



aktiv.

Olavegen 23, 4346 BRYNE

**Nyere, innbydende og innholdsrikt  
rekkehus ferdigstilt i 2024.  
Fire soverom, to bad og eget  
gjestetoalett.**



Eiendomsmegler MNEF

## Morten Enåsen

**Mobil** 928 17 085

**E-post** morten.enasen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 122 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 972 490,-  
**Selger:** Evelyn Røstad

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2024  
**BRA-i/BRA Total** 119/125 kvm  
**Tomtstr.:** 150.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 10, bnr. 327  
**Oppdragsnr.:** 1403240394

# Nyere, innbydende og innholdsrikt rekkehus ferdigstilt i 2024.

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Morten Enåsen har gleden av å kunne presentere Olavegen 23 for salg.

Nyere, innholdsrikt og innbydende rekkehus med gjennomgående fin og god standard.

Verdt å nevne:

- Rekkehus over to etasjer.
- Ferdigstilt i 2024.
- Vannbåren varme.
- Moderne og pent.
- 4 (fire) soverom.
- Bad i begge etasjer.
- Lyse altibox/fiber
- Terrasse
- Utvendig bod + loft innvendig

Det er utvendig bod på ca. 5 kvm ved terrassen.

For mer informasjon bestill salgsoppgave og registrer deg som interessent på eiendommen.

Velkommen til visning - Husk påmelding.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	47
Egenerklæring .....	71
Nabolagsprofil .....	114
Budskjema .....	125

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 119 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 125 m<sup>2</sup>

TBA: 41 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Entre/gang/stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, wc og bod.

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 58 m<sup>2</sup> Stue/gang. 3 soverom, bad og bod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m<sup>2</sup> Terrasse

2. etasje

6 m<sup>2</sup> Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det var ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringsdagen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende plantegninger.

Terrasse - 35 m<sup>2</sup>- TBA

Balkong - 6 m<sup>2</sup>- TBA

Utvendig bod - 5,70 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

150.2 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med gruslagt gårdsrom og terrasse med diverse "soner" som er klargjort for å lage bed.

**Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende i et nyere boligfelt på Bryne like utenfor sentrum. Boligen er plassert i endegate.

Gåavstand til dagligvarebutikk og andre butikker på Håland, som har blant annet Rema 1000, Megafliis, Biltema, Bohus, Jysk, Monter, Apotek1 m.m.

Det er kort vei til flere turområder som Tjødnå, Sandtangen og Frøylandsvatnet, med løyper for lek og trening. Her finner man blant annet turløyper i ulike lengder, lysløyper og grusveier tilpasset de fleste.

For den aktive familie er det et bredt utvalg av gode sport- og fritidstilbud i gangavstand til idrettsanleggene til Rosseland BK, Bryne FK, Bryne Håndball, Bryne Friidrett og treningssentrene Evo, Club Athletic, Robust og Sats. For golfentusiaster kan Jæren golfklubb tilby en 9-hulls høykvalitetsbane, 6-hulls treningsbane og driving-range.

Bryne har et godt kollektivtransporttilbud med gode tog- og bussforbindelser mot nord og sør.

Boligen ligger også flott til med tanke på gode skole- og barnehagetilbud med det som mange vil betegne som gangavstand til blant annet Eivindsholen FUS barnehage, Trollongane barnehage, Rosseland skule, Bryne ungdomsskule og Bryne Videregående skule.

Bryne kan videre tilby et spennende spekter av ulike butikker, spisesteder og servicetilbud. Den sjarmerende Storgata kan by på ulike butikker, kino, bar- og kafétilbud og restauranter. Fra Storgata er heller ikke veien lang ned til det populære kjøpesenteret M44.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Nyere boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

**Bygningssakkyndig**

Duo Takst AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med stående trepaneler.

Tre bjelkelag mellom etasjer.

Pulttak i tre som er antatt tekket med papp.

Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av takstmann.

## **Innhold**

1. ETG - Gang, stue/kjøkken, soverom 1, bad/vaskerom, wc og bod under trapp.

2. ETG - Stue/Gang, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad og bod.

Fra 2.ETG er det tilgang til loft via loftsluke.

Det er utvendig bod på ca. 5 kvm ved terrassen.

## **Standard**

Olavegen 23 er et nyere rekkehus ferdigstilt i 2024.

Rekkehuset holder en fin gjennomgående god standard, og fremstår som moderne og innbydende.

Innholdsrikt med fire soverom, to bad og eget toalettrom.

Oppvarming: Vannbåren varme i gulv i hele første etasje, og på bad i 2.etg.

Opparbeidet uteområde med stor terrasse og tilgang til utvendig bod på ca. 5 kvm.

Parkering i gårdsrom med plass til to biler.

### **1.ETG:**

I første etasje er innholdet: Gang, soverom, stue, kjøkken, wc og bad/vaskerom.

Under trappen er det laget til med en bod for ekstra lagringsplass og oppbevaring.

### **STUE OG KJØKKEN**

Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Stuen oppleves som moderne og innbydende - som resten av boligen.

Det er god plass til sofa med tilhørende møblement med en naturlig plassering av tv-seksjonen vegg ved trappen.

Mellom stue og kjøkken er det plass til spisebord og tilhørende stoler.  
Utgang til terrasse vis stort skyvedørsfelt.

Kjøkkeninnredning i en "L-form" med slette fronter og laminat benkeplate. Hvitevarene er integrerte og medfølger i handelen.  
Dette omfatter kjøleskap, platetopp, ovn og oppvaskmaskin.

#### BAD/VASKEROM OG WC

Bad/vaskerom er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, dusjnise, bereder, stoppekran, fordeler vannskap, vannmåler og el-kjel(Oppvarming av vannbåren varme)  
På overfaltene er det flislagt gulv og malte overflater på vegg med våtromsplater på vegg i dusjsonen.

Eget toalettrom med vegghengt toalett, servant i innredning og speilskap.

#### SOVEROM

I første etasje har du ett soverom - Soverom nr. 4 av totalt 4.  
Rommet er på ca. 8 kvm.

#### 2.ETG:

I boligens andre etasje er innholdet: Tre soverom, bad, bod, gang/stue. Du har i tillegg tilgang via loftsluke til loft med lagringsmuligheter.

#### SOVEROM

Som nevnt er det totalt 4 (fire) soverom i boligen. Tre av disse er plassert i andre etasje.

Soverom 1 - Hovedsoverom: Er på ca. 13.5 kvm

Soverom 2: ca. 6 kvm.

Soverom 3: ca. 6 kvm.

\* Størrelsene på soverommene er tatt fra de godkjente byggetegningene.

#### BAD

Badet i andre etasje har fliser på gulv, våtromsplater på vegg.

Til oppvarming er det vannbåren varme i gulv.

Av innredning og utstyr er det dusjnise, vegghengt toalett, servant i innredning og speil m/lys.

#### STUE/GANG

Stuen i andre etasje har ekstra takhøyde, noe som gjør at rommet oppleves som lyst og romslig. Fra stuen har du tilgang til balkong med overbygg via skyvedør.

I gangen har du tilgang til loft via loftsluke - Ekstra lagring og oppbevaringsplass.

---

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

Forhold som har fått TG2: 5

#### DRENERING

Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år) Tg:1.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2.

Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom.

#### Anbefalte 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.

#### TRAPP

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår, overflater god stand.

Trappen mangler håndløper langs nedre del av trapp på en side. Tg:2

#### Anbefalte tiltak

Montere håndløper.

#### VÅTROM: 1. etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. (forutsatt at det er oppbrett av membran i dørterskel.)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

#### Anbefalte tiltak overflater

Kontroll/utbedring av oppbrett membran i dørterskel.



VÅTROM: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

-Krankelerling i nedre del av dørlist, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilstrekkelig tette sjikt rundt rørføringer i vegg under servant. Fare for skader ved

lekkasjer/vannsløp.

Membran synlig ført under klemring i sluk.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette rundt rørgjennomføring under servant.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Utvendig over bakken er ringmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere

grunnmur for sprekker eller skader.

Forhold som har fått TG3: 0 - Ingen.

### **Innbo og løsøre**

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

Dette vil ikke medfølge i handelen:

- Lamper i følgende rom: kontor/ soverom 1 etg.,kjøkkenet.

- Vaskemaskin.

- Garderobeskap- og skuffer på alle barnerom.

- Alle senger (Sprinkelseng på barnerom kan følge med om ønskelig fra kjøper).

- Hyller i boder, både inne og ute.

- Alt av møbler og tepper.

**Hvitevarer**

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

**TV/Internett/Bredbånd**

Lyse altibox.

**Parkering**

Parkering i gårdsrom like utenfor boligen.  
Gjesteparkering i enden av gaten.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige

**Polisenummer**

93555375

**Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmåling.

**Diverse**

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

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

Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom.

Utbygger som selger overtok boligen fra i april 2024, er konkurs. Av den grunn vil det ikke bli avholdt 1-årsbefaring og det er heller ikke mulig å rette reklamasjonskrav mot utbygger, utover sikkerhet stilt etter boligoppføringsloven §12. Konferer megler for nærmere opplysninger.

# Energi

## Oppvarming

1.ETG:

- Vannbåren varme i gulv i hele etasjen.

2.ETG:

- Vannbåren varme i gulv på bad.

## Info strømforbruk

Nåværende eier har fom. innflytting i april brukt ca. 4062 kwt frem til 27.11.2024.

## Energikarakter

A

## Energifarge

Rød

## Info energiklasse

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

# Økonomi

## Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 850 000

## Kommunale avgifter

Kr 9 090

## Kommunale avgifter år

2024

## Info kommunale avgifter

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

De kommunale avgiftene utgjorde for år 2024:

1.Termin - Ikke fakturert for 1.termin 2024\*

2.Termin - Kr 9090,-

\* Boligen er ferdigstilt og innflyttet i april 2024. Det er av den grunn ikke fakturert for kommunale avgifter 1.termin 2024.

### **Info eiendomsskatt**

Det er ikke formuesskatt i Time kommune.

### **Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Velforening**

Det er ikke praktisert noe formell velforening for øyeblikket.  
Det er opprettet facebook-gruppe og gruppechat.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 10, bruksnummer 327 i Time kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1121/10/327:

17.12.1904 - Dokumentnr: 900092 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:1121 Gnr:10 Bnr:314

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1907 - Dokumentnr: 900087 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK

Overført fra: Knr:1121 Gnr:10 Bnr:314

Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1926 - Dokumentnr: 900078 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:1121 Gnr:10 Bnr:314

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1933 - Dokumentnr: 900083 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1121 Gnr:10 Bnr:314

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1962 - Dokumentnr: 3239 - Erklæring/avtale

VEDTAK AV DET OFFENTLIGES VILKÅR FOR STATSTILSKUDD I

FORBINDELSE MED SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK

Overført fra: Knr:1121 Gnr:10 Bnr:314

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1972 - Dokumentnr: 5634 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:1121 Gnr:10 Bnr:314

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1972 - Dokumentnr: 6137 - Skjønn

VEDR. KRAFTLINJE VASSBØ-OPSTAD

Overført fra: Knr:1121 Gnr:10 Bnr:314

Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1973 - Dokumentnr: 1574 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:1121 Gnr:10 Bnr:314

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1974 - Dokumentnr: 1922 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:1121 Gnr:10 Bnr:314

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1988 - Dokumentnr: 6662 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: TIME KOMMUNE

Overført fra: Knr:1121 Gnr:10 Bnr:314

Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1995 - Dokumentnr: 877 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:1121 Gnr:10 Bnr:314  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2005 - Dokumentnr: 1924 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: LYSE GASS AS.  
Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:1121 Gnr:10 Bnr:314  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2023 - Dokumentnr: 529061 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1121 Gnr:10 Bnr:314

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.03.2024.  
Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

08.03.2024.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.  
Eiendommen har adkomst via privat vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Gjeldende regulering m/bestemmelser:  
Plan: 0458.05 Bustadfortetting sør for Brøytvegen  
Formål: Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse.  
Vedtatt: 03.05.2016

Gjeldende kommuneplan:  
Plan: Time kommune - Trygg og framtidsetta  
Periode: 2018 - 2030

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**



4 850 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

121 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

122 490 (Omkostninger totalt)

133 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

136 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 972 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 983 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 986 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 122 490

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglerns vederlag**

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr. 50.000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke inkl. fotopakke

