker å være en naturlig del av lokalsamfunnet, og vi er alltid åpne for en hyggelig prat.

Proaktiv Jæren
Torgvegen 2A, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
E-post: jaeren@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Proaktiv Eiendomsmegling består av erfarne eiendomsmeglere som er født og oppvokst på Jæren. Deres solide lokalkunnskap, kombinert med høy faglig kompetanse og integritet gjør at alt ligger til rette for at de oppnår optimal pris for din bolig, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper.

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til salgsprosessen. De stiller skjerpet og forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen. Kundene deres føler seg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen.

Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg!



LYE

Kommune: *Time* / ***Område:*** *Lye*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Helleberget 1 har en svært attraktiv beliggenhet på populære Lyefjell i Time kommune. Eiendommen ligger i et rolig og veletablert boligområde med lite gjennomgangstrafikk, noe som gir et trygt og trivelig bomiljø for både store og små.



Området er spesielt godt egnet for barnefamilier med nærhet til barnehager, skoler, lekeplasser og fritidstilbud. Samtidig har man flotte turområder rett utenfor døren, med gode muligheter for friluftsliv året rundt.

Fra boligen er det kort kjøreavstand til Bryne sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter, kulturtilbud og kollektivtransport.

Lyefjell er et populært boligområde som kombinerer landlige og naturskjønne omgivelser med nærhet til alle nødvendige

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

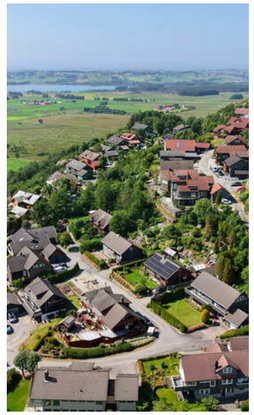
VARER/TJENESTER

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
EVO Bryne	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



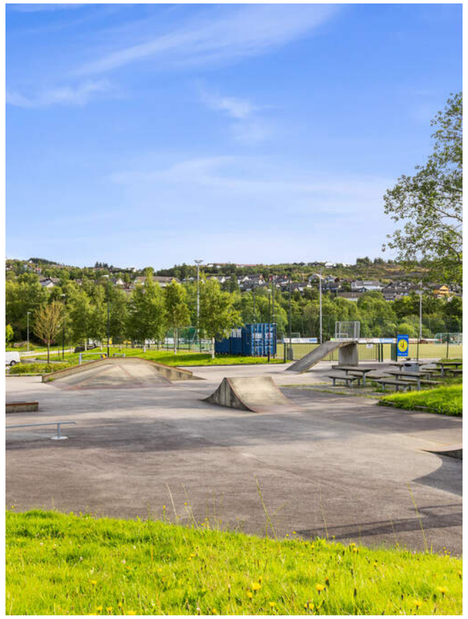
fasiliteter. Dette gir en perfekt balanse mellom en aktiv hverdag og rolige omgivelser, og gjør Helleberget 1 til en attraktiv adresse for dem som ønsker en moderne og familievennlig bosituasjon.

SKOLER

Lye skule (1-7 kl.) 288 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 138 elever, 7 klasser	7 min 0.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	11 min 6.5 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	17 min 12.5 km

BARNEHAGER

Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	8 min 0.8 km
Monsanut barnehage (1-5 år) 30 barn	10 min 0.8 km
Vestly idrettsbarnehage (1-5 år) 118 barn	5 min 2.6 km



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN TIL HELLEBERGET 1

Vi starter utendørs – boligen har romslig tomt med flere soner og grønne utearealer som gir gode rammer for lek, rekreasjon og hyggelige utendørs opphold.

Parkering
Parkering i garasje og på egen grunn.

Tomtestørrelse
723 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
ENEBOLIG
Enebolig som er oppført med grunnmuren i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende bordkledning.
Taket har saltaksform tekket med takstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Takrenner/nedløp i plast.
Vindu og dører med isolerglass.

GARASJE
Garasje oppført med plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trekledning.
Saltak som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer med 2 lags glass.
Dør direkte fra garasje til bolig.
Port m/port åpner.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 1 stk. TG3 og 25 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- 1. Etasje - Vaskerom - Ventilasjon
Rommet har ingen ventilasjon. Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.
Konsekvens/tiltak: Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Boligen har fått følgende TG2:
- Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for taktekking og undertak, noe som medfører økt risiko for slitasje og utettheter over tid.

Det registreres mosegroing på taktekking. Dette kan over tid holde på fukt og øke slitasjen. Dette reduserer levetiden på





tekkingen.
Konsekvens/tiltak: Økt alder gir høyere risiko for utettheter. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mosegroing kan holde på fukt og øke slitasjen, noe som over tid kan redusere levetiden på tekkingen. Fjerning av mose anbefales som et vedlikeholdstiltak.

-Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke montert snøfangere på tak.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det anbefales å montere snøfangere for å sikre trygg ferdsel under utsatte takflater, spesielt i områder med inngangsdører og andre steder hvor personer oppholder seg eller passerer.

En utskiftning av renner kan sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

- Veggkonstruksjon
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)

Det registreres stedvis avflassing i overflatebehandlingen samt begynnende nedbrytning og sprekker i enkelte kledningsbord.
Konsekvens/tiltak: Anbefaler utbedring av musetetting i nedre del av kledningen. Manglende tiltak kan gi økt risiko for at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen med påfølgende skade og luktproblematikk over tid.

Mangelfull overflatebehandling kan føre til økt fuktopptak og videre nedbrytning av treverket over tid. Anbefaler vedlikehold av overflater og utskiftning av skadde kledningsbord ved behov for å begrense videre skadeutvikling.

- Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Lufting av takkonstruksjonen anbefales kontrollert nærmere. Mangelfull lufting kan føre til fukt / kondens i konstruksjonen, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktskader.

- Vinduer
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det registreres at enkelte vinduer er noe stri og tar i karm ved åpning og lukking.
To vinduer på loft er punktert.
Det registreres vannmerker i innvendig vinduskarm. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved fuktmåling på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det anbefales justering av vinduer som tar i karm. Manglende justering kan over tid medføre redusert funksjon og økt slitasje på karm.
Forholdet i vinduskarm vurderes å være av estetisk karakter slik det fremstår på befaringsdagen. Generell overflatebehandling/vedlikehold er påregnelig.

Punkterte vinduer har redusert isolasjonsevne og er påregnelig med utskiftning.

- Dører
Det registreres at skyvedør til terrasse er stri å åpne/lukke hovedytterdør har stedvis noe vær og bruksslitasje, samt iring på håndtak og skruer.
Konsekvens/tiltak: Anbefaler justering/vedlikehold av skyvedøren.

Registrert iring på håndtak vurderes hovedsakelig å være av estetisk karakter og har ikke påvirket funksjonen på befaringsdagen.

Anbefaler utskiftning av håndtak dersom korrosjonen utvikler seg videre og medfører redusert funksjon.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er registrert noe overflateslitasje og grønske på overflater.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales rengjøring, overflatebehandling og generelt vedlikehold for å unngå fuktskader og glatte overflater.

- Skorstein over tak
Det registreres noe begroing og mindre riss i skorstein over tak. Forholdet kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning dersom vann trenger inn.
Konsekvens/tiltak: På grunn av alder anbefales det å rengjøre, og etablere heldekkende beslag rundt skorsteinen for å sikre bedre beskyttelse og redusere risiko for fremtidige lekkasjer.

- Overflater
Det registreres stedvis overflateslitasje/skader i gulv og vegger, påregnelig med tanke på alder.
Konsekvens/tiltak: Slitasje på innvendige overflater har i hovedsak estetisk betydning. Vedlikehold og overflateutbedring kan utføres etter behov.

- Rom Under Terreng
Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.
Konsekvens/tiltak: Løsningen kan føre til at fukt blir innestengt i veggen, noe som over tid kan gi fuktskader. Anbefaler fjerning av plast på vegger under terreng ved fremtidig rehabilitering.

- 1. Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
Det registreres stedvis overflateslitasje som følge av alder og bruk.
Konsekvens/tiltak: Slitasjen vurderes som forventet ut fra rommets alder. Det må påregnes vedlikehold og overflatefornyelse med tanke på oppnådd alder, og utskifting av overflater kan være aktuelt i forbindelse med fremtidig oppgradering av rommet.

- 1. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det registreres stedvis overflateslitasje på gulv som følge av alder og bruk.
Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100).
Konsekvens/tiltak: Slitasjen vurderes som forventet ut fra rommets alder. Det må påregnes vedlikehold og overflatefornyelse med tanke på alder, og utskifting av overflater kan være aktuelt i forbindelse med fremtidig oppgradering av rommet.

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

- 1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.
Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



- 2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det registreres riss/sprekk i flisfuger i dusj.
Konsekvens/tiltak: Riss og sprekker i flisfuger kan redusere tettheten i våtsonen og gi økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales utbedring av skadde fuger og jevnlig oppfølging for å begrense risiko for videre skader.