5 900 Oppgjørsvederlag

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 900 Tilretteleggingsgebyr

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 98 650

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

**Oppdragsansvarlig**

Morten Enåsen

Eiendomsmegler MNEF

morten.enasen@aktiv.no

Tlf: 928 17 085

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5

4340 Bryne

Tlf: 517 78 000

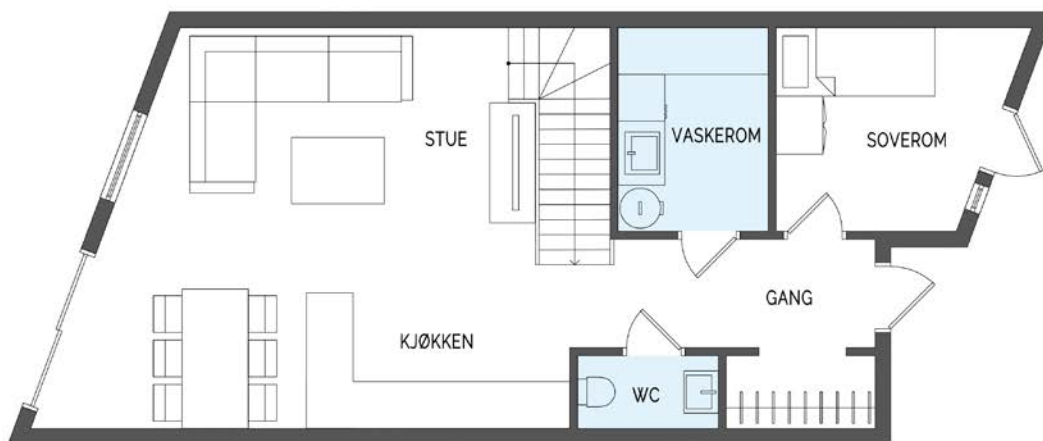
**Salgsoppgavedato**

28.11.2024

Revidert 21.03.2025

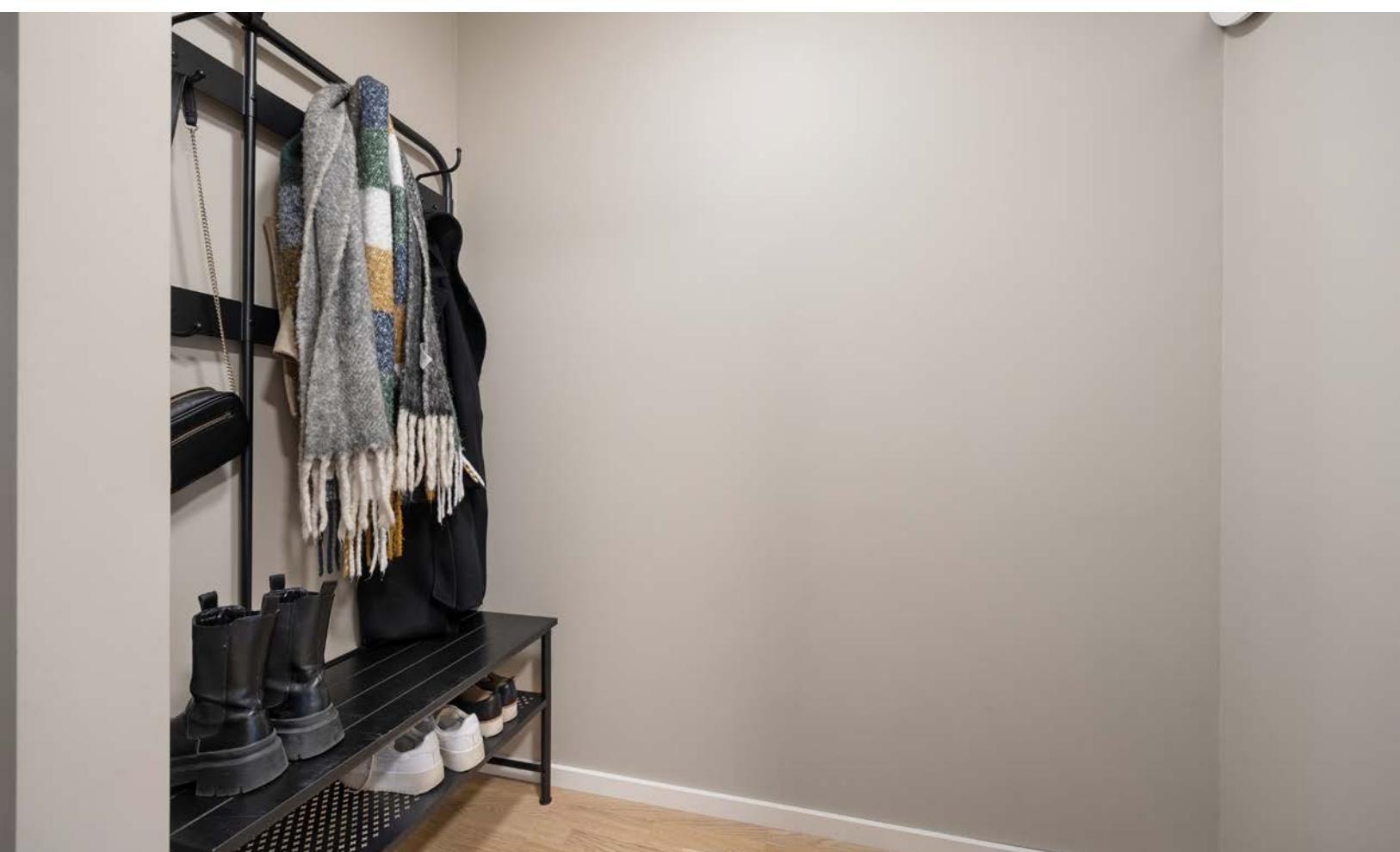
# 1. etasje

**aktiv.**



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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