- 2. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Det registreres stedvis vannansamling i dusjsonen etter funksjonstest.
Konsekvens/tiltak: Manglende tilgang til membranoppbrett ved terskel medfører usikkerhet rundt høydeforskjell til tettesjikt ved dør. Utilstrekkelig høydeforskjell kan øke risikoen for vann ut av våtrommet ved lekkasje.
Anbefaler nærmere kontroll ved anledning.

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

- 2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er registrert rørgjennomføring under servant uten synlig tettesjikt/rørmansjett. Gjennomføringen fremstår ikke tilstrekkelig tett mot vegg, og utførelsen tilfredsstiller ikke anbefalt løsning for våtrom.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Manglende tetting ved gjennomføringer øker risikoen for at fukt/vann kan trenge inn i veggkonstruksjonen ved søl, lekkasje eller rengjøring, med fare for skjulte fuktskader over tid.

- 2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes. Lekkasje fra innebygget sisterne kan pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan medføre skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Loft - Bad - Overflater vegger og himling
Det registreres sprekk i våtromstapet/belegg. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å reparere skadet belegg for å sikre tett overflate. Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker inn i konstruksjonen med påfølgende fuktskader.

- Loft - Bad - Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det registreres motfall på gulvet. Fra dusjsonen til gulv ved dør er det målt ca. 10 mm fall bort fra sluk.
Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det må foretas utbedring av fallforhold. Motfall på gulvet kan medføre at vann blir stående eller ledes bort fra sluket ved vannsøl eller lekkasjer. Anbefaler nærmere vurdering og utbedring ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

- Loft - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemring.

Det er registrert rørgjennomføring under servant uten synlig tettesjikt/rørmansjett. Gjennomføringen fremstår ikke tilstrekkelig tett mot vegg, og utførelsen tilfredsstiller ikke anbefalt løsning for våtrom.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Manglende tetting ved gjennomføringer øker risikoen for at fukt/vnn kan trenge inn i veggkonstruksjonen ved søl, lekkasje eller rengjøring, med fare for skjulte fuktskader over tid.

- Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det registreres irr på kobberrør ved varmtvannsbereder. Dette kan indikere fuktpåkjenning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering/renovering vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling.

- Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering/renovering vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen fra byggeår har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Eldre drenering kan ha redusert evne til å lede bort vann, noe som kan gi økt fuktbelastning på grunnmur over tid. Jevnlig kontroll anbefales, og fornyelse bør vurderes ved tegn til nedsatt funksjon.

Manglende klemlist kan medføre at vann trenger inn bak grunnmursplast. Dette kan gi fuktbelastning på grunnmur over tid og kan føre til fuktpåvirkning av innvendige vegger og konstruksjoner.

Det anbefales montert klemlist for tett og korrekt avslutning.







- Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det registreres stedvis avskalling og skader i overflaten på grunnmuren. Videre er det registrert eksponert armering med rustdannelse.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Eksponert armering kan over tid føre til videre korrosjon og nedbrytning av betong. Anbefaler utbedring av skadde områder og beskyttelse av armering.

- Terrengforhold
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: 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.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med flat plen, beplantning og hekk som skjermer godt mot innsyn. Asfaltert/hellagt innkjørsel med gode parkeringsmuligheter ved garasje. Tomten fremstår ryddig og lettstelt, med grønne utearealer som gir gode rammer for lek, rekreasjon og hyggelige utendørs opphold.

BYGNINGSSAKSKYNDIG

Duo Takst AS (befaringsdato: Torsdag, 20. august 2026)

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 131 kvm
Total BRA: 131 kvm

2. etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm

3. etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 46 kvm

3. etasje: 4 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Standard
UTVENDIG
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvedør til terrasse.
Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke.
Pipe er fra byggeår, med opprinnelig beslag rundt overgangen mot
taktekking.

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1983.
Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.





Iht NVE ligger eiendommen utenfor aktsomhets område for flom.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og betong.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har lakkert tretrapp.

VÅTROM
Vaskerom 1. etg
Veggene har våtromstapet/belegg fra byggeår. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg fra byggeår. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk.
Rommet har vask og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering.

Bad 2. etg
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett
og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad loft
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde.
Det registreres motfall på gulv.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Toalettrom med fliser på gulv og vegger. Himling med Malte plater.
Rommet er utstyrt med toalett og servant. Ventilasjon via mekanisk
avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber.
Stopperkran er plassert på vaskerom.
Det er avløpsrør av plast, hovedsakelig fra byggeår.
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon.
Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken.
Det er installert varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2022.
El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.



Innhold
1. Etasje: Entré, gang, soverom, vaskerom, matbod, kontor, disponibelt rom, verksted, garasje, bod 2
2. Etasje: Entré, gang, bad, gjestetoalett, soverom, kjøkken, stue.
Loft: Gang, soverom, bad, loftstue, kott. Det foreligger ikke godkjente plantegninger for loftsetasjen i kommunens arkiv.

Oppvarming
Vedovn og varmepumpe i stue i 2. etasje.
Varmekabler i gulv på badet i 2. etasje, samt i gangen, kontoret og soverommet i 1. etasje.
Ellers elektrisk.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.



STUE













KJØKKEN











DELIKAT BAD MED FLISER

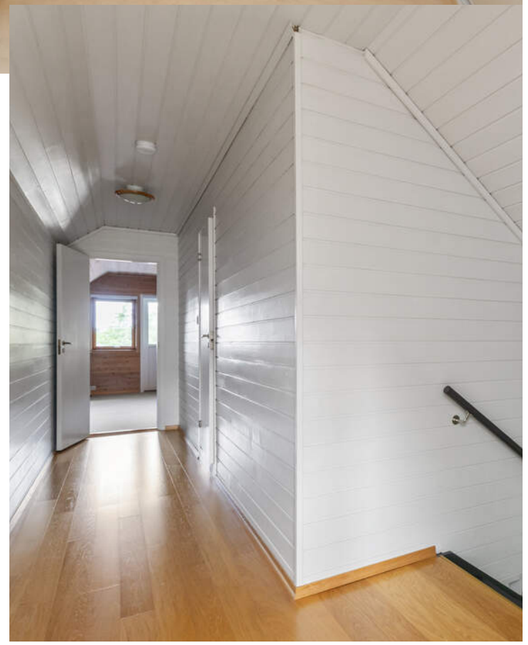
Gjestetoalett i 2. etasje og soverom











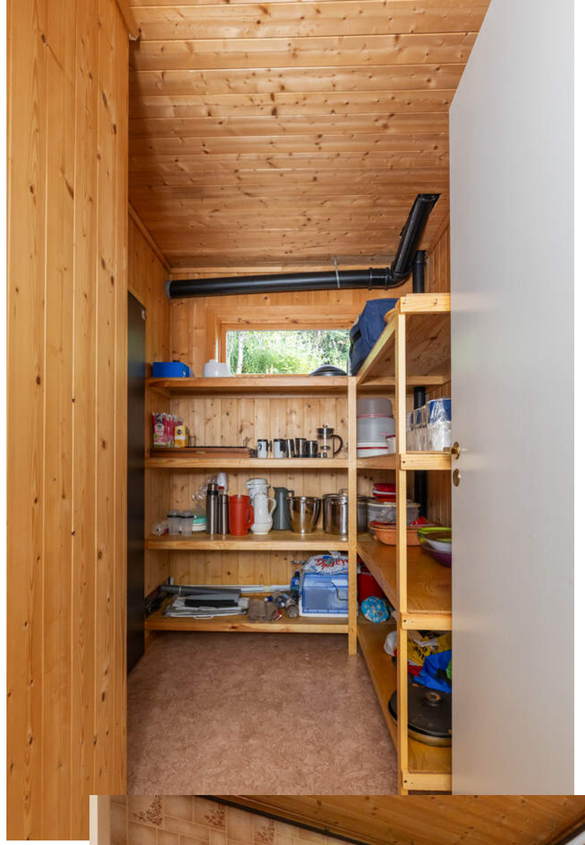
LOFT











VASKEROM OG FLERE BODER





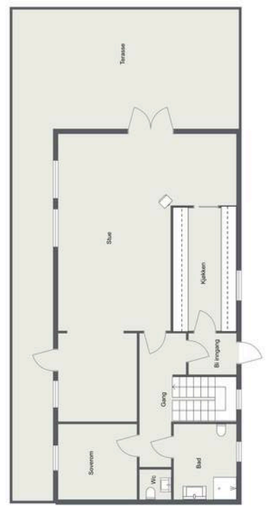
DIREKTE TILKOMST TIL GARASJEN



PLANTEGNINGER







KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
723 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.326.866,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.307.465,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
19.302,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.
Det foreligger innflytningstillatelse gitt 23.02.1983 på følgende vilkår:
- Trapp frå terrasse mangler, åpning må blokkerast.
- Dør frå garasje til matbu må ha sjølvlukker.
- Feieluke må pussast fast.
- Diverse arbeid i kjellar.
- Pipe over tak må pussast.
- Utvendig trapp bakgang mangler.



Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som innebærer at ferdigattest som hovedregel ikke utstedes for tiltak omsøkt før 01.01.1998. Ferdigattest kan derfor normalt ikke fremskaffes for slike tiltak.
Megler har mottatt plantegninger for kjeller og 1. etasje fra kommunens arkiv, men har ikke fått utlevert plantegning for loftsetasjen. Det foreligger imidlertid fasadetegninger som viser loftsetasjen med vinduer og balkong tilsvarende dagens utforming.
Megler har ikke mottatt dokumentasjon som entydig bekrefter eller avkrefter om loftsetasjen og dens bruk er byggemeldt og offentlig godkjent. Det er derfor knyttet usikkerhet til loftsetasjens godkjenningsstatus. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser dersom dette er av betydning for kjøpet.

Det er etablert overbygg/tak over deler av terrassen. Selger opplyser at tiltaket ikke er byggemeldt/søkt godkjent hos kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til eventuell manglende offentlig godkjenning.

Ferdigattest/brukstillatelse
Innflytningsløyve datert 23. februar 1983

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

09.12.1981 - Dokumentnr: 11015 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1121 Gnr:23 Bnr:2

Reguleringsplaner
Reguleringsplaner
Reguleringsplan
Navn: Plan 0075.00 Lye II
Plantype: Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Vedtaksdato: 27.05.1980

Formål: Bustad
Formål: Friområde
Formål: Veg

Kommuneplaner
Kommuneplan
Navn: Time kommune – Trygg og framtidsretta
Plantype: Kommuneplan
Status: Gjeldande kommuneplan
Periode: 2018–2030

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.

Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Tirsdag, 24. februar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 290 000,00 (Prisantydning)

_____
5 290 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
132 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
133 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
151 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
5 423 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 441 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom

den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

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 takstmann) 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.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Beskrivelse av tomt
Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med flat plen, beplantning og hekk som skjermer godt mot innsyn. Asfaltert/hellagt innkjørsel med gode parkeringsmuligheter ved garasje. Tomten fremstår ryddig og lettstelt, med grønne utearealer som gir gode rammer for lek, rekreasjon og hyggelige utendørs opphold.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.
Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Forsikring
Forsikringsselskap Tryg Forsikring A/S Nuf-39
Polisenummer7259277

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Andre forsikringer
Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Diverse
Det er foretatt endringer i planløsningen sammenlignet med opprinnelige byggetegninger.

Dato salgsoppgave
20.8.2026

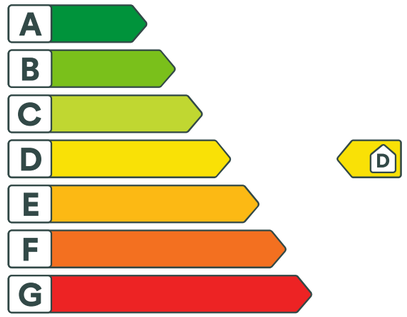
VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

D

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**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
206,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
188,33 kWh/m²	**46 141 kWh**

Ommundsen & Birkeland AS

Gjensidige

Egenerklæring

Helleberget 1, 4347 LYE **16 Aug 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Helleberget 1	Helleberget 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1983

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier har bodd i boligen siden 1983 (43 år)

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 7259277

Informasjon om selger

Selger

Andersen, Kjell Arnfinn

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
Renovering av bad hovedetasje

2.1.2 **Årstall**
2009

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Rørarbeid, fliser (ukjent firma for flisearbeid)

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rørarbeid - Bryne Rør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Rivearbeid

2.2.1 **Navn på arbeid**
Bad Loft

2.2.2 **Årstall**
30+

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Rørarbeid, Gulvbelegg, og vinylbelegg vegg

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Malermester Saurdal

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Ja, lekkasje i 2005 ved beslag pipe til loftsrom, ble utbedret da dette ble oppdaget.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2009

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Overbygg terrasse

4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
usikker

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Fjernet stuevindu (mer enn 25 år siden)

4.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**
2009

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Fjernet vindu bad (hovedetasje) ifm. med renovering

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Villavent fra byggeår er ikke i drift

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
usikker

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Avtrekksvifte på bad hovedetasje og kjøkken hovedetasje

16.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**
2026

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Avtrekksvifte bad loft

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Time Elektro

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 83724982

Egenerklæringsskjema

Name
Kjell Arnfinn Andersen

Date
2026-08-16

Identification

Kjell Arnfinn Andersen

Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

DUO TAKST AS Rogaland

Enebolig

Helleberget 1 , 4347 LYE

TIME kommune

gnr. 23, bnr. 239

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 282 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13152-1299 **Referansenummer:** QH4115

Foretak: Duo Takst AS **Takstingeniør:** Simen Sabalis

DUO TAKST AS Rogaland

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416

Medansvarlig

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 eksemplarfremstilling 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 (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Helleberget 1 , 4347 LYE
Gnr 23 - Bnr 239
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført med grunnmuren i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende bordkledning.
Taket har saltaksform tekket med takstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Takrenner/nedløp i plast.
Vindu og dører med isolerglass.

Boligen fremstår med normal stand iht. alder.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

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.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvedør til terrasse.
Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke.
Pipe er fra byggeår, med opprinnelig beslag rundt overgangen mot taktekking.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og betong.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har lakkert tretrapp.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom 1. etg

Veggene har våtromstapet/belegg fra byggeår. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg fra byggeår. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk.
Rommet har vask og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering.

Bad 2. etg

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smørememembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad loft

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde.
Det registreres motfall på gulv.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og vegger. Himling med Malte plater.
Rommet er utstyrt med toalett og servant. Ventilasjon via mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stopperkran er plassert på vaskerom.
Det er avløpsrør av plast, hovedsakelig fra byggeår.
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon.
Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken.
Det er installert varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2022.
El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1983.
Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

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

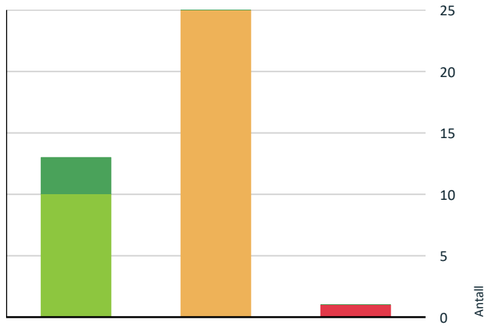
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Helleberget 1 , 4347 LYE
Gnr 23 - Bnr 239
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

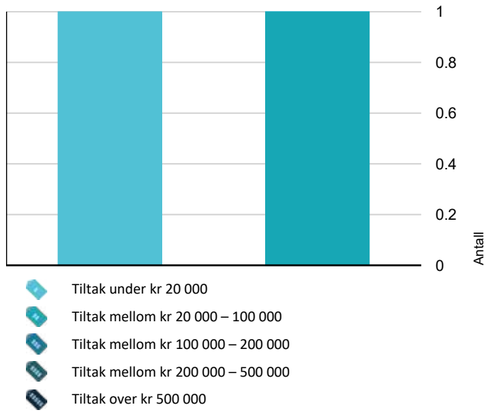
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon.

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for taktekking og undertak, noe som medfører økt risiko for slitasje og utettheter over tid.

Det registreres mosegroing på taktekking. Dette kan over tid holde på fukt og øke slitasjen. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere på tak.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)

Det registreres stedvis avflassing i overflatebehandlingen samt begynnende nedbrytning og sprekker i enkelte kledningsbord.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det registreres at enkelte vinduer er noe stri og tar i karm ved åpning og lukking.
To vinduer på loft er punktert.
Det registreres vannmerker i innvendig vinduskarm.
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved fuktmåling på befaringsdagen.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Det registreres at skyvedør til terrasse er stri å åpne/lukke
hovedytterdør har stedvis noe vær og bruksslitasje, samt iring på håndtak og skruer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noe overflateslitasje og grønske på overflater.

Utvendig > Skorstein over tak Gå til side

Det er avvik:

Det registreres noe begroing og mindre riss i skorstein over tak. Forholdet kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning dersom vann trenger inn.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det registreres stedvis overflateslitasje/skader i gulv og vegger, påregnelig med tanke på alder.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen fra byggeår har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres stedvis avskalling og skader i overflaten på grunnmuren. Videre er det registrert eksponert armering med rustdannelse.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det registreres stedvis overflateslitasje som følge av alder og bruk.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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

Helleberget 1 , 4347 LYE
Gnr 23 - Bnr 239
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres stedvis overflateslitasje på gulv som følge av alder og bruk.
Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det registreres riss/sprekk i flisfuger i dusj.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Det registreres stedvis vannansamling i dusjsonen etter funksjonstest.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er registrert rørgjennomføring under servant uten synlig tettesjikt/rørmansjett. Gjennomføringen fremstår ikke tilstrekkelig tett mot vegg, og utførelsen tilfredsstiller ikke anbefalt løsning for våtrom.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det registreres sprekk i våtromstapet/belegg.
Forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres motfall på gulvet. Fra dusjsonen til gulv ved dør er det målt ca. 10 mm fall bort fra sluk.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemring.

Det er registrert rørgjennomføring under servant uten synlig tettesjikt/rørmansjett. Gjennomføringen fremstår ikke tilstrekkelig tett mot vegg, og utførelsen tilfredsstiller ikke anbefalt løsning for våtrom.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side

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

TG 2 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 undertak.

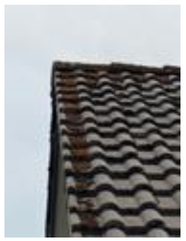
Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for taktekking og undertak, noe som medfører økt risiko for slitasje og utettheter over tid.

Det registreres mosegroing på taktekking. Dette kan over tid holde på fukt og øke slitasjen. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Økt alder gir høyere risiko for utettheter. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mosegroing kan holde på fukt og øke slitasjen, noe som over tid kan redusere levetiden på tekkingen. Fjerning av mose anbefales som et vedlikeholdstiltak.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.

Oppsyning/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Helleberget 1 , 4347 LYE
Gnr 23 - Bnr 239
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere på tak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å montere snøfangere for å sikre trygg ferdsel under utsatte takflater, spesielt i områder med inngangsdører og andre steder hvor personer oppholder seg eller passerer.

En utskiftning av renner kan sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)

Det registreres stedvis avflassing i overflatebehandlingen samt begynnende nedbrytning og sprekker i enkelte kledningsbord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler utbedring av musetetting i nedre del av kledningen. Manglende tiltak kan gi økt risiko for at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen med påfølgende skade og luktproblematikk over tid.

Mangelfull overflatebehandling kan føre til økt fuktopptak og videre nedbrytning av treverket over tid. Anbefaler vedlikehold av overflater og utskiftning av skadde kledningsbord ved behov for å begrense videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført uten takluke. Det er derfor ikke mulig å inspisere hele takkonstruksjonen, utover visuelle observasjoner fra underliggende etasje samt utvendig.

Vurderingen er basert på synlige forhold på befaringsdagen, og tilstandsgrad er satt ut fra bygningens alder og eventuelle påviste avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting av takkonstruksjonen anbefales kontrollert nærmere. Mangelfull lufting kan føre til fukt / kondens i konstruksjonen, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktskader.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Helleberget 1 , 4347 LYE
Gnr 23 - Bnr 239
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det registreres at enkelte vinduer er noe stri og tar i karm ved åpning og lukking.
To vinduer på loft er punktert.
Det registreres vannmerker i innvendig vinduskarm. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved fuktmåling på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det anbefales justering av vinduer som tar i karm. Manglende justering kan over tid medføre redusert funksjon og økt slitasje på karm.
Forholdet i vinduskarm vurderes å være av estetisk karakter slik det fremstår på befaringsdagen. Generell overflatebehandling/vedlikehold er påregnelig.

Punkterte vinduer har redusert isolasjonsevne og er påregnelig med utskiftning.





punktert glass

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvedør til terrasse. Noe slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres at skyvedør til terrasse er stri å åpne/lukke
hovedytterdør har stedvis noe vær og bruksslitasje, samt iring på håndtak og skruer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler justering/vedlikehold av skyvedøren.

Registrert iring på håndtak vurderes hovedsakelig å være av estetisk karakter og har ikke påvirket funksjonen på befaringsdagen.

Anbefaler utskiftning av håndtak dersom korrosjonen utvikler seg videre og medfører redusert funksjon.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke. Stedvis vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Noe vedlikehold er påregnelig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe overflateslitasje og grønske på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales rengjøring, overflatebehandling og generelt vedlikehold for å unngå fuktskader og glatte overflater.



TG 2 Skorstein over tak

Beskrivelse

Pipe er fra byggeår, med opprinnelig beslag rundt overgangen mot taktekking.

Generell info:
Pipe/bly over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres noe begroing og mindre riss i skorstein over tak. Forholdet kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning dersom vann trenger inn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På grunn av alder anbefales det å rengjøre, og etablere heldekkende beslag rundt skorsteinen for å sikre bedre beskyttelse og redusere risiko for fremtidige lekkasjer.

Helleberget 1 , 4347 LYE
Gnr 23 - Bnr 239
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres stedvis overflateslitasje/skader i gulv og vegger, påregnelig med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje på innvendige overflater har i hovedsak estetisk betydning. Vedlikehold og overflateutbedring kan utføres etter behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt nivelleringer av etasjeskille/gulv mot grunn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i verksted. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løsningen kan føre til at fukt blir innestengt i veggen, noe som over tid kan gi fuktskader. Anbefaler fjerning av plast på vegger under terreng ved fremtidig rehabilitering.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp. Trappen fremstår i funksjonell stand. Normal bruksslitasje må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg fra byggeår. Taket har panel. Overflater i normal stand iht. alder. Noe bruksslitasje er påregnelig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres stedvis overflateslitasje som følge av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasjen vurderes som forventet ut fra rommets alder. Det må påregnes vedlikehold og overflatefornyelse med tanke på oppnådd alder, og utskifting av overflater kan være aktuelt i forbindelse med fremtidig oppgradering av rommet.

Helleberget 1 , 4347 LYE
Gnr 23 - Bnr 239
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg fra byggeår. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 71 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Det registreres stedvis overflateslitasje på gulv som følge av alder og bruk.
Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasjen vurderes som forventet ut fra rommets alder. Det må påregnes vedlikehold og overflatefornyelse med tanke på alder, og utskifting av overflater kan være aktuelt i forbindelse med fremtidig oppgradering av rommet.

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har vask og opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyr fremstår som eldre, utskiftning er påregnelig ved en fremtidig renovering av badet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har automatisk avtrekksvifte, installert august 2026.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Helleberget 1 , 4347 LYE
Gnr 23 - Bnr 239
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder.

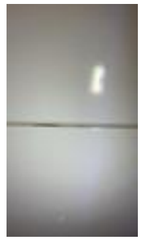
Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det registreres riss/sprekk i flisfuger i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss og sprekker i flisfuger kan redusere tettheten i våtsonen og gi økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales utbedring av skadde fuger og jevnlig oppfølging for å begrense risiko for videre skader.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm. Membranoppbrett er ikke synlig for kontroll.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

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

Tilstandsrapport

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Det registreres stedvis vannansamling i dusjsonen etter funksjonstest.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende tilgang til membranoppbrett ved terskel medfører usikkerhet rundt høydeforskjell til tettesjikt ved dør. Utilstrekkelig høydeforskjell kan øke risikoen for vann ut av våtrommet ved lekkasje.
Anbefaler nærmere kontroll ved anledning.

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





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring. Membran er synlig ført under klemring.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er registrert rørgjennomføring under servant uten synlig tettesjikt/rørmansjett. Gjennomføringen fremstår ikke tilstrekkelig tett mot vegg, og utførelsen tilfredsstiller ikke anbefalt løsning for våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Manglende tetting ved gjennomføringer øker risikoen for at fukt/vann kan trenge inn i veggkonstruksjonen ved søl, lekkasje eller rengjøring, med fare for skjulte fuktskader over tid.





2. ETASJE > BAD

Helleberget 1 , 4347 LYE
Gnr 23 - Bnr 239
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes. Lekkasje fra innebygget sisterne kan pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan medføre skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Vifte er styrt av luftfuktighet og er ikke funksjonstestet på befaringsdagen.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er foretatt overflatemålinger uten tegn til fukt.

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Påregnelig med oppgradering med tanke på alder og slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres sprekk i våtromstapet/belegg. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å reparere skadet belegg for å sikre tett overflate. Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker inn i konstruksjonen med påfølgende fuktskader.



LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 110 mm. Det registreres motfall på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres motfall på gulvet. Fra dusjsonen til gulv ved dør er det målt ca. 10 mm fall bort fra sluk.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Motfall på gulvet kan medføre at vann blir stående eller ledes bort fra sluket ved vannsøl eller lekkasjer. Anbefaler nærmere vurdering og utbedring ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

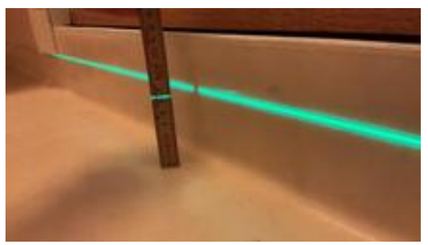
Helleberget 1 , 4347 LYE
Gnr 23 - Bnr 239
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



Gulv ved dusj



Gulv ved dør

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemring.