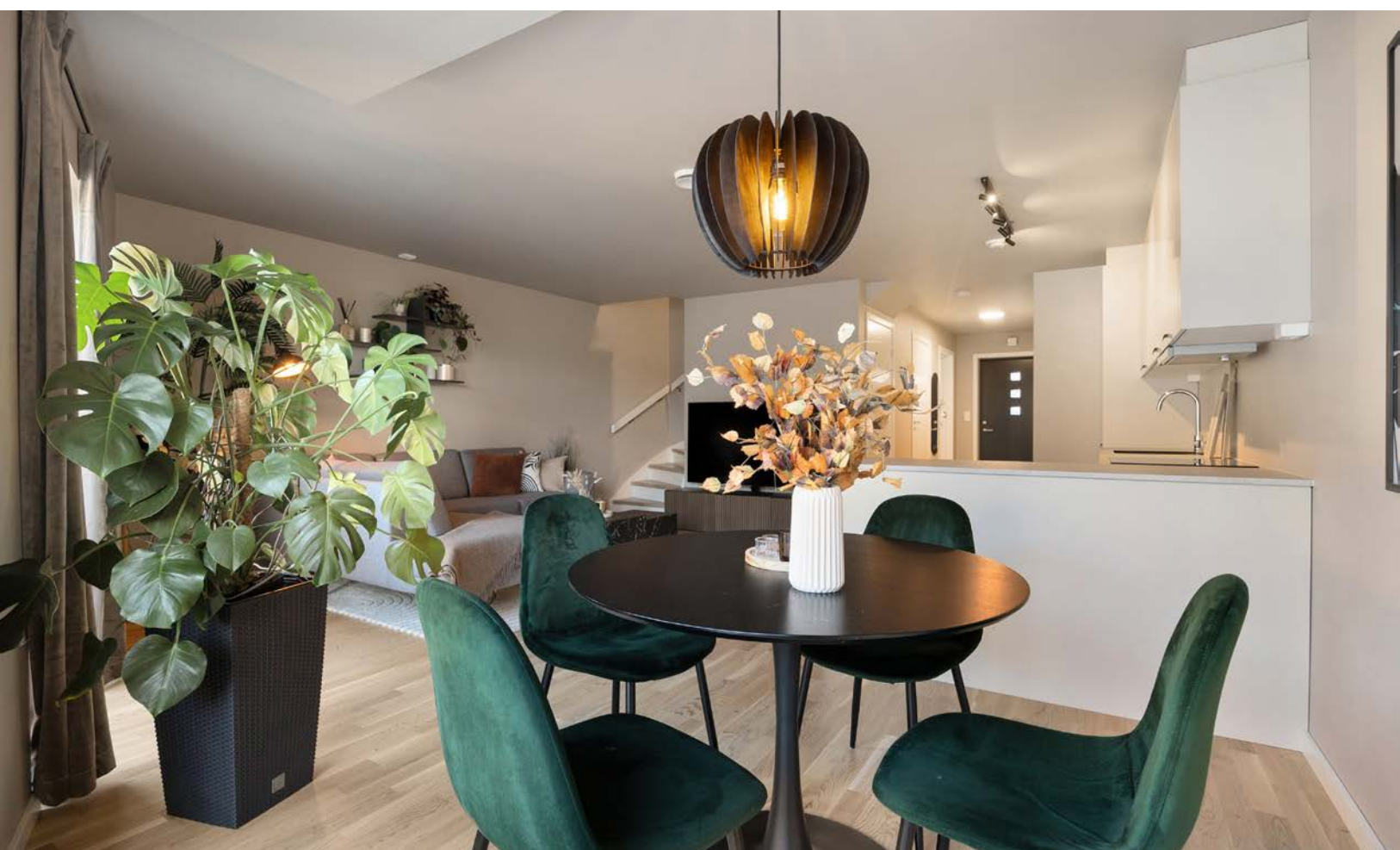


















# 2. etasje

**aktiv.**

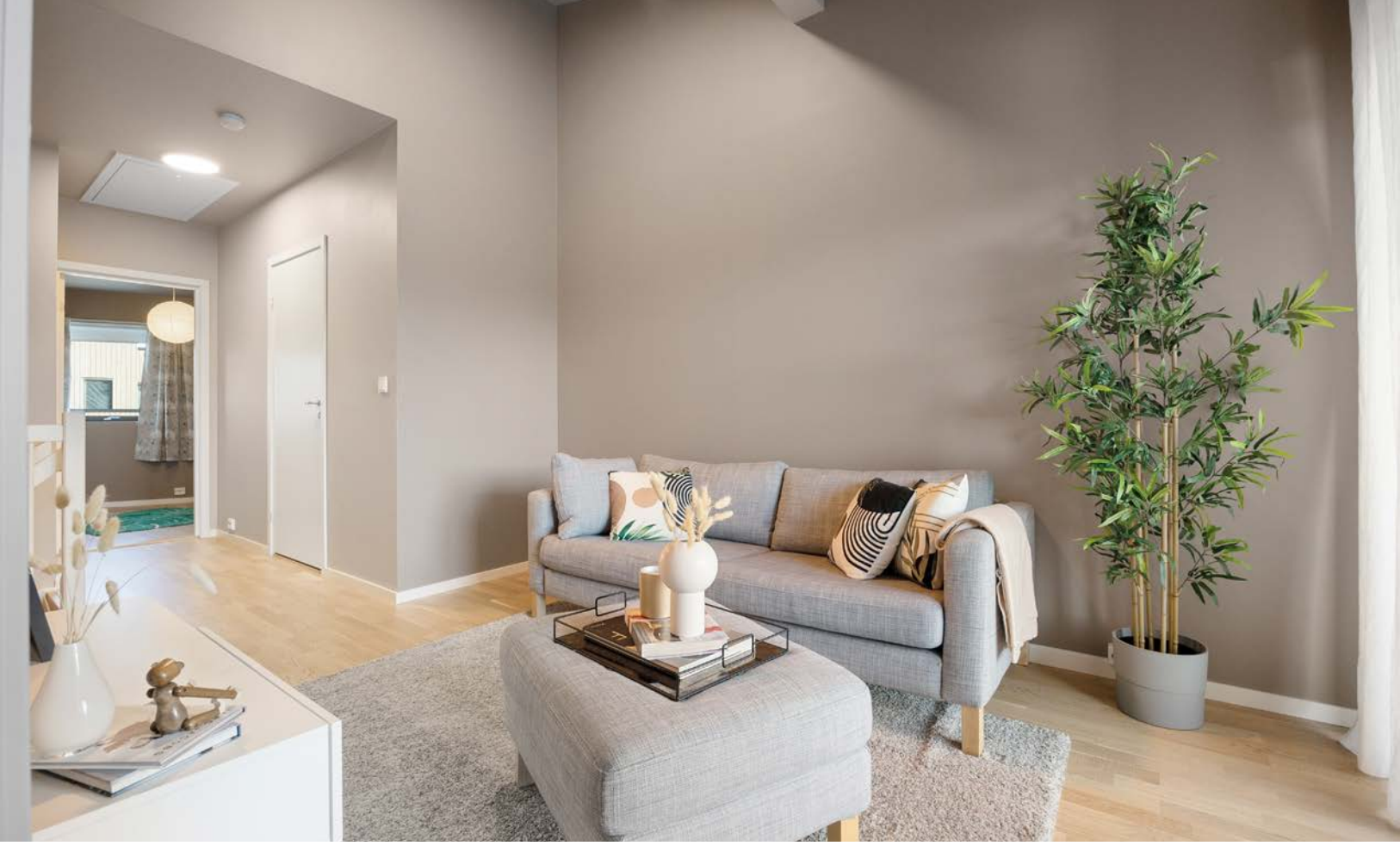




illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

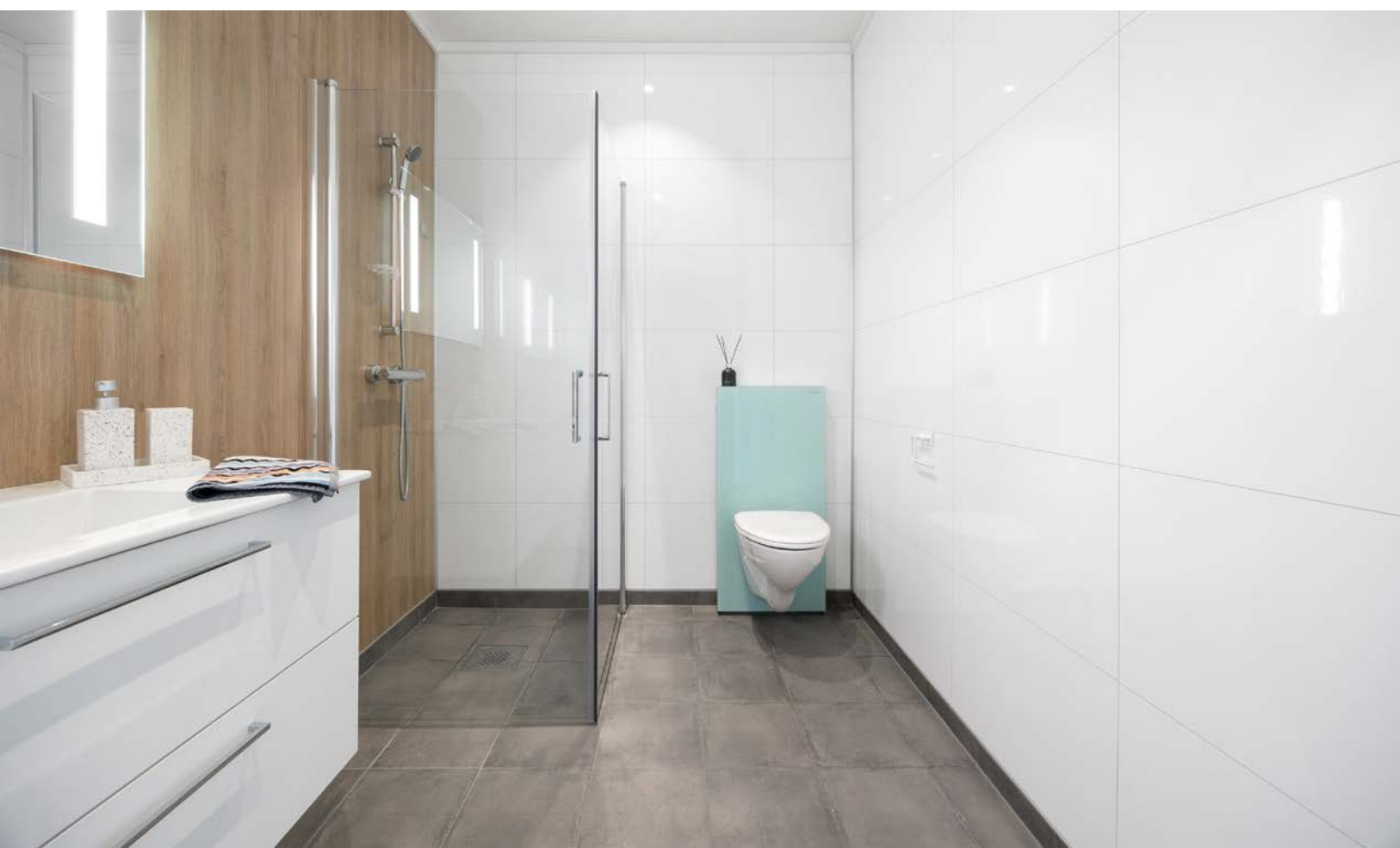












# Uteområdet

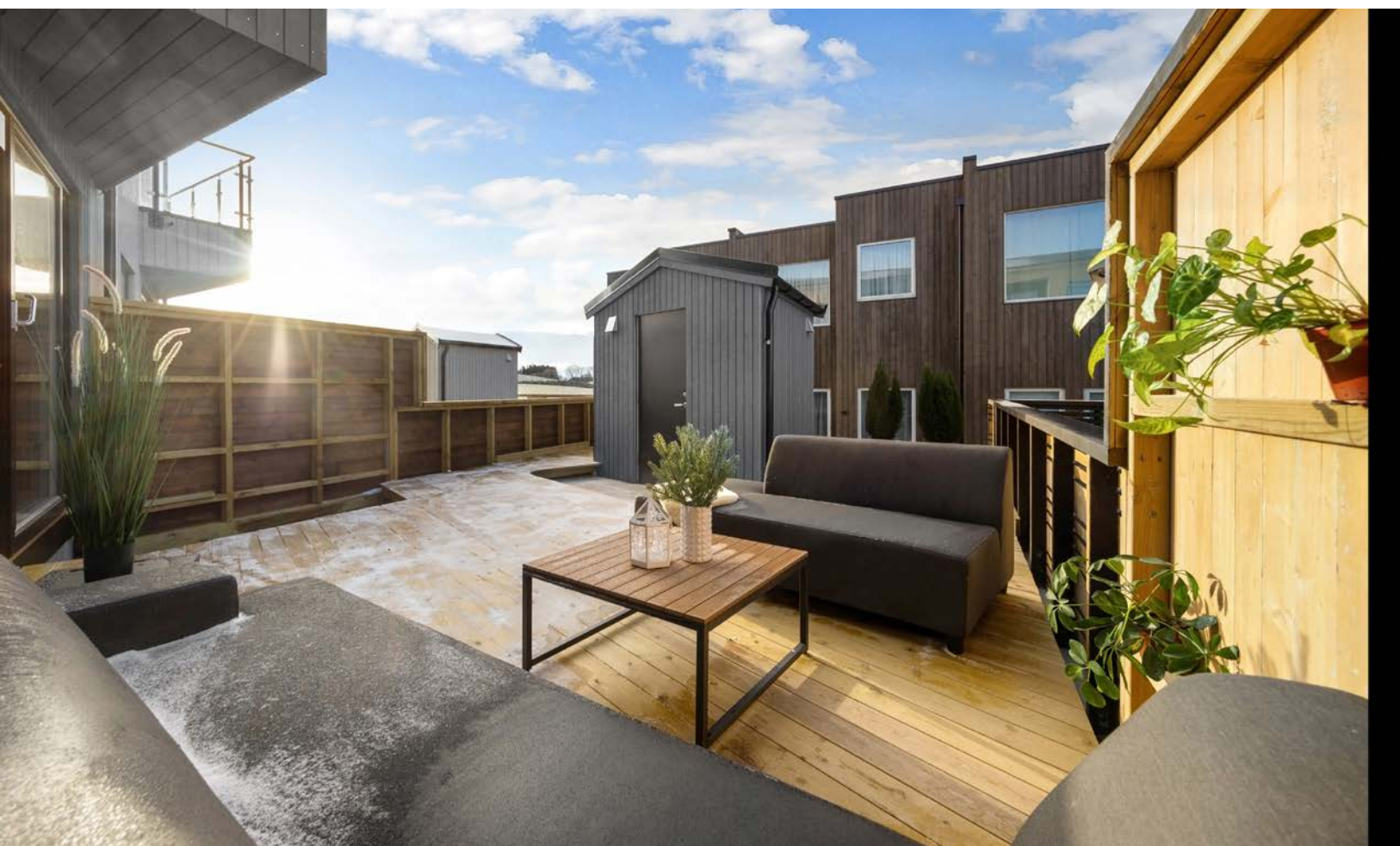
**aktiv.**













# Vedlegg

# Olavegen 23 4346 BRYNE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2024

BRA: 125 m<sup>2</sup>

BRA-i: 119 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

25

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25284>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år) Tg:1.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2.

Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom.

##### Anbefalte 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.

#### Trapp

##### Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår, overflater god stand.

Trappen mangler håndløper langs nedre del av trapp på en side. Tg:2

##### Anbefalte tiltak

Montere håndløper.

#### Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

##### Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. (forutsatt at det er oppbrett av membran i dørterskel.)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

##### Anbefalte tiltak overflater

Kontroll/utbedring av oppbrett membran i dørterskel.

## Våtrom: 2. etasje - Bad

### Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

-Krakeleerling i nedre del av dørlist, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilstrekkelig tette sjikt rundt rørføringer i vegg under servant. Fare for skader ved lekkasjer/vannsøl.

Membran synlig ført under klemring i sluk.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette rundt rørgjennomføring under servant.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Utvendig over bakken er ringmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
20.11.2024

Rapportdato  
26.11.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Evelyn Røstad

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kåre Vatland  
Firma: Duo Takst AS  
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne

Telefon: 902 97 450  
Epost: KV@DUOTAKST.NO

**DUO** TAKST AS  
Rogaland



#### Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

#### Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i NS3600, eksempelvis garasje, innvendig dører etc., blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand.

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. Noe begrenset tilkomst i enkelte rom/kott og utvendige boder og garasjer på befaringsdagen.

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. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. For nærmere informasjon konferer med selgers.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Olavegen 23, 4346 Bryne

Kommunenr: 1121      Gårdsnr: 10      Bruksnr: 327      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:  
Byggeår: 2024 - lht. eiendomsverdi  
Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i betong.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med stående trepaneler.  
Tre bjelkelag mellom etasjer.  
Puktak i tre som er antatt tekket med papp.  
Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal god stand iht. alder.  
Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og normal brukslitasje.

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.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetsens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Rekkehus

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	58	58	0	0	6
1. etasje	67	61	6	0	35
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>125</b>	<b>119</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>41</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	58	55	3	Stue/gang. 3 soverom, og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
1. etasje	61	59	2	Entre/gang/stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og wc. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod under trapp. - BRA-i (internt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>119</b>	<b>114</b>	<b>5</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det var ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringsdagen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende plantegninger.

Terrasse - 35 m<sup>2</sup>- TBA

Balkong - 6 m<sup>2</sup>- TBA

Utvendig bod - 5,70 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
<p>Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år) Tg:1.</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.</p> <p>Terreng omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2. Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Terreng 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.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-IU</b>
Utvendig over bakken er ringmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.	

## 6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-1</b>
Støttemur oppført i naturstein, ingen avvik registrert.	

## 6.4 Balkong, terrasse, plating

Type	Terrasse, Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plating</b>	<b>TG-1</b>
Normal slitasje i overflate terrassebord, påregnelig med overflatebehandling. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner som står i og nære terrenget. Tekking, og oppbrett av tekking er ikke kontrollert pga. terrassebord. Beslag omliggende balkong anbefales understøttet.	

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei



Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduer og ytterdører fra byggeåret, normal slitasje overflater.

Merknader:

- Stedvis iring i beslag/hengsler.
- Mindre bruksskade i vindukarm i stue 1 .etasje.
- Riss glasslist tilknyttet vindu ved entre.

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 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.

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

Tiltak:

- Påregnelig med behandling av registrerte bruksmerker.
- Mindre justering av ytterdør entre.

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

**Oppsummering av yttervegger****TG-1**

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje i overflater.  
 Det er ikke montert anbefalt drems/luftespalte overliggende vinduer/dører. Dette hindrer god utluftning av kledning, og kan skape dårlige heft av maling.  
 Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig avsluttet./justert.  
 Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.  
 Enkelte kuttflater er ikke behandlet, anbefales for hindre nedbrytning, og tilfredsstillende garanti fra leverandør.

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.

Tiltak:  
 -Justere/supplere museband.  
 -Behandle kuttflater.  
 -Stedvis opprette bedre luftning omliggende utsparinger og takutstikk.

**6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.  
 Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og "varmt" loft, og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

**6.8 Renner og nedløp**

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

**Oppsummering av renner og nedløp****TG-1**

Takrenner og nedløp av plastbelagt aluminium, ingen spesielle merknader registrert.  
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

**6.9 Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

Pulttak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-1**

Ingen spesielle merknader registrert.

**6.10 Taktekking**

Type tekking

Papp

Inspisert fra

Annet

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ikke kontrollert

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

**Oppsummering av taktekking****TG-1**

Taket er tekket med papp fra byggeåret, ikke besiktet.  
Tilstand er satt iht alder.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.  
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Tiltak:

Kontroll av tekking, tilslutning av beslag ved tilgang.

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
2. etasje	Ved enkel nivellering registreres det ca 6 mm avvik på total planhet gulv i stue/gang. Ved enkel nivellering registreres det ca 8 mm avvik på total planhet gulv på stort soverom ved trapp.
1. etasje	Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv i stue/kjøkken. Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv på soverom.
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Toppdekker og overflater i bolig fremstår i god stand. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
Merknader: - Stedvis noe ujevn sparkling, riss i innvendig hjørner, påregnelig normalt.	

## 6.12 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Innredning fremstår i god stand. Merknader: - Sprekk i sokkel under kjølfrys. - Eier opplyser at sokkel under oppvaskmaskin må justeres for demontering.	
Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.	

## 6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.14 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-1</b>
Skapdør behøver mindre justering. (Ikke synlig fuktsikring ved toalett, iht. utførende rørlegger er det ikke behov for det ved denne typen toalettløsning.)	

## 6.15 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår, overflater god stand. Trappen mangler håndløper langs nedre del av trapp på en side. Tg:2	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Montere håndløper.	

## 6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår, ingen avvik registrert på synlig opplegg.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	
Vannrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.	

## 6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
<p>Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår, ingen avvik registrert på synlig opplegg.</p> <p>Merknad:</p> <p>-Iring på samle stokk for vann i fordeler skap for vann, ingen registrert lekkasje. Ingen umiddelbar behov for tiltak.</p> <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p> <p>Vannrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.</p>	

## 6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
--	-----

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
---	-----

<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>
----------------------------------	-------------

Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert eller opplyst.  
Samsvarserklæring fremvist på befaringdagen.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

## 6.19 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
-------------	-----------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
--	-----

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
--	-----

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
---	-----

<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>
--	-------------

Vannbåren varme/el-kjel, ingen avvik registrert på synlig opplegg.  
Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år.  
Tilstand satt iht. alder.