Det er registrert rørgjennomføring under servant uten synlig tettesjikt/rørmansjett. Gjennomføringen fremstår ikke tilstrekkelig tett mot vegg, og utførelsen tilfredsstiller ikke anbefalt løsning for våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Manglende tetting ved gjennomføringer øker risikoen for at fukt/vnn kan trenge inn i veggkonstruksjonen ved søl, lekkasje eller rengjøring, med fare for skjulte fuktskader over tid.





LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten vesentlige skader eller lekkasjer. Noe alder/brukslitasje må påregnes.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er installert automatisk elektrisk styrt vifte i juni 2026.

Årstall: 2026



LOFT > BAD

TG 0 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

TG 1 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.

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.

Helleberget 1 , 4347 LYE
Gnr 23 - Bnr 239
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv og vegger. Himling med Malte plater. Rommet er utstyrt med toalett og servant. Ventilasjon via mekanisk avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stopperkran er plassert på vaskerom.

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:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering/renovering vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, hovedsakelig fra byggeår.

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.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

I forbindelse med oppgradering/renovering vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler, noe som er normalt for byggeåret.
Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Ventiler og avtrekk vurderes å fungere som forutsatt ved befaring.

Helleberget 1 , 4347 LYE
Gnr 23 - Bnr 239
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2022.

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.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

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

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

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

Tilstandsrapport

2. inntakssikring og videre.
   1983

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
    Ja

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

Generell kommentar

Generelt anbefales det å gjennomføre el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør i forbindelse med eierskifte, for å avklare tilstand på anlegget og eventuelle avvik.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Helleberget 1 , 4347 LYE
Gnr 23 - Bnr 239
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1983. Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen fra byggeår har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eldre drenering kan ha redusert evne til å lede bort vann, noe som kan gi økt fuktbelastning på grunnmur over tid. Jevnlig kontroll anbefales, og fornyelse bør vurderes ved tegn til nedsatt funksjon.

Manglende klemlist kan medføre at vann trenger inn bak grunnmursplast. Dette kan gi fuktbelastning på grunnmur over tid og kan føre til fuktpåvirkning av innvendige vegger og konstruksjoner.

Det anbefales montert klemlist for tett og korrekt avslutning.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres stedvis avskalling og skader i overflaten på grunnmuren. Videre er det registrert eksponert armering med rustdannelse.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Eksponert armering kan over tid føre til videre korrosjon og nedbrytning av betong. Anbefaler utbedring av skadde områder og beskyttelse av armering.

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 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

For å lukke avvikene må åpninger i trapp utbedres til å tilfredsstille dagens forskrift.

Helleberget 1 , 4347 LYE
Gnr 23 - Bnr 239
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført med plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trekledning.

Saltak som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer med 2 lags glass.

Dør direkte fra garasje til bolig.

Port m/port åpner.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

Bygningen inngår ikke i NS3600-kravene og vurderes derfor ikke med tilstands- eller konsekvensanalyse, da de anses som sekundære konstruksjoner i forbindelse med salgsprosessen. Enkelte områder er anmerket ut fra observasjoner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Helleberget 1 , 4347 LYE
Gnr 23 - Bnr 239
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

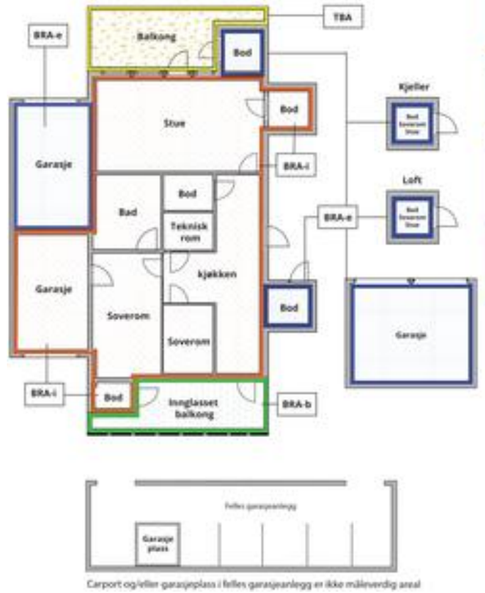
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndig 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
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.
Kommentar: Det er foretatt endringer i planløsningen sammenlignet med opprinnelige byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: 2026 – Montering av avtrekksvifte på bad på loft – utført av Time Elektro.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje	Garasje		

Kommentar

Areal for garasje er medregnet i oppgitt areal for boligens 1. etasje.

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? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Kjell Arnfinn Andersen	Kunde
	Simen Sabalis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	23	239		0	723.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Helleberget 1

Hjemmelshaver
Andersen Kjell Arnfinn

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.08.2026	
2	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Helleberget 1 , 4347 LYE
Gnr 23 - Bnr 239
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven 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.

TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

MEKLAROPPLYSNINGAR

0100 Eigedomsinformasjon

Gardsnr:	**23**	Bruksnr:	**239**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Helleberget 1, 4347 Lye**			Meklar:	**Ommundsen & Birkeland AS**		
Eigedomen sitt areal (om oppmålt):	**723,3m²**						

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

0200 Bygningsdata

Bygnadstype:	**Enebolig**
Byggeår:	**1983**

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

0300 Oljetank

Eigedommen kan ha nedgravd oljetank. Kommunen har ikkje eige register på dette lenger, ein må ta kontakt med Rogaland brann og redning for informasjon om dette. Tankar som permanent blir teke ut av bruk, skal normalt tømmast, renskast, gravast opp og leverast til eit godkjent mottak. Melding om dette skal sendast til Rogaland brann og redning. E-post: postmottak@rogbr.no

TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

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,friområde, veg	27.05.1980
Bygnadsplan ☐			
Kommuneplan ☑	Time kommune – Trygg og framtidsretta		Periode: 2018 - 2030
Uregulert	☐		
Reguleringsforskrifter	☑		
Kommentar til eksisterande planar:			

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

TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

MEKLAROPPLYSNINGAR

1800 / 1802 Tilknyting til offentleg veg, vatn og kloakk

Offentleg avløp

Separat system	☑
Kombinert system	☐
Ukjent	☐

Privat avløp

Godkjent utsleppsløyve	☐	Type anlegg:
Ikkje godkjent utsleppsløyve	☐	Type anlegg:
Septiktank	☐	
Ukjent avløp	☐	

Vegadkomst til eigedomen fra:

Offentlig	☑
Privat	☐

Se vedkagt kart. Veg merket som gul= fylkesveg, orange= kommunal veg, grøn= privat veg

Kommentar til ordren:

I Time kommune er det krav til separat system for avløpet, (overvassleidning for tak/ drensvatn og spillvassleidning for kloakk). Time kommune er ikkje kjent med at det er feilkoblingar på denne eigedommen, men tar atterhald om feil og manglar i kart og arkiv som er bygd på innsendt informasjon. Ved feilkoblingar eller lekkasje er det eigar av eigedommen sitt ansvar å utbetra dette.

Har eigedommen privat septiktank/avløpsreinseanlegg av eldre dato må dette truleg utbetrast for å tilfredsstilla dagens krav til utslepp.

TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

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.

Kopi av faktura ligg med kun som info om grunnlaget det ble fakturert kommunale avgifter for.

TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

MEKLAROPPLYSNINGAR

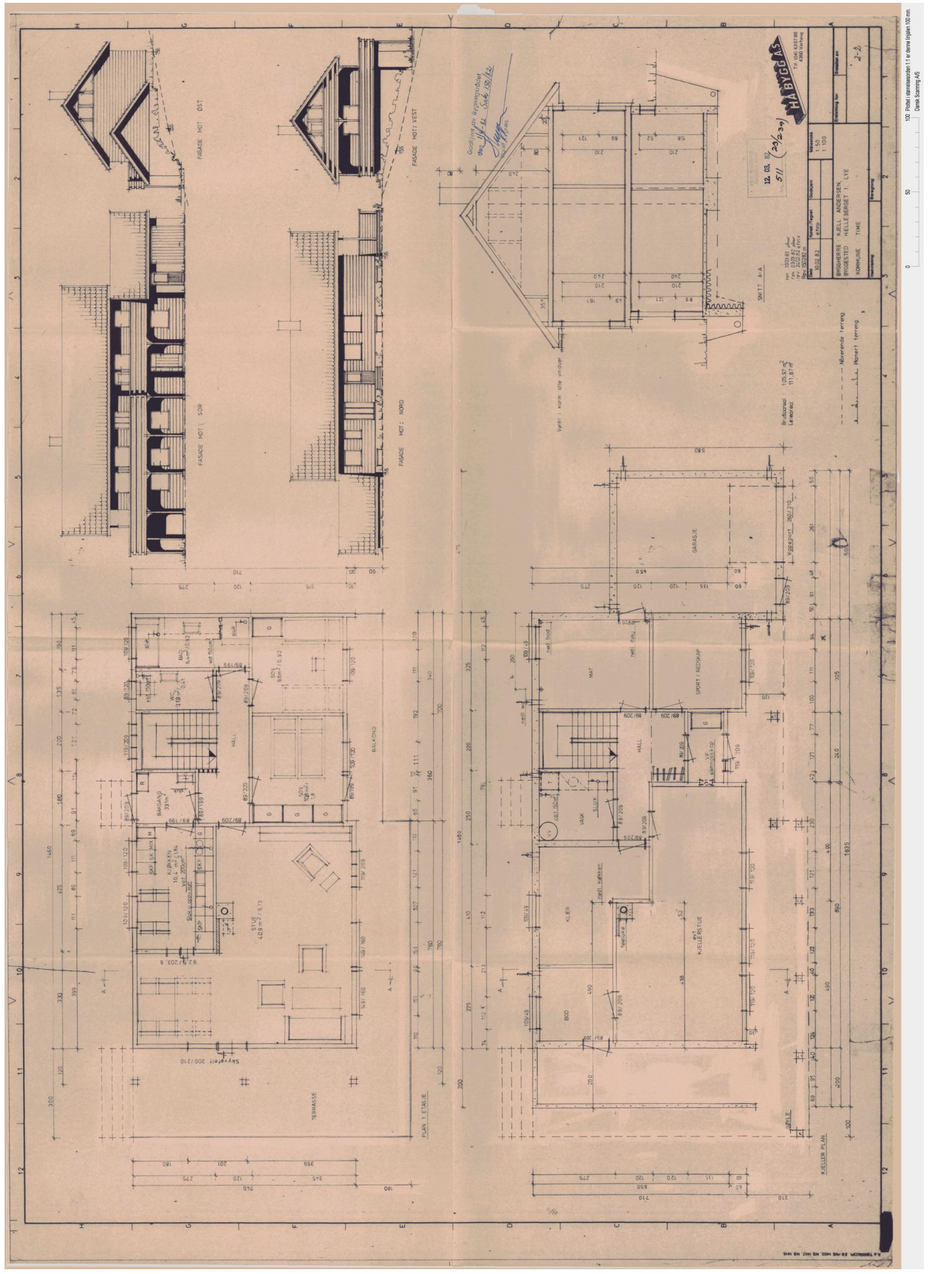
Kommentar:

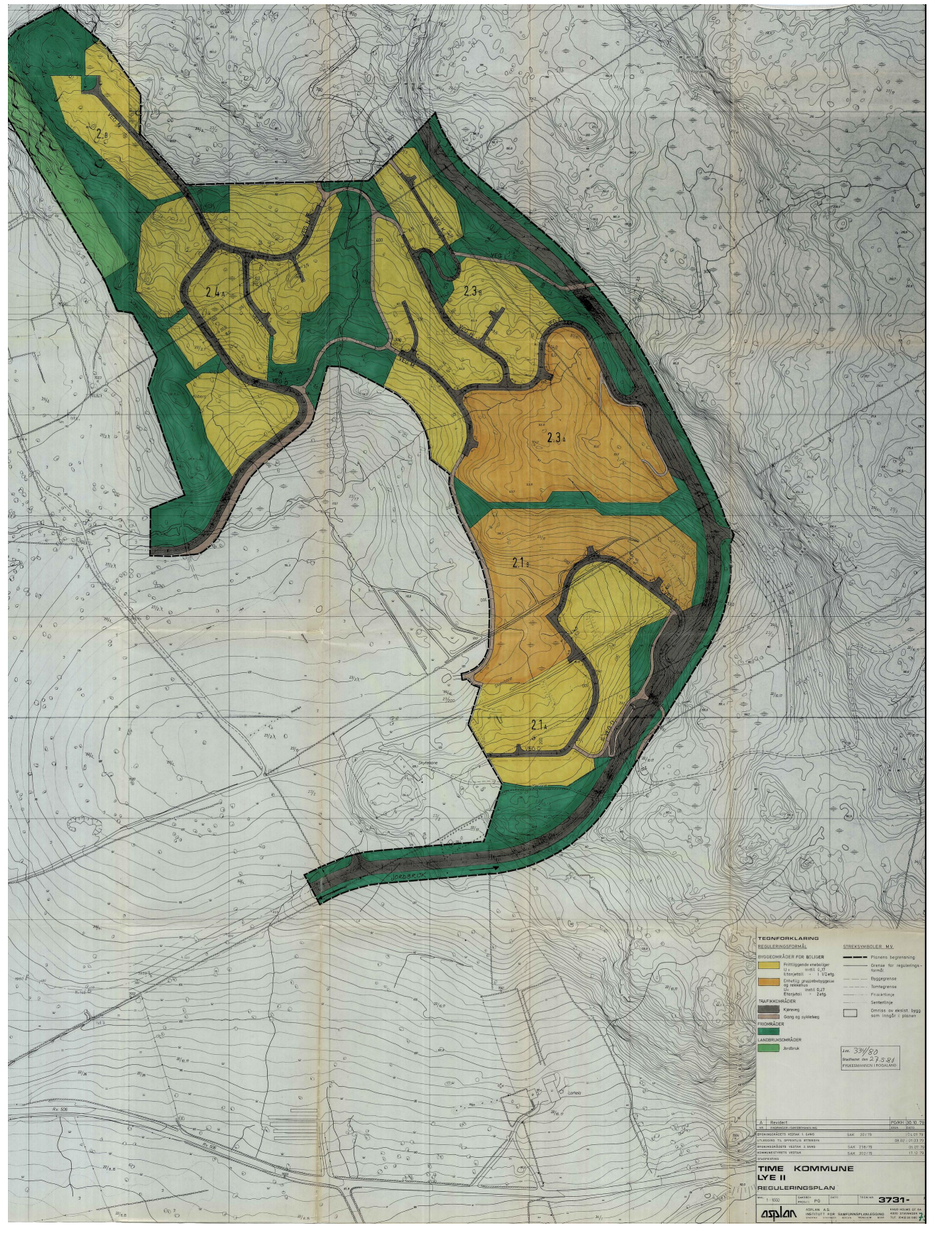
Vi gjer merksam på at nøkkelbrikker til nedgravde renovasjonsanlegg skal overleverast til ny eigar ved overtakelse av bustad.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Dette skjemaet omfattar ikkje opplysningar i samband med byggesakshandsaming, dispensasjonar, erklæringar, klausular o.l. i tilknyting til byggesakshandsaming eller hefte som er tinglyste på eigedommen.
Gjeldande planar og vedtak er ikkje utan vidare bindande for kommunen sine framtidige planar/vedtak.
Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Nettsiden til Time kommune finner du på: time.kommune.no


FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SØR
FASADE MOT NORD
GARASJE
HALL
BALKONG
SPORT / REDSKAP
KJELLER
TERRASSE
SNITT A-A
KJELLER PLAN
HELLEBERGET 1


2.4
2.3
2.3
2.1
2.1
TEGNFORKLARING
REGULERINGSFORMÅL
BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER
Frittliggende enebolig/ tomannsbolig
Konsentrert småhusbebyggelse
Fritidsbolig
FRISKRÅDER
LANDBRUKSOMRÅDER
Jordbruk
SYMBOLER M.V.
Planens begrensning
Byggegrense
Tomtegrense
Frisiktlinje
Senterlinje
Område for regulering
Eksisterende bygning
Kjørevei
Sti
TIME KOMMUNE
LYE II
REGULERINGSPLAN
3731-
asplan

TIME BYGNINGSRÅD.

Kjell Andersen
Dalen 4 (Ny adresse: Helleberget 1)

4340 BRYNE

Innflyttingsløyve, Jfr. § 99 i bygningslova.

I høve synfaring den 23/2-83 gjev ein med dette løyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 23 bnr. 239

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

- Trapp frå terrasse mangler, åpning må blokkerast.
- Dør frå garasje til matbu må ha sjølvlukker.
- Feieluke må pussast fast.
- Diverse arbeid i kjellar.
- Pipe over tak må pussast.
- Utvendig trapp bakgang mangler.

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

Fullstendig byggjemelding er komen inn: 8/3-82.

Gjenpart til ansvarshavande: Gunnstein Valdeland, Hå Bygg A/S, 4360 Varhaug.

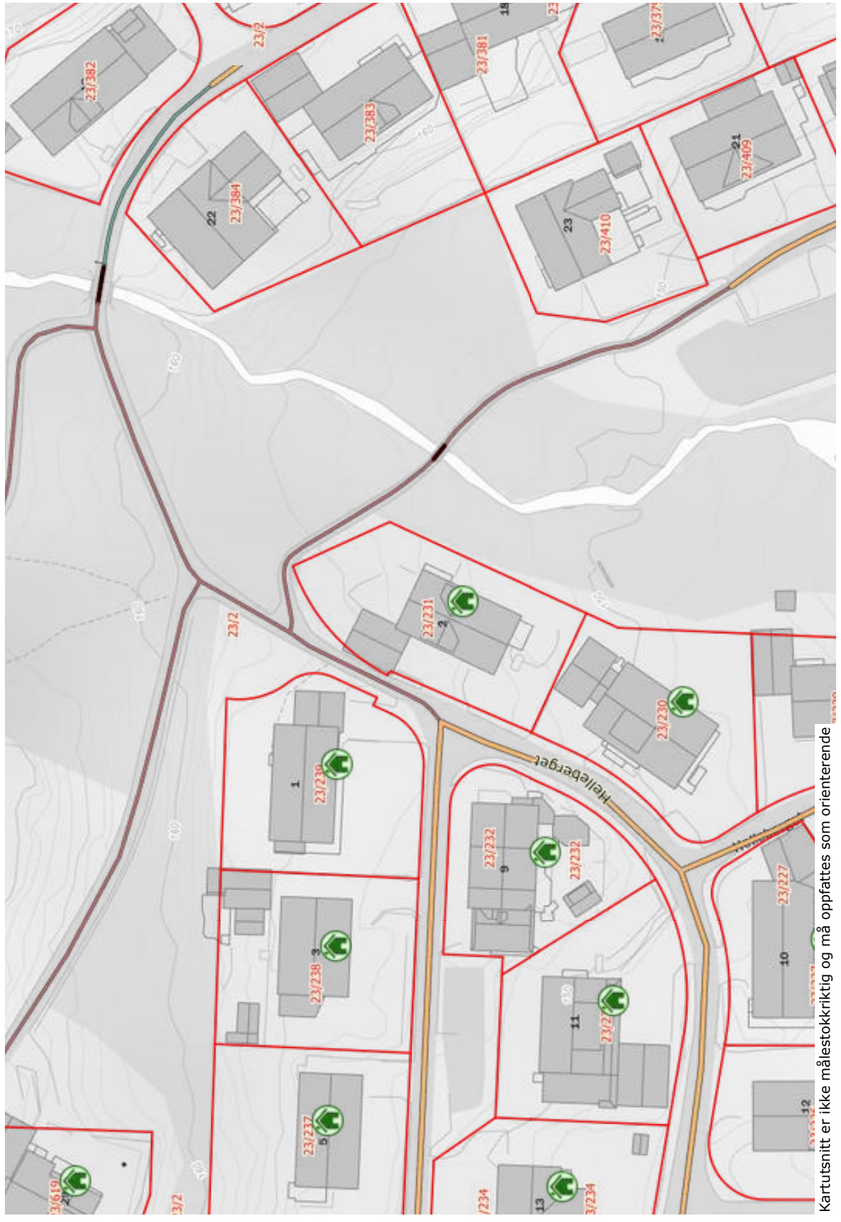
Husnummerskilt nr. 1 kan hentast på teknisk etat.

Bryne, den 23/2 1983.

For brann- og feiarvesenet
S. Iversen
Svenn O. Iversen

Bryne, den 23/2 -1983:

For bygningssjefen
Ole Gunnar Førland
Ole Gunnar Førland
-bygningskontrollør-



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

75

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR LYE II I TIME.

BESTEMMELSER SOM GJELDER BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

§1.
Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boliger tillates.

§2
Bygningsrådet kan tillate oppført mindre barnehager, anlegg for leik, eventuelle andre typer fellesanlegg.

§3
Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplan .
Denne plan skal fastlegge tomtedeling. Planen skal ellers vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, atkomstforhold, terrengbearbeidelse (høyder, nyplanting m.v.), gangveger, parkering, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk.

§4
Husene skal til vanlig ha sadeltak. Garasjer kan ha flatt tak. Bygningsrådet kan for husgrupper gi bestemmelser for takvinkel, takteknings-materialer og møneretning. Bygningsrådet kan for enkelttomter angi grunnmurshøyder, gesimshøyder og høyde topp møne.

§5
Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet sl. at det gis betryggende oversikt.

§6
I området mellom frisiktslinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler ska være fri sikt i en høyde av 0,5m over de tilstøttende vegers planum.

§7
Parkering/garasje skal for rekkehus og gruppebebyggelse som hovedregel løses ved fellesanlegg som dimensjoneres for 1,25 bilplasser pr. leili For eneboligbebyggelsen tillates parkering på egen tomt. Det skal da tilrettelegges to bilplasser pr. leilighet. Bygningsrådet kan skjerpe oller lempe disse krav.

Bygningsrådet kan tillate garasje nærmere veg enn byggelinje hvor særl grunner taler for det.

BESTEMMELSER SOM GJELDER FRIOMRÅDER

§8
Anlegg for sport og leik kan etter planer godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder. Friområdene opparbeides og beplantes etter plan godkjent av bygningsrådet.

§9
Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

FELLESBESTEMMELSER

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven samt bygningsvedtektene i Time kommune.

§10
Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§11
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Time kommune.

J.nr. 334/80
Stadfestet dun 27.5.80.
FYLKESMANNEN I ROGALAND

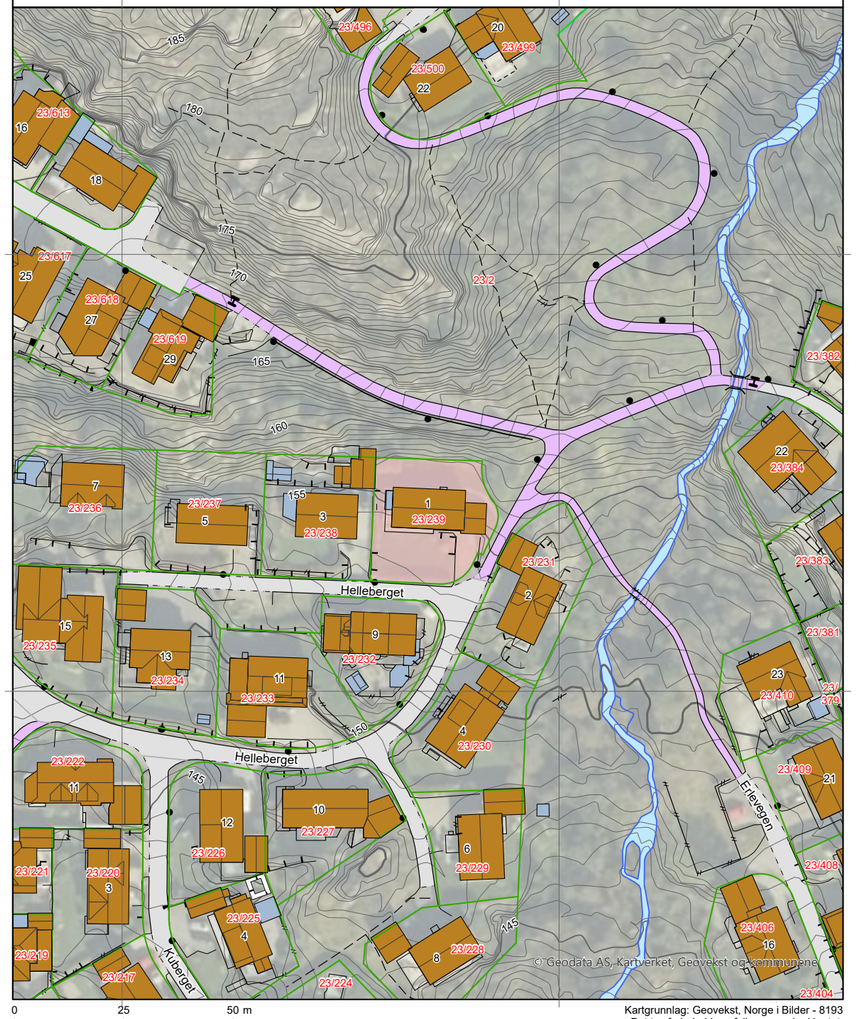
ambita

Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/23/239/0/0

Eiendomsgrenser
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.5.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