## 6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad/vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	



Årstall	
2024, antatt.	
Størrelse	
190L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
<p>Bereder fra byggeåret, ingen avvik registrert.</p> <p>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.</p>	

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten.  Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.</p>	

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Flis på gulv, sokkel flis, sparklet og malt vegg, med høytrykks laminerte plater i dusjsonen.</p> <p>Utstyr: Dusjnise, vannuttak for vaskemaskin, bereder, fordeler skap vann, stoppekran, vannmåler og el-kjel.</p> <p>Mekanisk avtrekk.</p> <p>Varme i gulv.</p> <p>Ca 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.</p> <p>Ca 4 mm fall fra gulv ved dør til gulv nedsenk dusj.</p> <p>20 mm sillikonert dørterskel, oppbrett av membran er ikke synlig grunnet overgangslist.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Overflater i normal stand iht. alder.</p> <p>Merknader:</p> <p>-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.</p> <p>Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. (forutsatt at det er oppbrett av membran i dørterskel.)</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.</p> <p>Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Kontroll/utbedring av oppbrett membran i dørterskel.	

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring i sluk.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnische, vannuttak for vaskemaskin, bereder, fordeler skap vann, stoppekran, vannmåler og el-kjel.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyr fremstår i god stand, ingen spesielle merknader registrert.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. Dokumentasjon er ikke fremlagt.	

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, sokkel flis, og høytrykks laminerte plater på vegg. Utstyr: Dusjnise, servant i innredning og vegg hengt toalett. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv. Ca 24 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Ca 2 mm fall fra gulv ved dør til gulv nedsenk dusj. 11-14 mm sillikonert dørterskel, synlig oppbrett av membran ved dørlist.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. -Krakelerling i nedre del av dørlist, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.  Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.	

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er ikke tilstrekkelig tette sjikt rundt rørføringer i vegg under servant. Fare for skader ved lekkasjer/vannsøl.</p> <p>Membran synlig ført under klemring i sluk.</p> <p>Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.</p>	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Tette rundt rørgjennomføring under servant.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, servant i innredning og vegg hengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyr fremstår i god stand, ingen spesielle merknader registrert.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
<p>Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj, stedvis mangelfull slillikoneri i overgang sokkel/veggplate. Ingen registrert svelling.</p> <p>Bør holdes under oppsikt.</p> <p>Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.</p>	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

## 6.24 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse.  
Overflater og låskasser fremstår i god stand.

## 6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Jæren	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1403240394	
<b>Selger 1 navn</b>	
Evelyn Røstad	
<b>Gateadresse</b>	
Olavegen 23	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BRYNE	4346
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	93555375

Document reference: 1403240394

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ER

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja



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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport Eierskifte, utført av DuoTakst 20.11.2024

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

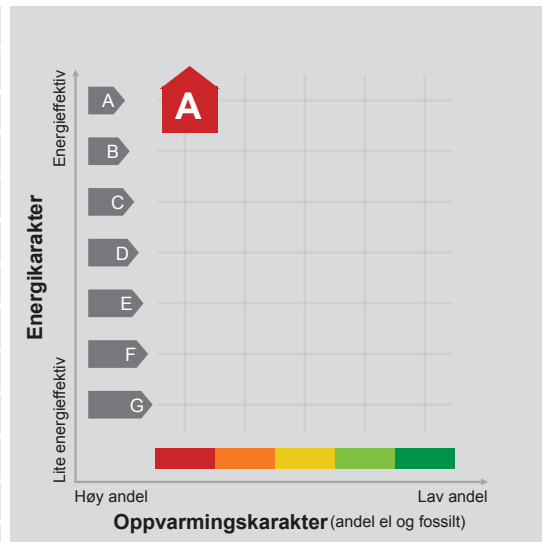
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Evelyn Røstad	b91e7279053f0e1247ede18 4afd152578f002a86	25.11.2024 08:07:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240394

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Olavegen 23
Postnummer	4346
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	327
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301112723
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	fb499107-f8d9-4cb0-a1b9-fb8f650d8c9c
Dato	03.10.2023
Innmeldt av	Bolig Partner AS v/ TUAN NGUYEN DINH



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Bolig Partner As Avd Stavanger  
Stokkamyrveien 13  
4313 SANDNES

Dykkar ref.

Vår ref.  
23/5650 - 9

Journalpostid:  
24/9492

Dato  
08.03.2024

**Ferdigattest for 5 rekkehus med sportsbod. gnr 10 bnr 314, Olavegen 17, gnr 10 bnr 329, Olavegen 19, gnr 10 bnr 328, Olavegen 21, gnr 10 bnr 327, Olavegen 23, gnr 10 bnr 326, Olavegen 25.**

Søknad, datert 23.02.2024, om ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl.) §21-10 er mottatt 05.03.2024.

Byggeløyve er gitt i sak 323/22 datert 05.10.2022.

**Det vert gitt ferdigattest for 5 rekkehus med sportsbod på gnr. 10 bnr.,314, Olavegen 17, gnr 10 bnr 329, Olavegen 19, gnr 10 bnr 328, Olavegen 21, gnr 10 bnr 327, Olavegen 23, gnr 10 bnr 326, Olavegen 25**

Ansvarleg søker har sendt inn nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring i samsvar med pbl. §21-10.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskild løyve, jf. pbl. §20 -1.

Med helsing

Svein Harald Dyngen  
avdelingsleder byggesak

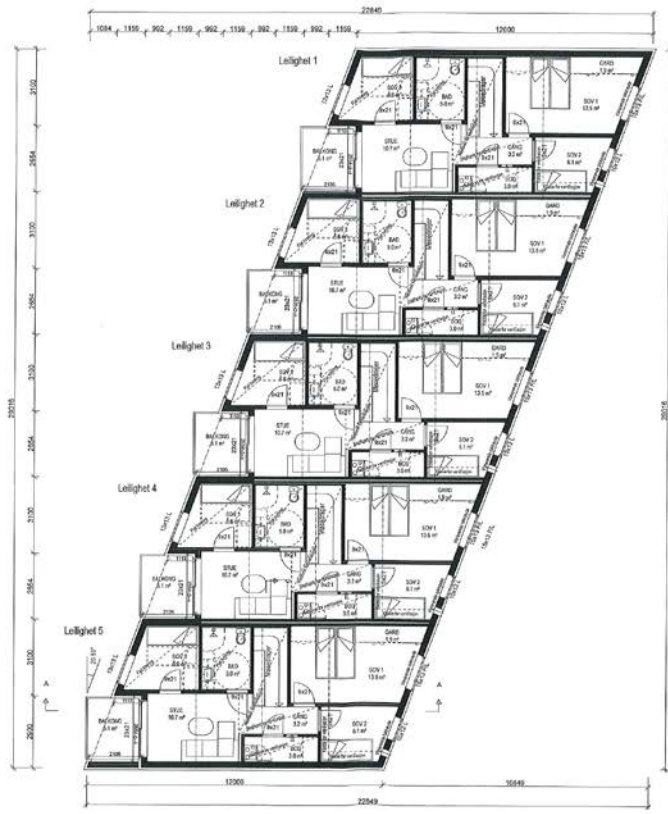
Torhild Wigestrand  
byggesaksbehandlar


*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur.*

Vedlegg:

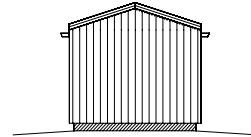
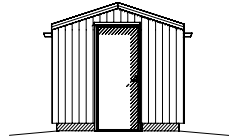
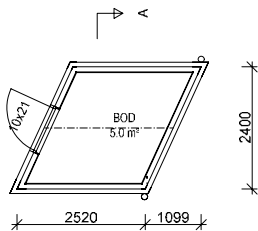
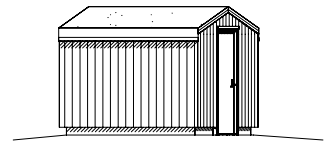
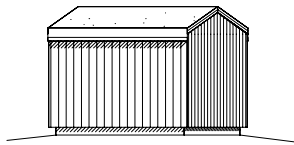
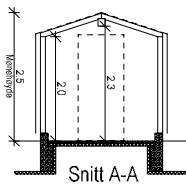


- A = Autførte vegg
- B = Rammeegg
- I = Sprengbet vegg
- F = Fast vegg
- LF = Fritt stående fyllingsbrett for til. maske
- .. = Gulvslagg
- .. = Skjult dør



Rekkelhus Spesial		Tegningsforhold for venting: 08.12.21. 20. A	
LOFTPLAN 2.etg.		Dette staket er prosjektert etter TEK 17	
		Prosjektnavn:	MÅL 1: 100
		Boligpartner AS, ved Stavanger Stemmen Marka BKS2 variant 1	Dato 12.10.21 Sign./hh
Byggeplass:		Oppr: 10	Prø: 1710208901
Stemmenmarka, 4345 Blyne		Rev: 206	Tegning nr. 503 A
Dette tegning stammer fra tegningene A0 og kan ikke benyttes uten tillatelse		For:	

Sportsbod	5,0	(Per enhet)
Bebygg areal (BYA)	6	(Totalt)



Bod

Endret iht. bestilling 05.10.22 jhh B  
 Prosjektnummer 26.08.22 jhh A

SNITT, PLAN OG AREALER OG FASADER

Dette tiltaket er prosjertert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

*BoligPartner*

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Prosjektnavn :  
 Boligpartner AS, avd Stavanger  
 Stemmen Marka BKS2 Bod

Byggeplass :  
 Stemmenmarka, 4345 Bryne

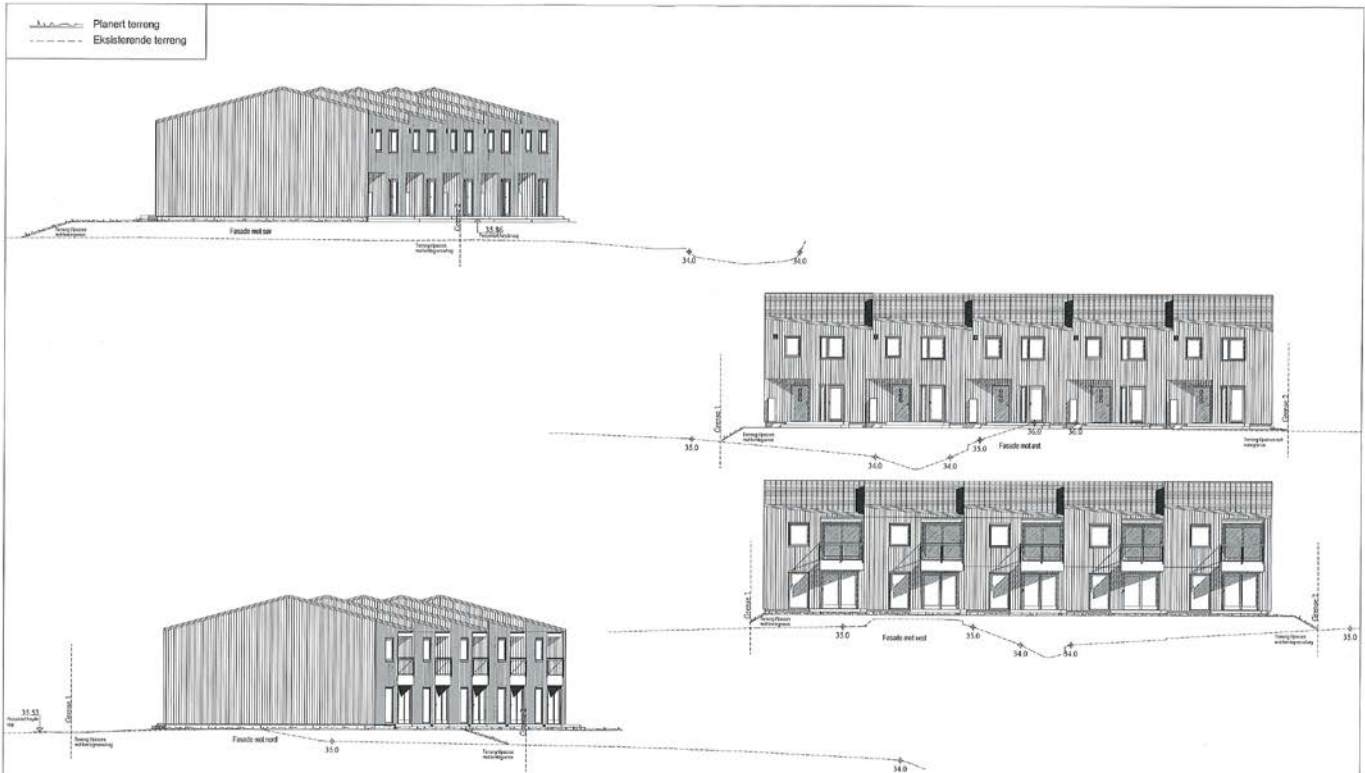
Gnr: 10  
 Bnr: 306  
 Fnr:

Dato 24.01.22 Sign.jhh

Pnr.:171020890101

Tegnings Nr.  
 — 501 B





Rekkehus Spesial

ALLE FASADER MED TERRENGSNITT

**BoligPartner**

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke brytles uten skriftlig samtykke

Prosjektnavn :  
 Boligpartner AS, avd Stavanger  
 Stemmen Marka BKS2 variant I  
 Byggeplass :  
 Stemmenmarka, 4345 Bryne

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Gnr: 10  
 Bnr: 306  
 Fnr:

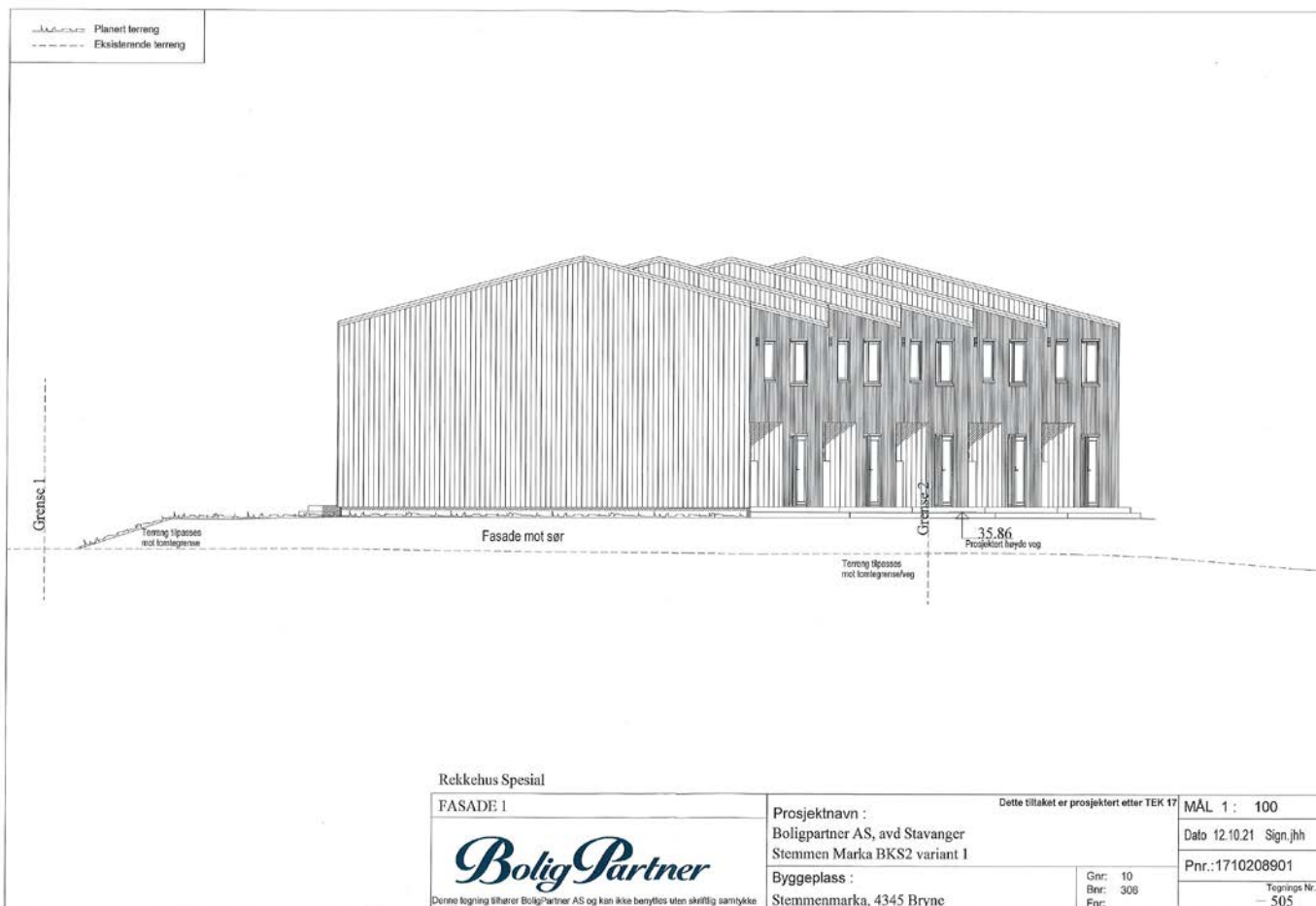
Rekkverktype 17.01.22 j/h B  
 Balkongdører 06.12.21 j/h A

MÅL 1 : 200

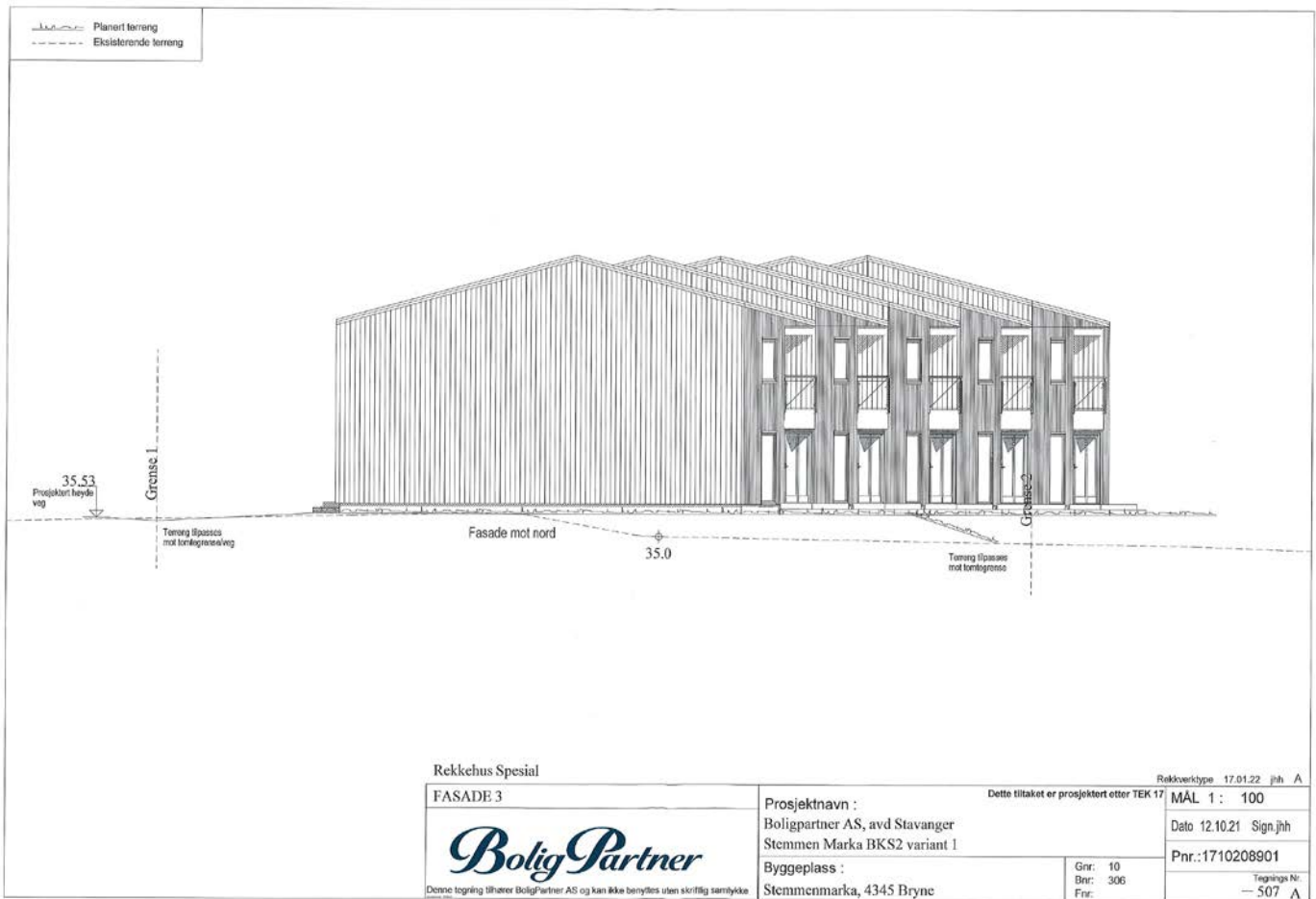
Dato 12.10.21 Sign./j/h

Pnr.: 1710208901

Tegnings Nr.  
 - 510 B









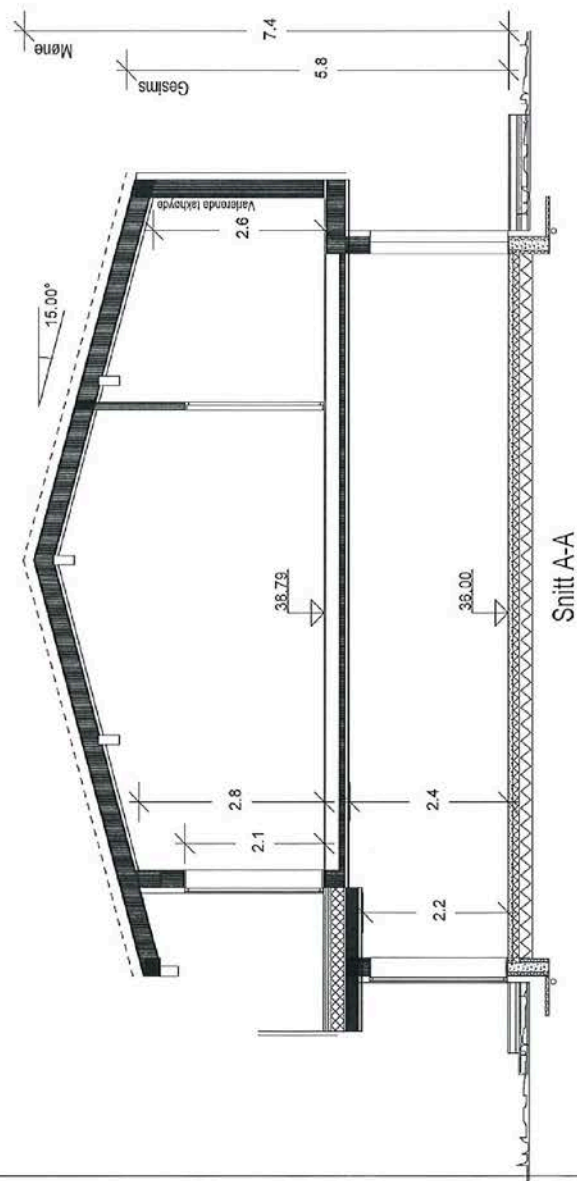
Arealer per leilighet:

Beregninger iht NS3940

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA
Hovedplan	60.5
Etg.plan	58.1
Tilleggsareal utvendig	1.4
Bruksareal	119
Totalt bruksareal	120

Bebygd areal bolig (BYA) 362 (Totalt)

Areal av primærrom (P-rom) 115



Snitt A-A

Rekkehus Spesial

SNITT OG AREALER

**BoligPartner**

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Areal P-rom 26.01.22 jhh B  
Tekst 06.12.21 jhh A

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

Prosjektnavn :

Boligpartner AS, avd Stavanger  
Stemmen Marka BKS2 variant 1

Byggeplass :

Stemmenmarka, 4345 Bryne

Dato 12.10.21 Sign.jhh

Pnr.:1710208901

Gnr: 10

Bnr: 306

Fnr:

TegningsNr.

— 501 B



Time kommune

# KARTUTSNITT










































Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 327	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Olavegen 23 4346 BRYNE			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	⊙ Teiggrensepunkt
 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (14 - 30 cm)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Skjerm	 Voll	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Grunnmur
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Trapp
 Andre tiltak	 Byggetiltak	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fiskeri og landbruk
 Garasje og uthus	 Eiendom	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Elv og bekk	 Innsjøkant
 Innsjø	 Forskningskurve	 Høydekurve
 Anleggsområde	 Lekeplass	 Bebygd område
 Dyrka mark	 Annet	





**Plannummer 0458.00**  
**REGULERINGSPLAN FOR BUSTADFORTETTING**  
**SØR FOR BRØYTVEGEN, HÅLAND**

---

REGULERINGSBESTEMMELSER  
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0458.00

Saksnummer 21/4545

**1. PLANENS HENSIKT**

---

Planen legger til rette for 55 boliger med tilhørende funksjoner og grøntareal. Planen har til hensikt å legge til rette for førstegangsetablerte og barnefamilier med tilbud om boliger i ulik størrelse. Variasjon i størrelse vil være med å skape mangfold blant beboerne.

**2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**

---

**2.1 Krav til teknisk plan**

- 2.1.1 Tekniske planer for tiltak på og langs fylkesvegnettet skal sendes til veimyndighetene til gjennomsyn.
- 2.1.2 Det skal være minimum 5 m fra port til garasje til nærmeste fortau/ vei.
- 2.1.3 For å ivareta og formidle skålgropsteinen id 448334, som er regulert til hensynssone H730, skal utomhusplanen planlegges og området opparbeides i samråd med Rogaland fylkeskommune.

**2.2 Høyder**

Nivå for 1. etasje viser på plankart.

**2.3 Estetikk og miljø**

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

**2.4 Universell utforming**

- 2.4.1 Uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses- og orienteringshemmede.
- 2.4.2 Minimum 40% av bebyggelsen skal tilfredsstillende krav om tilgjengelig bolig.
- 2.4.3 Fellesarealer skal bearbeides for å gi tilgjengelighet for alle så langt det er mulig, samt ha materialer med god kvalitet. Disse krav gjelder ikke turveg (TV) og de bratteste deler i lek2.

## 2.5 Parkering

- 2.5.1 Det skal opparbeides sykkelparkering og sportsboder innenfor hvert delområde. Det tillates 1 stk. sportsbod pr. enhet på inntil 6 m<sup>2</sup>.
- 2.5.2 Det skal avsettes 3 sykkelparkeringsplass pr. enhet over 50 m<sup>2</sup>. For enheter under 50 m<sup>2</sup> avsettes plass til 2 sykler pr enhet.

## 3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

---

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Boliger skal ha en privat balkong/ uteplass på minimum 6 m<sup>2</sup> med orientering mot sør eller vest.
- b) Balkonger/altan/veranda kan krage ut over regulert byggegrense med inntil 1,0 m.