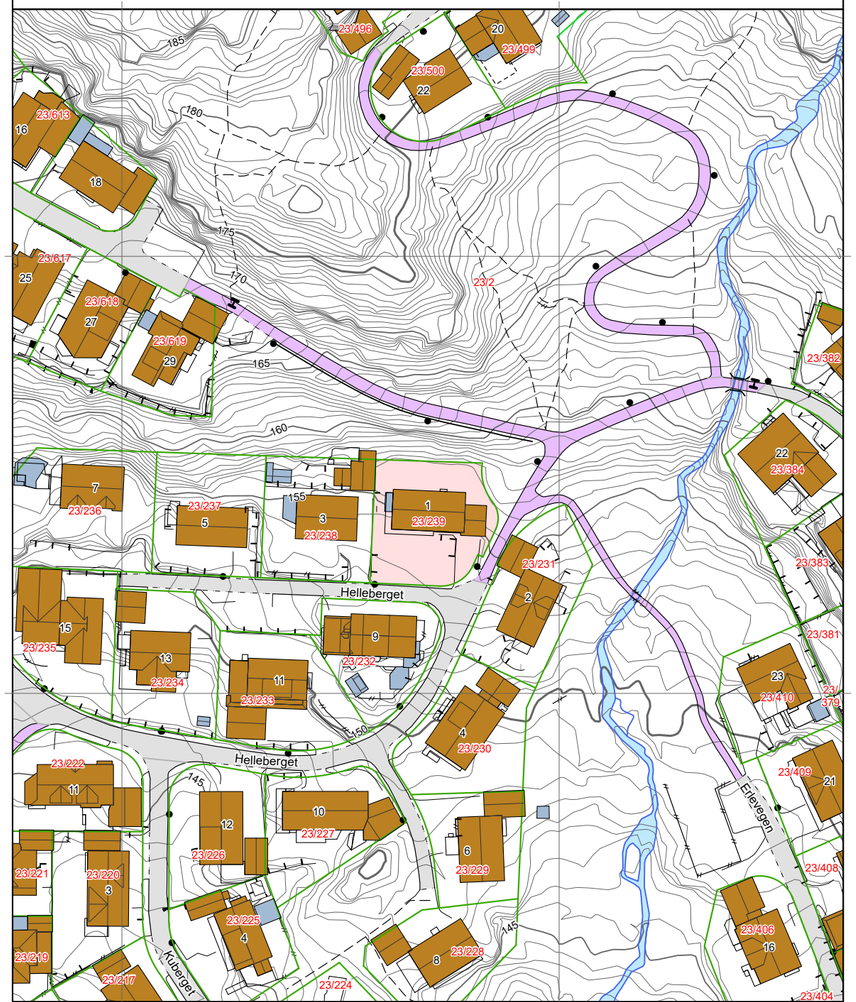
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/23/239/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.5.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

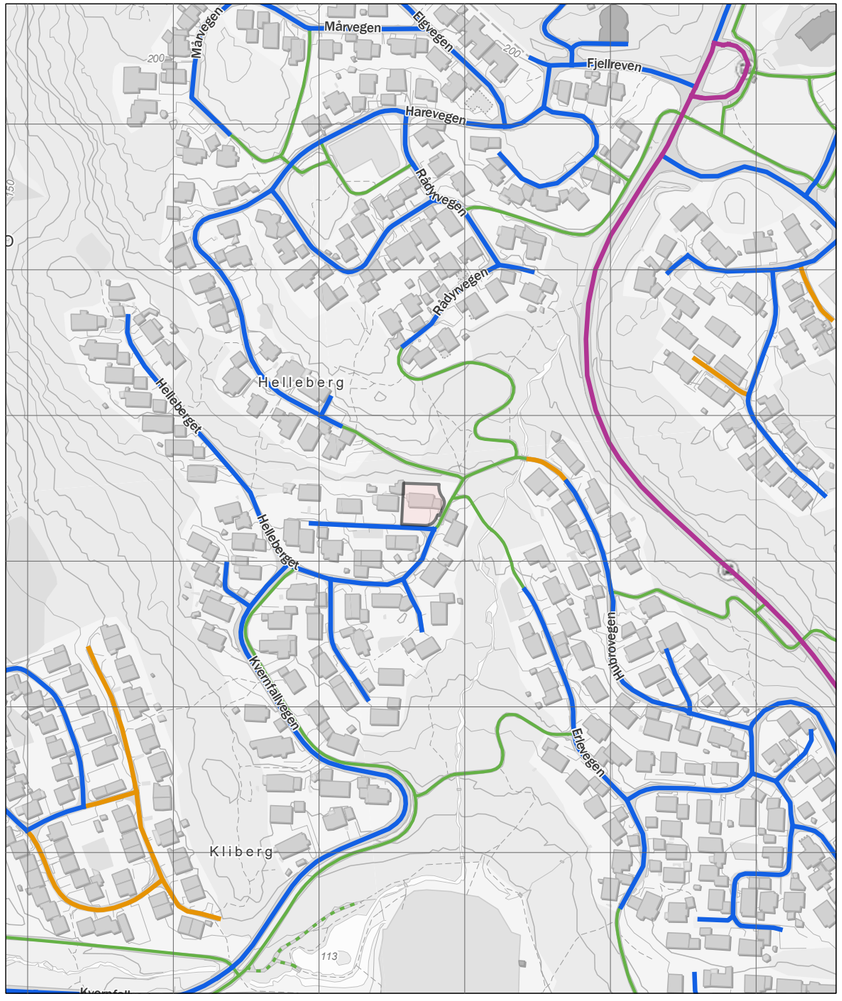
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Time
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/239/0/0
Adresse: Helleberget 1, 4347 LYE

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 19/05/2026



ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 23, Bruksnr 239	**Kommune:**	1121	Time
Adresse:				
Veiadresse:	Helleberget 1, gatenr 6010 4347 Lye	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:** **Tettsted:**	305 3 6030601 4594	Lyefjell 1 Lye Time Lyefjell

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	06.11.1981	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	723,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 19.05.2026 11:30 – Sist oppdatert 19.05.2026 11:30
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.11.1981	Avgiver	1121/23/2	-723,2
	Matrikkelført:		Mottaker	1121/23/239	723,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Helleberget 1	Bolig		Kjøkken	3		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.05.1982
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.02.1983
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	117822370			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	171795079			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

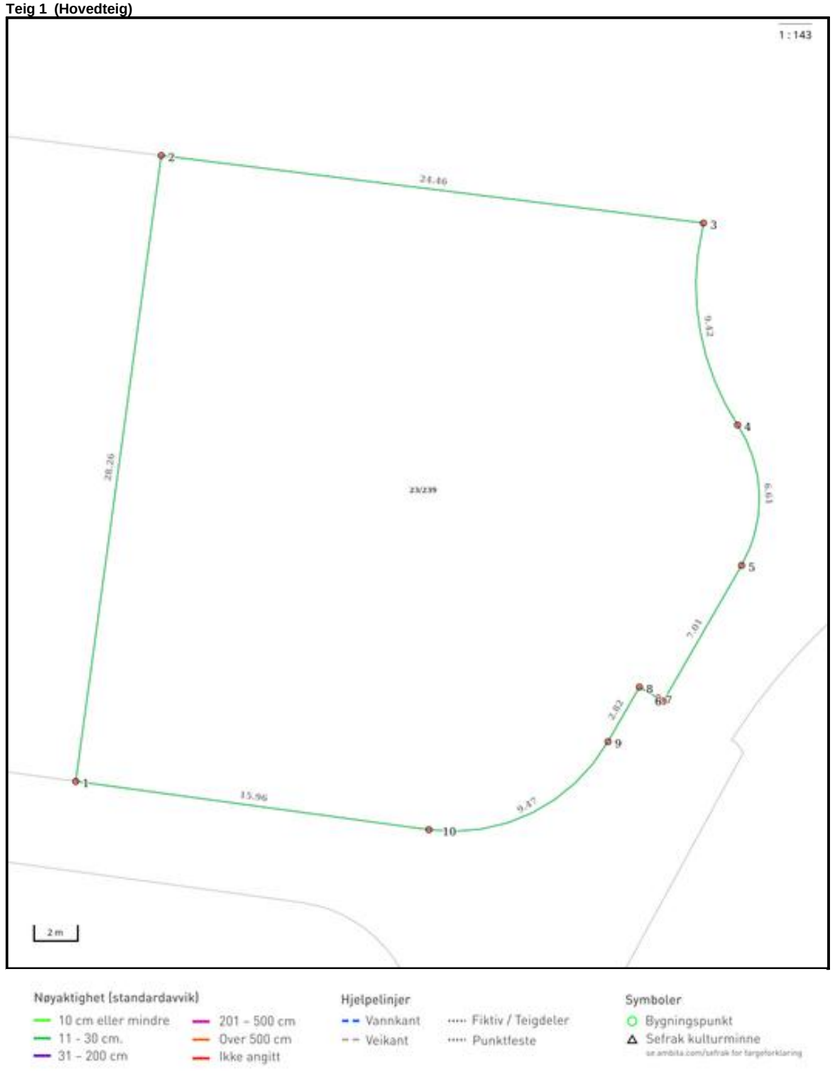
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Gårdsnummer 23, Bruksnummer 239 i 1121 TIME kommune

Areal og koordinater

Areal: 723,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 515 425,29	311 156,69	28,26m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 515 453,52	311 157,99	24,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 515 452,69	311 182,44	9,42m	Terrengmålt	13	-11,44	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 515 443,83	311 184,77	6,61m	Terrengmålt	13	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 515 437,59	311 185,51	7,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 515 431,23	311 182,57	0,25m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 515 431,34	311 182,34	0,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 515 431,76	311 181,44	2,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 515 429,20	311 180,26	9,47m	Terrengmålt	13	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 515 424,56	311 172,63	15,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.



Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Helleberget 1, 4347 LYE. Gnr. 23, bnr. 239, i Time kommune, oppdragsnr.: 1210260038
Megler: Kjersti Birkeland, mobil: 97775784, e-post: birkeland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Kjersti Birkeland
Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
977 75 784
birkeland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Jæren
Torgvegen 2A, 4350 KLEPPE, 51 48 22 00, jaeren@proaktiv.no