#### 3.1.2 Byggeområder BBB1 og BBB2

- a) Området benyttes til lavblokkbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Utføres med flatt tak, maks gesimshøyde er målt fra topp gulv i 1.etasje.
- c) Antall boenheter og utnyttelse:

Felt	BBB1	BBB2
Antall boliger	8	8
Maks utnyttelse m <sup>2</sup> BRA	800	800
Antall etasjer	2	2
Gesimshøyde m/flatt tak	7 m	7 m

- d) Det skal avsettes minimum 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr bolig på bakkeplan innenfor delområdetog/ eller i området f\_UT1. Minimum 15 m<sup>2</sup> pr bolig av uteoppholdsarealet skal ha sol 21.mars kl: 15:00.
- e) Kotehøyde for 1.etasje viser på plankart.
- f) Utvendig bod/sportsbod tillates oppført utenfor formålsgrensen, inntil 5 m<sup>2</sup> pr. enhet.
- g) Trapper, balkonger/altan/veranda og lignende tillates bygget utenfor formålsgrensene med inntil 3 m.

### 3.1.3 Byggeområder BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4

- a) Området benyttes til rekkehusbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Boligene utføres med flat- eller pulttak, eller saltak. Takform skal være ens innenfor hvert delfelt.
- c) Antall boenheter, utnyttelse og etasjer/ byggehøyde:

Felt	BKS1	BKS2	BKS3	BKS4
Antall boliger	5	5	7	6
Maks BYA pr bolig	110	130	100	100
Antall etasjer	2	2	2	2
Maks gesimshøyde-topp gulv 1. etg ved flatt tak(m)	7	7	7	7
Maks mønehøyde over topp gulv 1. etg (m)	8	8	8	8

- d) Det skal avsettes minimum 30 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal bolig på bakkeplan innenfor delområdet. Minimum 15 m<sup>2</sup> skal ha sol 21. mars kl: 15:00.
- e) Kotehøyde for 1.etasje viser på plankart. Maks gesimshøyde er målt fra topp gulv i 1.etasje.
- f) Det kan settes opp byggverk med høyde 2,5 m på inntil 6m<sup>2</sup> i hage.
- g) Innenfor området BKS2 tillates plassert carport på egen tomt. Carport kan ligge utenfor regulert byggegrense, men ikke nærmere enn 2 m til regulert veg.
- h) Alle boligene innenfor hvert delfelt byggemeldes under ett ved rammesøknad.

### 3.1.4 Byggeområder GB/GF1 OG GB/GF2

- a) Det tillates oppført carport og sportsboder innenfor områdene.
- b) Innenfor GB/GF1 tillates inntil 12 enheter. GB/GF1 er felles for BKS1 og BKS3. Det avsettes en plass pr enhet.
- c) Innenfor GB/GF2 tillates inntil 18 enheter. GB/GF2 er felles for BBB1, BBB2, BKS4. For BKS4 avsettes 1 plass pr enhet, for BBB1 og BBB2 avsettes 12 plasser.

### 3.1.5 Byggeområder BKS5, BKS6, BKS7 og BKS8

- a) Området benyttes til kjedet småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Boligene utføres med sal- eller flatt tak. Takformen skal være ens for hvert delfelt.
- c) Antall boenheter, utnyttelse og etasjer/byggehøyde:

Felt	BKS8	BKS5	BKS6	BKS7
Antall boliger	3	3	3	7
Maks BYA pr bolig	200	150	150	150
Antall etasjer	2	2	2	2
Maks gesimshøyde over topp gulv 1. etg ved flatt tak (m)	7	7	7	7
Maks mønehøyde over topp gulv 1. etg (m)	8	8	8	8

- d) Kotehøyde for 1.etasje viser i plankart. Maks gesimshøyde er målt fra topp gulv i 1.etasje.
- e) Det kan settes opp bod eller overdekket uteplass med høyde 2,5 m på inntil 6m<sup>2</sup> i hage i vest og sør, minimum 1 m fra eiendomsgrense, fortau eller veg.
- f) Det tillates etablert 2 p-plasser for bolig innenfor egen tomt. En av disse tillates plassert carport/garasje.
- g) Boligene innenfor hvert delfelt byggemeldes under ett ved rammesøknad.
- h) Det skal avsettes minimum 30 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal pr bolig på bakkeplan innenfor delområdet.

### 3.1.6 Kommunalteknisk anlegg

#### 3.1.6.1 Renovasjonsanlegg (o\_REA)

- a) Området benyttes til nedgravde avfallscontainere.

### 3.1.6.2 **Energianlegg (o\_E)**

- a) Benyttes til nettstasjon.
- b) Bygningen kan oppføres i inntil 25 m<sup>2</sup> i en høyde på 3 m.
- c) Det skal etableres adkomst og plass for liten lastebil.

### 3.1.7 **Felles utomhusanlegg og lekeplasser**

#### 3.1.7.1 **Grøntplan (f\_lek1, o\_lek2, o\_G1, o\_G2 og o\_G3)**

- a) Det skal utarbeides en grønntplan for fellesarealene f\_lek1, o\_lek2, o\_G1, o\_G2 og o\_G3.
- b) Grøntområder skal opparbeides som felles møteplass for alle aldersgrupper.

#### 3.1.7.2 **Sandlekeplass f\_lek1**

- a) Området skal opparbeides som sandlekeplass.
- b) Området er felles for alle boligene i planområdet.
- c) Område o\_lek2 skal opparbeides som kvartalslekeplass. Lekefunksjoner skal plasseres i søre del av området. Østre del skal bearbeides i minst mulig grad. Områdene er felles for alle boligene innenfor planområdet.

#### 3.1.7.3 **Uteoppholdsareal (f\_UT1)**

- a) Området skal opparbeides som felles uteareal (MFUA).
- b) f\_UT1 er felles for BBB1 og BBB2.

## 3.2 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### 3.2.1 **Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

3.2.1.1 Offentlige kjørevei o\_KV2 og gangveier o\_GS skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av Time kommune. Offentlige veier skal utformes iht. vegnorm for Jæren.

3.2.1.2 Felles veier og parkering:\*

Felt	f_KV-1	f_KV-2	f_KV-3	f_KV-4	f_KV-5	F_P	GB/GF1	GB/GF2	f_FTA	f_VG
BKS8				X		X			X	X
BKS5	X					X			X	X
BKS6		X				X			X	X
BKS7		X				X			X	X
BKS1			X	X		X	X		X	X
BKS2			X		X	X			X	X
BKS3			X		X	X	X		X	X
BKS4		X				X		X	X	X
BBB1		X				X		X	X	X
BBB2		X				X		X	X	X

### 3.2.1.3 **Annen veigrunn (o\_VG)**

- a) I område o\_VG tillates det oppført ny støyskjerm som videreføring av eksisterende støyskjerm mot fv 223.
- b) Utforming av støyskjerm skal godkjennes av veimyndighetene.
- c) Utover dette tillates ingen inngrep eller tiltak i o\_VG uten skriftlig godkjenning fra veimyndighetene.

### 3.3 **Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

#### 3.3.1 **Grøntområder (o\_G1, o\_G2 og o\_G3)**

- a) o\_G1 og o\_G2 skal fungere som fordrøyningsbasseng for overvann.
- b) Eksisterende bekk/ dreneringskanal skal opprettholdes og/ eller utvides.
- c) Kantene langs kanalen skal beplantes med trær og vegetasjon.
- d) o\_G3 skal opparbeides parkmessig. Det tillates ingen varige konstruksjoner eller anlegg innenfor området.

#### 3.3.2 **Turveg (TV)**

- a) Opparbeides som sti med en bredde på inntil 2 m.
- b) Stien skal tilpasses terreng, vegetasjon o.l., og kan avvike fra inntegnet trasé med inntil 2 m.
- c) Stien skal være gruslagt.
- d) Der turstien berører båndleggingssone H730\_2, gårdsanlegget id 134559, skal stien tilpasses hensynet til kulturminnet. Stien skal ikke komme i direkte konflikt med synlige enkeltminner. Den skal ikke være dominerende og innskrenkes til 1 meter der den ligger tett opptil synlige enkeltminner.
- e) Stien anlegges på duk over dagens markoverflate.

### 3.4 **Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§12-5 nr. 6)**

- 3.4.1 Område regulert til landbruksformål er båndlagt etter lov om kulturminner. Det tillates ingen inngrep i dette området.

## 4. **BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

---

### 4.1 **Frisikt (H140)**

I området for frisikt skal det være frisikt i en høyde av 0,5 m til 3 m over tilstøtende vegbaner.

### 4.2 **Båndleggingssone (H730\_1)**

Benyttes til å ta vare på og formidle skålgropstein med id 44834, som er automatisk fredet etter kulturminneloven §§ 3 og 4. Nærmere plassering av skålgropsteinen, samt planlegging og opparbeiding av området ved BKS8 ved kulturminnet, gjøres i samråd med Rogaland fylkeskommune.

### 4.3 **Båndleggingssone (H730\_2)**

Innenfor H730\_2 finnes det et gårdsanlegg, id 134559, som er automatisk fredet etter kulturminneloven §§ 3 og 4. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet, eller foreta noen form for fysiske inngrepi området, jmf. kulturminneloven §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak innenfor området avklares med kulturminnemyndighetene. Alle tiltak skal fremmes som reguleringsendring. Tursti TV tillates anlagt i ytterkant av gårdsanlegget. Turstien skal tilpasses hensynet til kulturminnet. Turstien skal ikke komme i direkte konflikt med synlige enkeltminner. Den skal ikke være for dominerende og innskrenkes til 1 meter der den ligger tett opptil synlige enkeltminner. Turstien anlegges på duk over dagens overflate.

I god tid før opparbeiding av TV skal Rogaland fylkeskommune varsles for å overvåke arbeidet i nærheten av registrerte kulturminner. Fylkeskommunen skal også varsles i forkant av vedlikehold som kan innvirke på kulturminnet.

## **5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDE (område #1, #2 og #11)**

---

### **5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)**

Det er ikke stilt vilkår om arkeologisk undersøkelse forbundet med dispensasjon for å realisere o\_VG i sikringsonen til det automatisk fredete kulturminnet id 134559.

### **5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #11)**

Det berørte automatiske fredete kulturminnet id 214047, stakktuft, kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.

### **5.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #2)**

Kan benyttes som anleggsområde i byggeperioden av Auglændsvegen og Olavegen. Etter ferdigstilling av vegene skal området tilbakeføres til minst samme standard og bruk/formål som før anleggsperioden.

## **6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

---

### **6.1 Før rammetillatelse**

#### **6.1.1 Teknisk plan**

- a) Teknisk plan for området skal være utarbeidet til rammesøknad for første delfelt.
- b) Kapasitet for overvann avklares i teknisk plan.

#### **6.1.2 Utomhusplan**

- a) Før rammetillatelse gis, skal håndtering av overflatevann være avklart. Det skal sees på i sammenheng med utarbeidelse av utomhusplan.
- b) Ved første søknad om rammetillatelse skal det utarbeides utomhusplan for hele planområdet.
- c) Utomhusplanen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, overvannshåndtering, materialbruk, beplantning og belysning, samt renovasjonsløsninger og andre faste elementer.
- d) Utomhusplanen skal være basert på prinsippene om universell utforming.
- e) Utomhusplanen skal utarbeides av fagkyndig og være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

### **6.2 Før igangsettingstillatelse**

#### **6.2.1 Teknisk plan**

---



Det skal foreligge godkjente tekniske planer for offentlige trafikkområder. Planene skal godkjennes av Time kommune.

### **6.3 Før bebyggelse tas i bruk**

#### **6.3.1 Alle felt**

Før det gis brukstillatelse for boliger skal offentlige kjøreveger, o\_KV2, fortau/sykkelveg, f\_lek1, o\_GS og turveg, TV, o\_G1 og o\_G2 være ferdig opparbeidet.

#### **6.3.2 Felt BKS1 og BKS8**

- c) f\_FTA tilknyttet feltene skal være ferdig opparbeidet.
- d) f\_KV3, f\_KV4, f\_P1, f\_P2, GB/GF1 og H730\_1 skal være opparbeidet.

#### **6.3.3 Felt BKS2 og BKS3**

- a) f\_FTA tilknyttet feltene skal være ferdig opparbeidet.
- b) f\_KV3, f\_KV5, f\_P2, f\_P3 og GB/GF1 skal være opparbeidet.

#### **6.3.4 Felt BKS5**

- a) f\_FTA tilknyttet feltet skal være ferdig opparbeidet.
- b) f\_KV1 og f\_P1 skal være opparbeidet.

#### **6.3.5 Felt BKS6 og BKS7**

- a) f\_FTA tilknyttet feltene skal være ferdig opparbeidet.
- b) f\_KV2, f\_KV3 og f\_P4 skal være opparbeidet.

#### **6.3.6 Felt BBB1, BBB2 og BKS4**

- a) f\_FTA tilknyttet feltene skal være ferdig opparbeidet.
- b) f\_KV2, f\_P4 og GB/GF2 skal være opparbeidet.

#### **6.3.7 Felt BBB1, BBB2 og BKS4**

Før o\_lek2 tas i bruk, skal nødvendig støyskjerming mot fv 223 Brøytvegen være etablert.

#### **6.3.8 Kvartalslekeplass o\_lek2**

Skal være ferdig opparbeidet når mer enn 25 enheter blir tatt i bruk.

## **7. INFRASTRUKTUR UTENFOR PLANOMRÅDET**

---

### **7.1 Pumpestasjon for spillvann**

Det skal etableres pumpestasjon for spillvann for planområdet innenfor eiendom gnr./bnr. 10/5. Pumpestasjonen skal plasseres iht. Utarbeidet tegning «Plassering pumpestasjon, plan ID 0458.00» datert 08.11.2021.

## **DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE**

---

Tegning «Plassering pumpestasjon, plan ID 0458.00», datert 08.11.2021.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1121 - TIME  
Gårdsnummer: 10  
Bruksnummer: 327

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.11.2024 kl. 13:27  
Produsert av: Siv Elin Stølan - 1121 Time  
Attestert av: Time kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom	Merking utsatt:	09.05.2025 (frist for merking)
Bruksnavn:			
Etableringsdato:	24.05.2023		
Skyld:	0		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 10 / 327	150,2 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		020993	RØSTAD EVELYN		Olavegen 23 4346 BRYNE	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6513765	306693		150,2 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelenhet	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			Dato
	Annen referanse			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	10.05.2023	Tinglyst	26.05.2023	hermelis 15.05.2023
Oppmålingsforretning	23/1020	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1121 - 10/314	-150,1
		Mottaker	1121 - 10/327	150,2
		Berørt	1121 - 10/313	0
		Berørt	1121 - 10/322	0
		Berørt	1121 - 10/326	0

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
<b>Landmålnummer</b>	<b>Navn</b>											
000421	ELISE LANDSVÆRK HERMANSEN											
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning			10.05.2023								hermelis	15.05.2023
Annen forretningstype			23/1020				Rolle	Matrikkelenhet			Arealendring	
							Avgiver	1121 - 10/314			-150,2	
							Mottaker	1121 - 10/327			150,2	
							Berørt	1121 - 10/313			0	
							Berørt	1121 - 10/322			0	
							Berørt	1121 - 10/326			0	
							Berørt	1121 - 10/328			0	

#### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			26.10.2023				Tinglyst		29.11.2023		hermelis	10.11.2023
Oppmålingsforretning			23/5832				Rolle	Matrikkelenhet			Arealendring	
							Avgiver	1121 - 10/313			-153,8	
							Mottaker	1121 - 10/335			153,8	
							Berørt	1121 - 10/322			0	
							Berørt	1121 - 10/327			0	
							Berørt	1121 - 10/328			0	
							Berørt	1121 - 10/334			0	

Landmålnummer	Navn
000421	ELISE LANDSVÆRK HERMANSEN

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning Annen forretningstype	26.10.2023 23/5832				hermelis	10.11.2023
			<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>	
			Avgiver	1121 - 10/313	-153,8	
			Mottaker	1121 - 10/335	153,8	
			Berørt	1121 - 10/322	0	
			Berørt	1121 - 10/327	0	
			Berørt	1121 - 10/328	0	
			Berørt	1121 - 10/334	0	
			Berørt	1121 - 10/336	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	26.10.2023 23/5832	Tinglyst		29.11.2023	hermelis	10.11.2023
			<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>	
			Avgiver	1121 - 10/313	-154,3	
			Mottaker	1121 - 10/334	154,3	
			Berørt	1121 - 10/322	0	
			Berørt	1121 - 10/326	0	
			Berørt	1121 - 10/327	0	
			Berørt	1121 - 10/333	0	
			Berørt	1121 - 10/333	0	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning Annen forretningstype	26.10.2023 23/5832				hermelis	10.11.2023
			<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>	
			Avgiver	1121 - 10/313	-154,3	
			Mottaker	1121 - 10/334	154,3	
			Berørt	1121 - 10/322	0	
			Berørt	1121 - 10/326	0	
			Berørt	1121 - 10/327	0	
			Berørt	1121 - 10/333	0	
			Berørt	1121 - 10/335	0	

**Landmålernummer**   **Navn**  
000421   ELISE LANDSVÆRK HERMANSEN

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	10.05.2023	Tinglyst		26.05.2023	hermelis	15.05.2023
Oppmålingsforretning	23/1020					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1121 - 10/314		-150,3	
		Mottaker	1121 - 10/328		150,4	
		Berørt	1121 - 10/313		0	
		Berørt	1121 - 10/322		0	
		Berørt	1121 - 10/327		0	
<b>Landmålnummer Navn</b>						
000421	ELISE LANDSVÆRK HERMANSEN					
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	10.05.2023				hermelis	15.05.2023
Annen forretningstype	23/1020					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1121 - 10/314		-150,4	
		Mottaker	1121 - 10/328		150,4	
		Berørt	1121 - 10/313		0	
		Berørt	1121 - 10/322		0	
		Berørt	1121 - 10/326		0	
		Berørt	1121 - 10/327		0	
		Berørt	1121 - 10/329		0	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	10.05.2023				hermelis	15.05.2023
Annen forretningstype	23/1020					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1121 - 10/314		-224,7	
		Mottaker	1121 - 10/326		224,7	
		Berørt	1121 - 10/1		0	
		Berørt	1121 - 10/313		0	
		Berørt	1121 - 10/322		0	
		Berørt	1121 - 10/327		0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	26.10.2023				hermelis 09.11.2023
Oppmålingsforretning	23/5832	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1121 - 10/305		-850,8
	22/1475	Mottaker	1121 - 10/313		850,8
		Berørt	1121 - 10/1		0
		Berørt	1121 - 10/314		0
		Berørt	1121 - 10/320		0
		Berørt	1121 - 10/322		0
		Berørt	1121 - 10/326		0
		Berørt	1121 - 10/327		0
		Berørt	1121 - 10/328		0
		Berørt	1121 - 10/329		0

**Landmålnummer Navn**  
000421 ELISE LANDSVÆRK HERMANSEN

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Olavegen	11400	23		Grunnkrets	0107 Ree-Håland	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets:	1 Bryne	
			6513765	306701	Kirkesokn:	06030602 Bryne	
					Postnr.område:	4346 BRYNE	
					Tettsted:		

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Byggningsnr:</b>	301 112 723	Bebygd areal:	66	Ant. boliger:	1	<b>Datoer</b>	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	119	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	05.10.2022
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	05.10.2022
	Nord: 6513765 Øst: 306701	Bruksareal totalt:	119	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Byggningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Rekkehus	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	08.03.2024
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Byggningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	58	0	58	0	0	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11400 Olavegen 23	H0101	Bolig	119	6	Kjøkken	1	2	10/327

#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	922279721	BOLIG PARTNER PROSJEKT AS AVD STAVANGER		Stokkamyrveien 13 4313 SANDNES

<b>Byggningsnr:</b>	301 112 745	Bebygd areal:	6	Ant. boliger:	0	<b>Datoer</b>	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	05.10.2022
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	5	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	05.10.2022
	Nord: 6513763 Øst: 306684	Bruksareal totalt:	5	Avløp:		Tatt i bruk:	
Byggningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	08.03.2024
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Byggningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

#### Etasjer

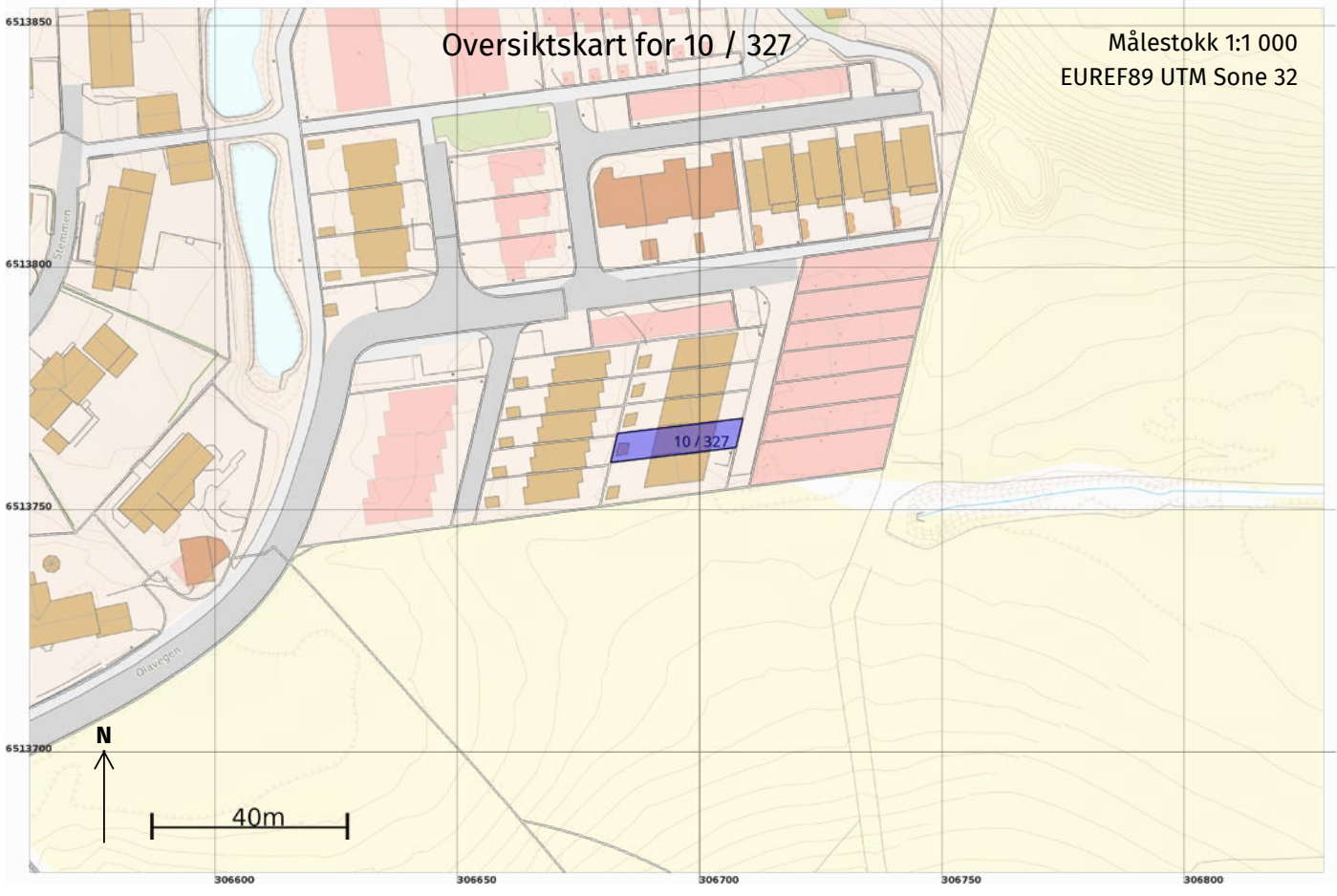
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	5	5	0	0	0	0	0

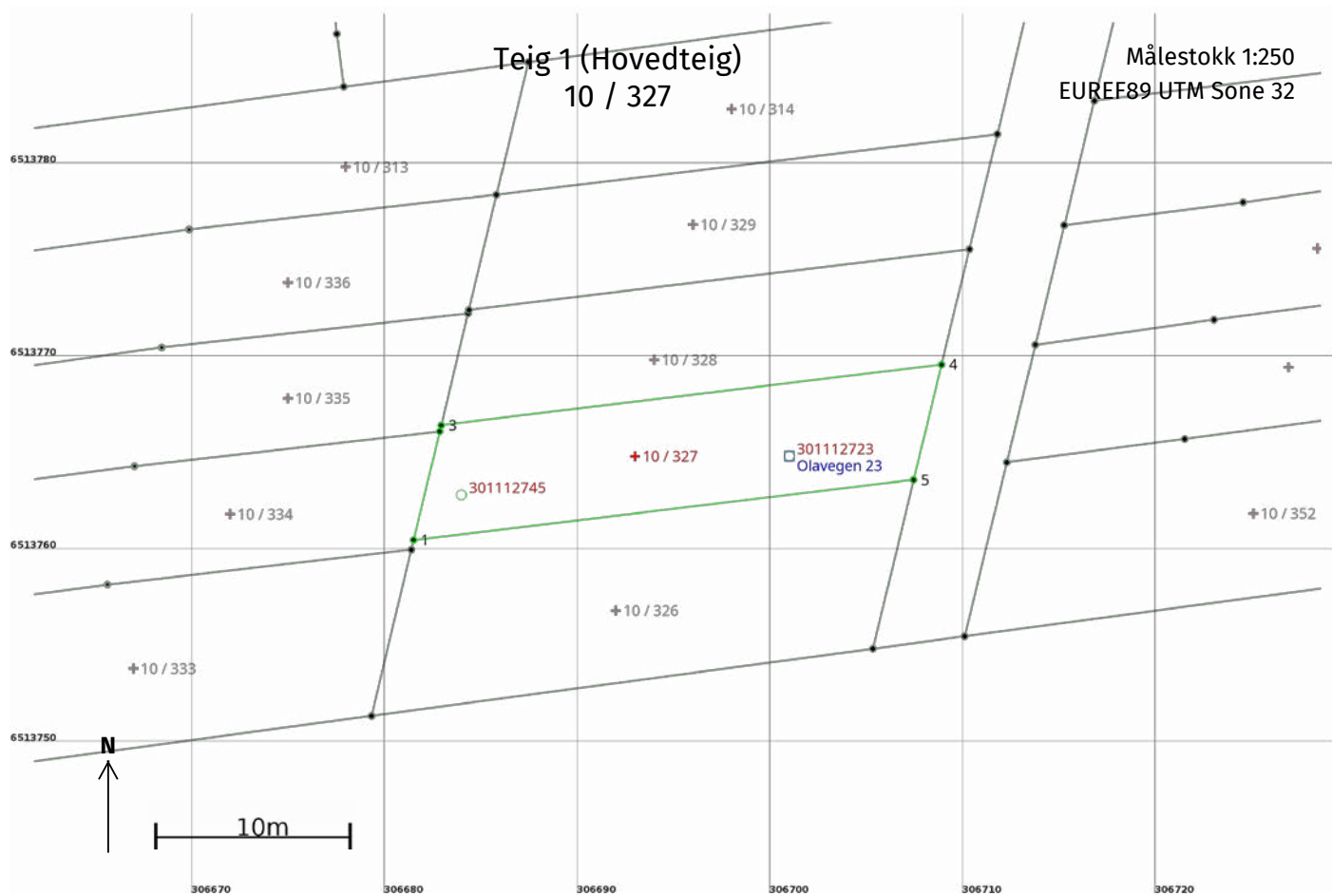


Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	10/327	

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	922279721	BOLIG PARTNER PROSJEKT AS AVD STAVANGER		Stokkamyrveien 13 4313 SANDNES





## Areal og koordinater

Areal: 150,2

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6513765 Øst: 306693

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6513760,65	306681,52	5,79	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6513766,29	306682,87	0,33	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6513766,61	306682,95	26,13	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6513769,75	306708,89	6,14	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6513763,78	306707,44	26,11	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

**TIME KOMMUNE**

INNBYGGERSERVICE

Saksbehandlar: Siv Elin Stølan

---

**MEKLAROPPLYSNINGAR**

---

**0100 Eigeomsinformasjon**

---

Gardsnr:	<b>10</b>	Bruksnr:	<b>327</b>	Festnr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	<b>Olavegen 23, 4346 Bryne</b>			Meklar:	<b>Aktiv Eiendomsmebling Jæren AS</b>		
Eigeomen sitt areal (om oppmålt):				<b>150,2m<sup>2</sup></b>			

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

---

**0200 Bygningsdata**

---

Bygnadstype:	<b>Rekkehus</b>
Byggeår:	<b>2024</b>

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](mailto:postmottak@rogbr.no)



## MEKLAROPPLYSNINGAR

### 1000 Mellombels bruksløyve og ferdigattest

	Ja	Nei
Er det utskrevet ferdigattest for bygningen(-e):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er det utskrevet mellombels bruksløyve:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er bygningane byggemelde:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Kommentar:</b>		

### 1350 Gjeldande arealplan med forskrifter

Planopplysningar:	Namn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/>	Plan 0458.05 Bustadfortetting sør for Brøytvegen	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	03.05.2016
Bygnadsplan <input type="checkbox"/>			
Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/>	Time kommune – Trygg og framtidsetta		Periode: 2018 - 2030
Uregulert <input type="checkbox"/>			
Reguleringsforskrifter <input checked="" type="checkbox"/>			
<b>Kommentar til eksisterande planar:</b>			

<b>Reguleringsplanar under arbeid:</b>	Ja: <input type="checkbox"/>	Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Kommentar:</b>		



---

## MEKLAROPPLYSNINGAR

---

### 1800 / 1802 Tilknyting til offentlig 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

Saksbehandlar: Siv Elin Stølan

---

# 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 utgjør for 2024, totalt kr.9090,-

Avgift for 1.termin 2024 på kr. Det er ikkje fakturert for 1.termin 2024  
Avgift for 2.termin 2024 på kr. 9090,-

### 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 -2024

2. termin 01.07- 31.12 -2024

### Restanse (inkludert renter og purregebyr):

Ja, det er restanse. Restansen er 21/11-2024 på kr 4535,-

Betal til kontonummer 3000 39 27500

kid 00055440001000019

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





---

## **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 tilknytning til byggesakshandsaming eller hefte som er tinglyste på eigdommen.

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](http://time.kommune.no)

# Nabolagsprofil

Olavegen 23 - Nabolaget Kolheia/Håland - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



## Offentlig transport

Håland Linje 54	7 min 0.5 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	6 min 2.7 km
Stavanger Sola	31 min

## Skoler

Hognestad skule (1-7 kl.) 64 elever, 7 klasser	4 min 2.6 km
Bryne skule (1-7 kl.) 475 elever, 25 klasser	6 min 2.3 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 558 elever, 28 klasser	8 min 2.9 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 320 elever, 25 klasser	7 min 2.8 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 393 elever, 26 klasser	8 min 3.4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	5 min 2.3 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	11 min 7.6 km



## Kvalitet på skolene

Bra 70/100



## Opplevd trygghet

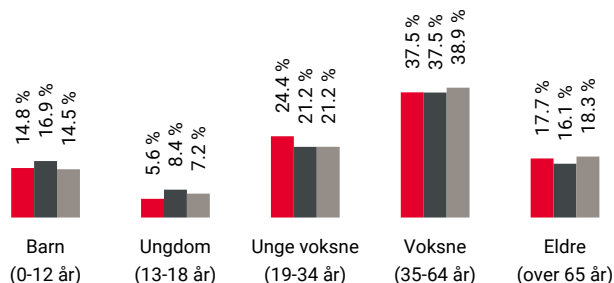
Veldig trygt 68/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolheia/Håland	660	297
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	27 min 1.9 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	28 min 2 km
Espira Ree barnehage (0-5 år) 91 barn	27 min 2 km

## Dagligvare

Rema 1000 Håland	9 min
Kiwi Bryne Torg	5 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 81/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



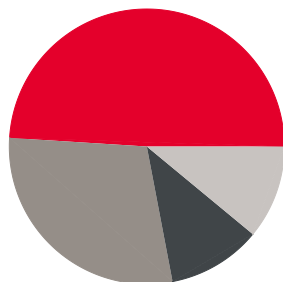
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 78/100

## Sport

	Auglend balløkke	19 min	🚶
	Ballspill	1.4 km	
	Jærhallen	23 min	🚶
	Fotball	1.6 km	
	CrossFit Thime	24 min	🚶
	SATS Bryne	25 min	🚶

## Boligmasse

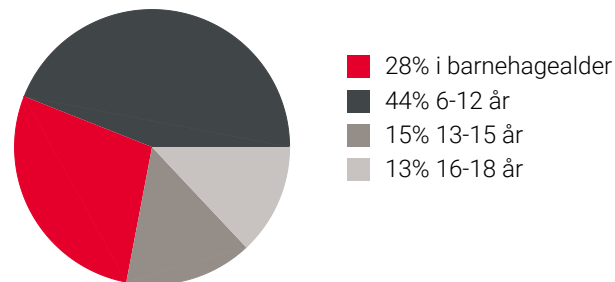


■ 49% enebolig  
■ 11% rekkehus  
■ 29% blokk  
■ 11% annet

## Varer/Tjenester

	Blå på Bryne	6 min	🚗
	Håland Apotek	9 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder  
■ 44% 6-12 år  
■ 15% 13-15 år  
■ 13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

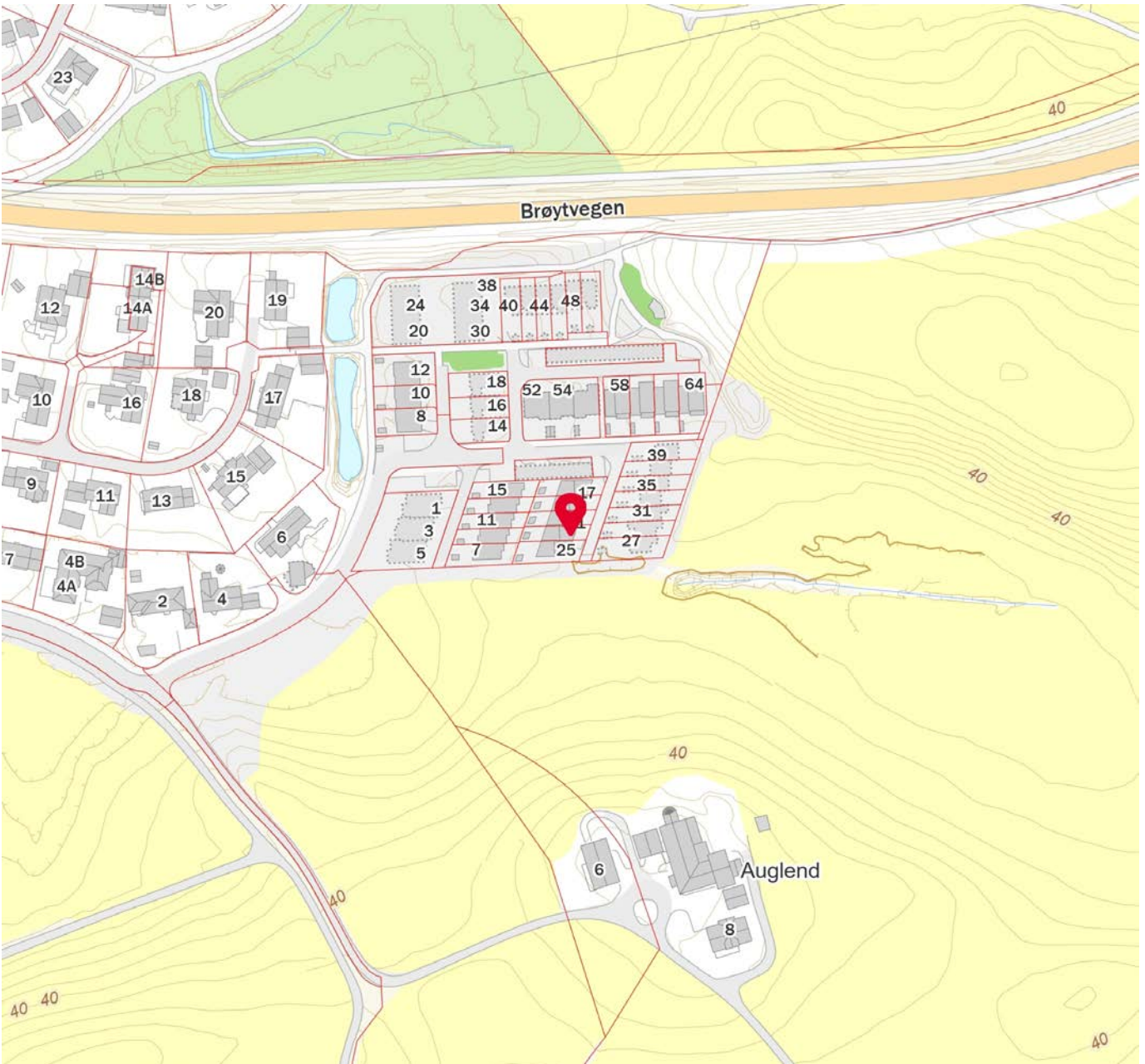
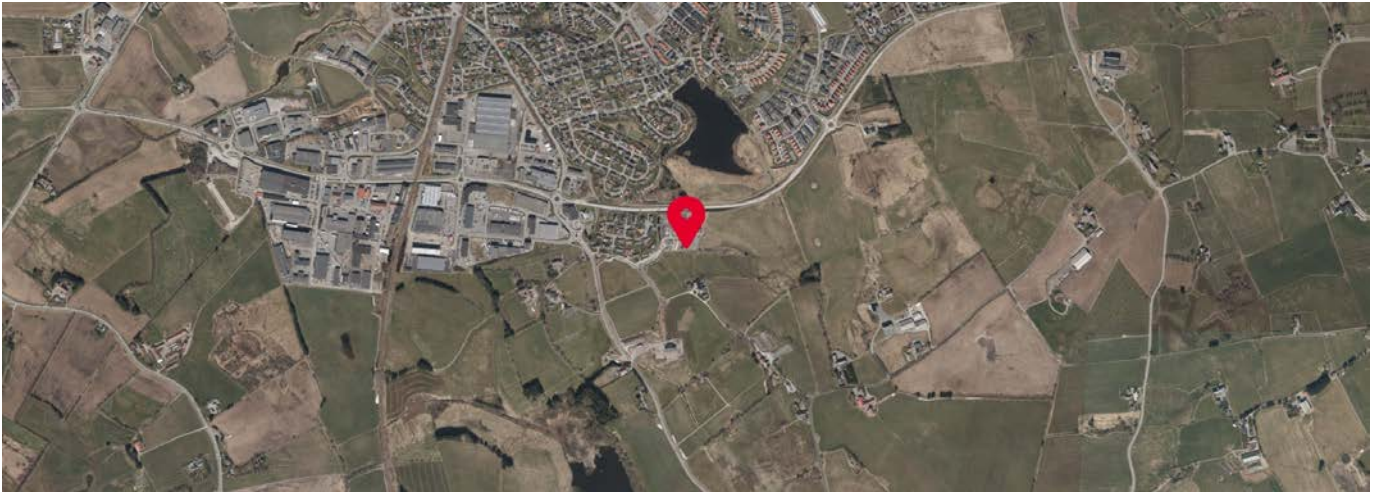



0% 44%

■ Kolheia/Håland  
■ Bryne  
■ Norge

## Sivilstand

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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Olavegen 23  
4346 BRYNEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Morten EnåsenTelefon: 928 17 085  
E-post: morten.enasen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre