



aktiv.

Ragnestølberget 35B, 4347 LYE

**Kjekk leilighet med godt innhold,
stor hage og nydelig utsikt.
Parkering i garasje.**



Eiendomsmegler MNEF

Anne Kristine Undheim

Mobil 482 54 277

E-post anne.kristine.undheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Omkostn.: Kr 68 600,-
Total ink omk.: Kr 2 758 600,-
Felleskostn.: Kr 900,-
Selger: Mathias Bø

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 68/68 kvm
Tomtstr.: 389 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 526
Gnr. 23, bnr. 527
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1403250189

Ragnestølberget 35B

Trivelig leilighet i et etablert boligfelt.

Velkommen til Ragnestølberget 35B!

Her har man en trivelig leilighet i et etablert boligfelt med nydelig utsikt og gode solforhold. Leiligheten holder en gjennomgående god standard. Her kan du flytte rett inn!

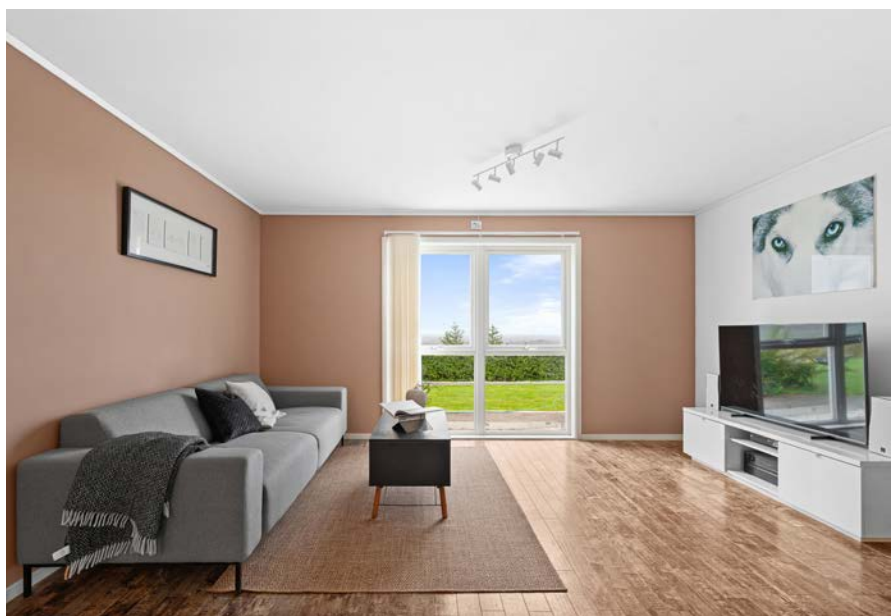
Innhold:

1. etasje: Entre/gang, bod, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken
Parkering i enkel garasje.

Kort fortalt:

- Lys og flott leilighet med nydelig utsikt
- Barnevennlig beliggenhet
- Leiligheten har god planløsning
- Romslig uteområde med gode solforhold
- Lekkert bad oppgradert i 2022.
- Stue med store vindusflater

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	34
Nabolagsprofil	104
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m² Entre/gang, bod, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Garasje i rekke utgjør 15 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

389 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Gjelder hele gnr. 23 bnr. 526.

Beliggenhet

Ragnestølberget 35B har en attraktiv beliggenhet i et veletablert, populært og barnevennlig område på Lye. Nærområdet kan tilby godt skoletilbud med barne- og ungdomsskole. Lye har også flere barnehager, både kommunale og private. Flere lekeplasser like i nærheten som sikrer barn en variert og kjekk hverdag i et flott og sosialt miljø.

Eiendommens beliggenhet gjør det enkelt å trekke til flotte turområder i Njåfjellet og Åsen med alt fra åpne vidder til granskog med vann og tjern. Lye tilbyr også gode

sport- og fritidstilbud med både fotball, håndball, innebandy og friidrett i umiddelbar nærhet til leiligheten med flotte idrettsanlegg for både store og små.

Kollektivtransport med gode bussforbindelser er lett tilgjengelig med mulighet for enkel transport til Bryne sentrum med shopping- og kafémuligheter, kjøpesenteret M44, restauranter, gode togforbindelser mot nord og sør.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighetsbygg som er oppført med grunnmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Byggemåte er hentet fra Tilstandsrapport utført av Duo Takst AS v/Kåre Vatland.

Innhold

Innhold:

1. etasje: Entre/gang, bod, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken

Parkering i enkel garasje.

Standard

Velkommen til Ragnestølberget 35B, del av tomannsbolig med godt innhold, romslig hage og nydelig utsikt. Boligen holder en gjennomgående god standard med bla.moderne og innholdsrikt kjøkken, samt nyere bad.

Innbydende gang med god plass til å henge fra seg yttertøy. Tilknytning til praktisk bod/garderoberom fra gangen.

Lys og luftig stue med god planløsning. Her har man plass til en stor sittegruppe samt spisebord.

Store vindusflater kombinert med fantastisk utsikt gir boligen et lyst og luftig preg.

Stuen kjøkkenet har en delvis åpen løsning. Moderne kjøkken med lyse, slette fronter. Integrert komfyr og stekeovn. Godt med skap og skuffeplass, samt god arbeidsplass på kjøkkenbenken.

Delikat bad fra 2022 med sort, moderne baderomsinnredning. Her har du vask i seksjon med skuffer og overhengende speil med lys . Dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

To soverom med god størrelse - begge utstyrt med skyvedørsgarderobe.

Trivelig og lun terrasse med overbygg og stedsbygd hylle og benk.

Romslig hage pent opparbeidet beplantet med hekk. Hagen ligger usjenert til og er godt skjermet for vind. Grenser til friområde og har en fantastisk utsikt!

Velkommen til visning!

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: 9

ROM UNDER TERRENG

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for

utvikling av skader. Det er kun ventilering via vindusventil, denne var lukket på befaringsdagen. Ventilering anbefales oppgradert.

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

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering bør etableres.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader

VINDUER OG DØRER

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, nedbrytning/krakelering i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag. Svelling/avskalling i nedre del av brystning tilknyttet ytterdør. Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes for liten utskiftning av inneluften. Ett vindu i stue behøver en mindre justering.

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.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Oppsummering

Gulv i betong kan ha forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Toppdekker og overflater med varierende alder, stedvis noe brukslitasje.

Merknader:

-Stue/kjøkken platet og malt av eier i 2018.

-Vannmerker i nedre del av huntonittplater i bod, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-13 mm avvik på total planhet i bolig.

Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

AVLØPSRØR

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

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

-Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med

sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt

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

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte eldre avløpsrør.

VANNLEDNINGER

Oppsummering

Vannrør med varierende alder.

Merknader:

- Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.
- Stoppekran er ikke merket.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak

Merke stoppekran.

Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

ELEKTRISK

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid faglært elektriker.

Merknader:

- Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring)
 - Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
 - Løs stikkontakt på soverom ved bad.
- Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har stedvis ett eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

VARMTVANNSSBEREDER

Oppsummering

Bereder fra 2022, ingen avvik registrert utover manglende fast tilkobling.

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.

Anbefalte tiltak

Montere fast tilkobling

VÅTROM: BAD/VASKEROM

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivaretatt med oppbrett av

belegg, samt bruk av dusjkabinett, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

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

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

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.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og dusjkabinett.

Eier opplyser at det ble smurt membran i deler av gulvbelegg omliggende dusjkabinett i forbindelse med

renovering av våtrom i 2022.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet

Forhold som har fått TG3: 1

VENTILASJON

Oppsummering

Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken, med vindusventiler på soverom.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Stue/kjøkken mangler ventilering, fare kondensskader ved bruksendring.

Anbefalte tiltak

Montere ventil i yttervegg.

(Anbefaler at det opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.)

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I egen garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

87249217

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 690 000

Kommunale avgifter

Kr 15 536

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Eiendommer i Time kommune betaler årsavgift for vann 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 utgjorde for 2024, totalt kr.15 536,-

Avgift for 1.termin 2025 på kr.4830,-

Avgift for 2.termin 2025 på kr.

Formuesverdi primær

Kr 679 482

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 717 929

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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.

Boenheten

Eierbrøk

1/2

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr. 900,- per mnd. I dette inngår diverse driftsutgifter samt utvendig forsikring.

Boligen har Lyse som leverandør av tv og internett.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 900

Sameiet

Sameienavn

Ragnestølberget Velforening

Organisasjonsnummer

996086089

Om sameiet

Ragnastølberget Velforening består av alle huseiere/seksjonseiere i området Ragnestølberget 13A-35B. Gnr. 23 bnr. 515-526 seksjon 1-2.

Eierseksjonen har andel i realsameie: KNR: 1121 GNR: 23 BNR: 527 IDEELL ANDEL: 1/24

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 526, seksjonsnummer 2 i Time kommune. Gårdsnummer 23, bruksnummer 527 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:

1121/23/526/2:

01.12.1988 - Dokumentnr: 12099 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

Med flere bestemmelser

28.11.1988 - Dokumentnr: 11956 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 03.05.1989

Før ferdigattest kan gis, må følgende gjenstående arbeid utføres:

Utvendig:

Vinuder i murvegg må tettes/pusses i.

Utvendige trapper må monteres for leilighetene i 1.etasjen, platting må støpes og trinn monteres for leilighetene i underetasjen.

Tomtene må planeres ut.

Oppsamlingsplasser for buss må oppføres.

Innvendig:

Røkvarslere må monteres.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.05.1989.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Vannmåler er installert og kommunale avgifter beregnes etter forbruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig.

Reguleringsplan: Plan 96.01 Lye 3B II - Felt K. Vedtatt 07.11.1988

Kommuneplan: Time Kommune - Trygg og Framtidsretta. Periode: 2018-2030

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for

forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

68 600 (Omkostninger totalt)

79 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 758 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 769 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 772 300 (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 68 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørsvederlag

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 101 650

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Anne Kristine Undheim

Eiendomsmegler MNEF

anne.kristine.undheim@aktiv.no

Tlf: 482 54 277

Ansvarlig megler

Anne Kristine Undheim
Eiendomsmegler MNEF
anne.kristine.undheim@aktiv.no
Tlf: 482 54 277

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

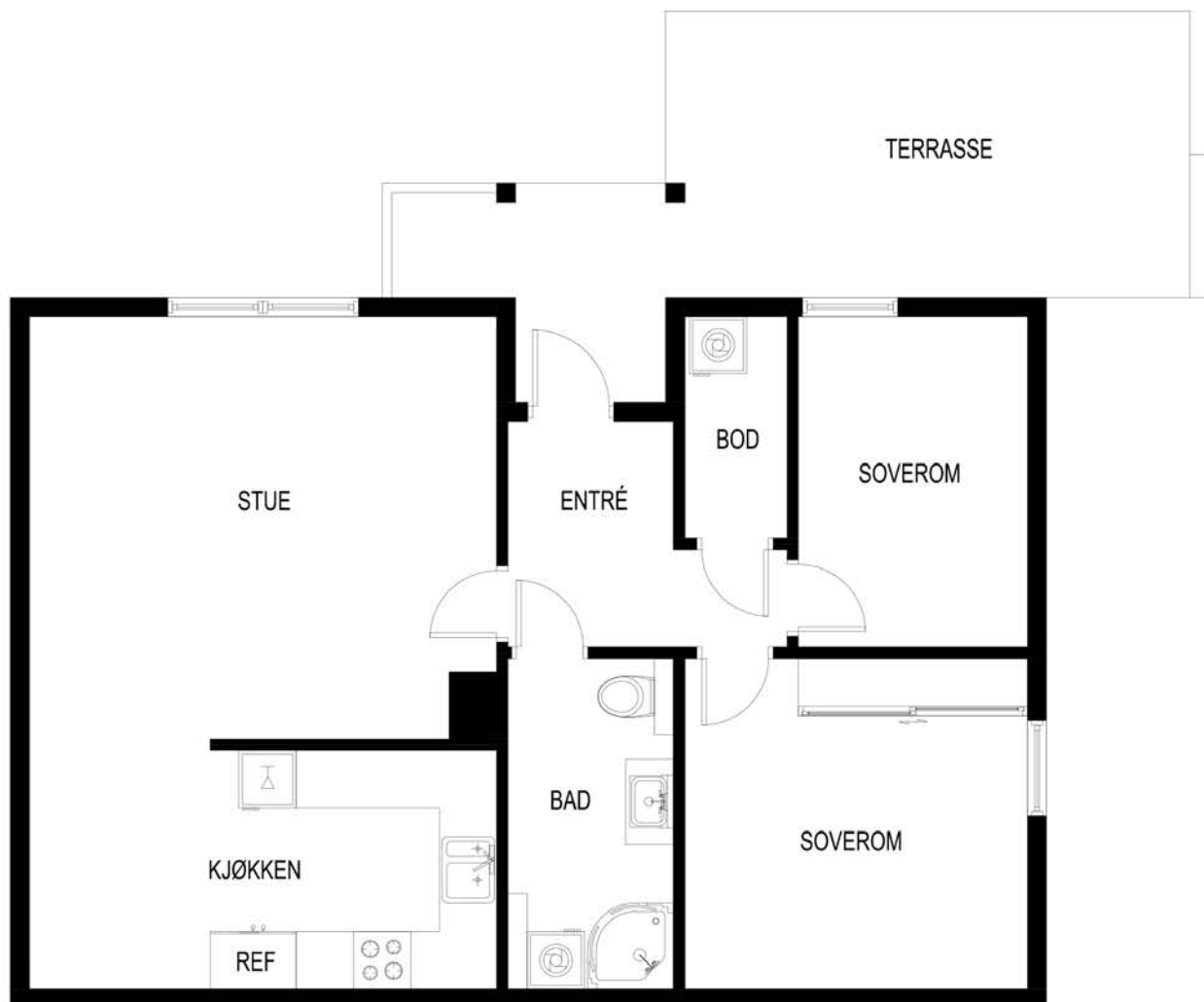
Salgsoppgavedato

09.05.2025

Velkommen inn!

1. etasje: Entre/gang, bod, 2 soverom,
bad/vaskerom og stue/kjøkken
Parkering i enkel garasje.





Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Lys og luftig stue med god planløsning. Her har man plass til en stor sittegruppe samt spisebord.

Store vindusflater kombinert med fantastisk utsikt gir boligen et lyst og luftig preg.





Leiligheten fremstår i et tidløst og moderne uttrykk.



Store vindusflater slipper inn lyset.





Moderne kjøkken med lyse, slette fronter. Integrert komfyr og stekeovn. Godt med skap og skuffeplass, samt god arbeidsplass på kjøkkenbenken.





Delikat bad fra 2022 med sort, moderne baderomsinnredning.



Her har du vask i seksjon med skuffer og overhengende speil med lys . Dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.



To soverom med god størrelse - begge utstyrt med skyvedørgarderobe.



Soverom 2



Innvendig bod.

Uteområdet

aktiv.





Flott opparbeidet uteområde med fantastisk utsikt.



Herlig overbygd inngangsparti og terrasse.



Eiendommens beliggenhet gjør det enkelt å trekke til flotte turområder i Njåfjellet og Åsen med alt fra åpne vidder til granskog med vann og tjern.



Parkering i enkel garasje.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250189	
Selger 1 navn	
Mathias Bø	
Gateadresse	
Ragnestølberget 35B	
Poststed	Postnr
LYE	4347
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403250189

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MB

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hovedinntak for vann ble flyttet i forbindelse med renovering av bad i 2022

Arbeid utført av

PS Håland

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt opp ny vannkran for dusj og vaskemaskin på bad. Montert nytt toalett og vask.

Arbeid utført av

PS Håland

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

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 skjevgkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har blitt observert et, fra tid til annen.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Elektriker har hjulpet på kveldstid med nye stikkontakter rundt om i hele leiligheten. Samt nye termostater på bad/gang/stue Også blitt montert spotter i tak på bad.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er satt opp en skillevegg ute i hage. Forskalingsblokker som er istøpt med armering, og kledd med liggende lekter. Drenering gravd ned på fremside av mur, og ut over tomtengrense mot friområdet.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tak i garasje er blitt isolert og lagt på dampspærre.

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er lagt opp el-anlegg i garasje som er tiltenkt EL-bil lader. Her kan man koble seg på og sette opp lader om ønskelig.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Stue er renovert i 2019. Kjøkken renovert 2016 Bad renovert 2022 Gang renovert 2021

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250189

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Bø	4ee3cc0098fb9d44d9ffb81 513c3a25b0decef7d	29.04.2025 09:50:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403250189

- 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>

Ragnestølberget 35 B

4347 LYE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 1989

BRA: 68 m²

BRA-i: 68 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

5

TG-2

9

TG-3

1

TG-IU

0

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 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/31151>

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 TG3

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken, med vindusventiler på soverom. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Stue/kjøkken mangler ventilering, fare kondensskader ved bruksendring.

Anbefalte tiltak

Montere ventil i yttervegg.
(Anbefaler at det opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.)

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktnivå som er over faregrensen for utvikling av skader. Det er kun ventilering via vindusventil, denne var lukket på befaringsdagen. Ventilering anbefales oppgradert. Påførende vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering bør etableres.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, nedbrytning/krakelering i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag. Svelling/avskalling i nedre del av brystning tilknyttet ytterdør. Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes for liten utskifting av inneluften. Ett vindu i stue behøver en mindre justering.

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.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Gulv i betong kan ha forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Toppdekker og overflater med varierende alder, stedvis noe brukslitasje.

Merknader:

-Stue/kjøkken platet og malt av eier i 2018.

-Vannmerker i nedre del av huntonittplater i bod, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-13 mm avvik på total planhet i bolig.

Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

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

-Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt

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

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte eldre avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør med varierende alder.

Merknader:

-Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.

-Stoppekran er ikke merket.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak

Merke stoppekran.

Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid faglært elektriker.

Merknader:

- Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring)
- Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
- Løs stikkontakt på soverom ved bad.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har stedvis ett eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Varmtvannsbereeder

Oppsummering

Bereeder fra 2022, ingen avvik registrert utover manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

Montere fast tilkobling.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivaretatt med oppbrett av beleg, samt bruk av dusjkabinett, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

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

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

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.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og dusjkabinett.

Eier opplyser at det ble smurt membran i deler av gulvbelegg omliggende dusjkabinett i forbindelse med renovering av våtrom i 2022.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Merknad:

-Målt høyde til vinduer på soverom er 1,12m. Overordnet krav til rømning er ikke vurdert.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Dagslysforhold er ikke kontrollert.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Eldre brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.5.2025

Rapportdato
8.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mathias Bø**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Leilighetsbygg som er oppført med grunnmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder, stedvis renovert i senere tid.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, normal brukslitasje.

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

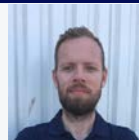
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



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

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 forskrift til avhendingslova, eksempelvis etasjeskiller, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert og vurdert.

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.
Stedvis noe begrenset tilkomst 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/selgers

representant.

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

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: Ragnestølberget 35 B, 4347 Lye

Kommunenr: 1121

Gårdsnr: 23

Bruksnr: 526

Festenr:

Seksjonsnr: 2

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1989 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens 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 arealstandard (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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	68	68	0	0	21
Totalt m²	68	68	0	0	21

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	68	64	4	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	68	64	4		

Kommentar til arealberegning

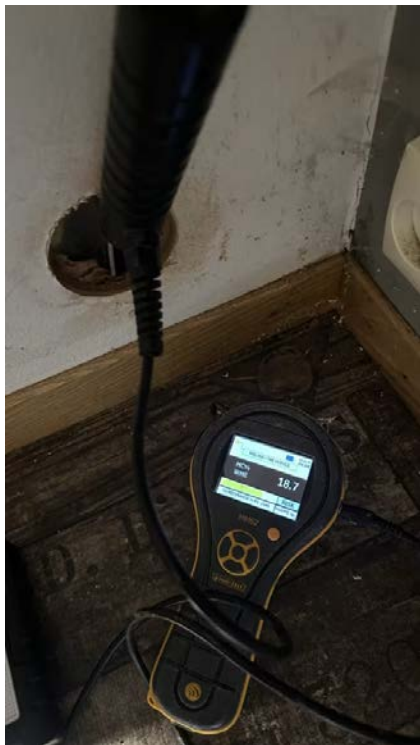
Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Garasje i rekke utgjør 15 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
------------------------	----------

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
--	----

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
--	----

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
---	----

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
-------------------------------------	----

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det er kun ventilering via vindusventil, denne var lukket på befaringsdagen. Ventilering anbefales oppgradert.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering bør etableres.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader

6.2 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
------	----------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

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?	Nei
---------------------------	-----

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
--------------------------------	-----



Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Terrassebord montert i senere tid, normal stand. Ukjent om underliggende konstruksjon er skiftet. Påregnelig normalt med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

6.3 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu i stue fra 2015, montert i 2024 av eier.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, nedbrytning/krakelering i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag. Svelling/avskalling i nedre del av brystning tilknyttet ytterdør. Kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes for liten utskiftning av inneluften. Ett vindu i stue behøver en mindre justering.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.



6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Gulv i betong kan ha forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt. Toppdekker og overflater med varierende alder, stedvis noe brukslitasje. Merknader: -Stue/kjøkken platet og malt av eier i 2018. -Vannmerker i nedre del av huntonittplater i bod, ingen utslag av fukt ved overflatemåling. Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-13 mm avvik på total planhet i bolig. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	

6.5 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-1	
Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Merknad: -Kjøkkeninnredning montert i regi av forrige eier i 2012. -Enkelte fronter behøver mindre justering. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
TG-1	
Avtrekk fungerte ved enkel test. Merknad: -Iring/korrodering ved innfestnings beslag.	



6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	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?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Merknad: -Målt høyde til vinduer på soverom er 1,12m. Overordnet krav til rømning er ikke vurdert. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Dagslysforhold er ikke kontrollert. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Eldre brannslukningsapparat.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. -Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. -Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte eldre avløpsrør.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Hoved inntak for vann ble flyttet i forbindelse med renovering av bad i 2022 - PS Håland as	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør med varierende alder. Merknader: -Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje. -Stoppekran er ikke merket. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Merke stoppekran. Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.9 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?	Ja
Opplysninger i egenerklæring: "Elektriker har hjulpet på kveldstid med nye stikkontakter rundt om i hele leiligheten. Samt nye termostater på bad/gang/stue Også blitt montert spotter i tak på bad."	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei



Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid faglært elektriker.

Merknader:

- Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring)
- Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
- Løs stikkontakt på soverom ved bad.

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 øltilsyn) 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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har stedvis ett eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

6.10 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bad/vaskerom

Fundament

Vegghengt

Årstall

2022

Størrelse

100L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei



Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder fra 2022, ingen avvik registrert utover manglende fast tilkobling.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

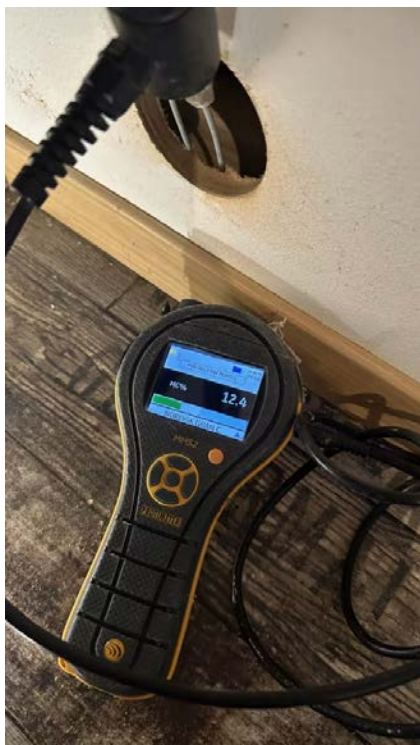
Montere fast tilkobling.



6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon TG-3	
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken, med vindusventiler på soverom. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Stue/kjøkken mangler ventilering, fare kondensskader ved bruksendring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere ventil i yttervegg. (Anbefaler at det opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.)	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg.
 Utstyr: Dusjnise, vannuttak for vaskemaskin, servant i innredning, vegg hengt toalett, bereder, stopperkran og vannmåler.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 38 mm fall fra gulv topp terskel til topp slukrist.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Våtrom oppgradert i overflater og utstyr i 2022.
 Arbeid hovedsakelig utført av som egeninnsats, og dugnad.

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?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivaretatt med oppbrett av beleg, samt bruk av dusjkabinett, ingen umiddelbar behov for tiltak.
 -Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

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

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

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.

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?

Ikke kontrollerbart



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? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og dusjkabinett. Eier opplyser at det ble smurt membran i deler av gulvbelegg omliggende dusjkabinett i forbindelse med renovering av våtrom i 2022. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnisje, vannuttak for vaskemaskin, servant i innredning, vegg hengt toalett, bereder, stopperkran og vannmåler.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr med normal stand iht. alder. Synlig spalte under innkassing til vegg hengt toalett. Konferer med eier for nærmere informasjon angående renoveringen.

Ventilasjon

Type ventilerings Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkelt test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Ved fuktmåling fra tilstøtende rom måles et fuktinnhold under faregrensen for utvikling av skader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.13 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett/profilet utførelse.
Noe brukslitasje i overflater og låskasser.
Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer ventilering, og noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
Enkelte dører behøver mindre justeringer.

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

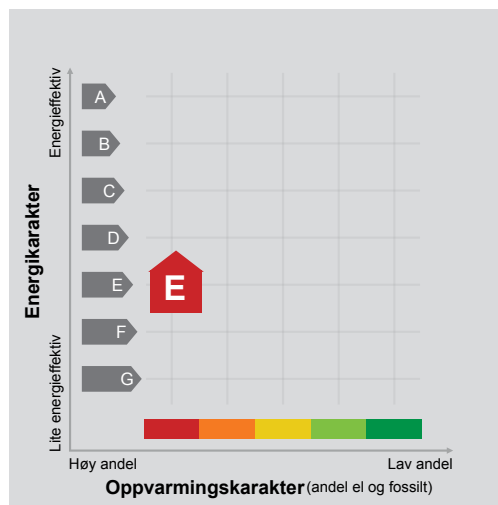
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Ragnestølberget 35B
Postnummer	4347
Sted	LYE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	526
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9245456
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-117214
Dato	08.05.2025



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

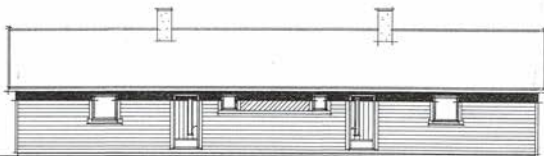
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Roth. Lück. Bad
 Godkendt af Bygningstilsynet
 Sæl. 3.11.19
 for *fuldfærdig*

25. 06. 85
 511 (22/)

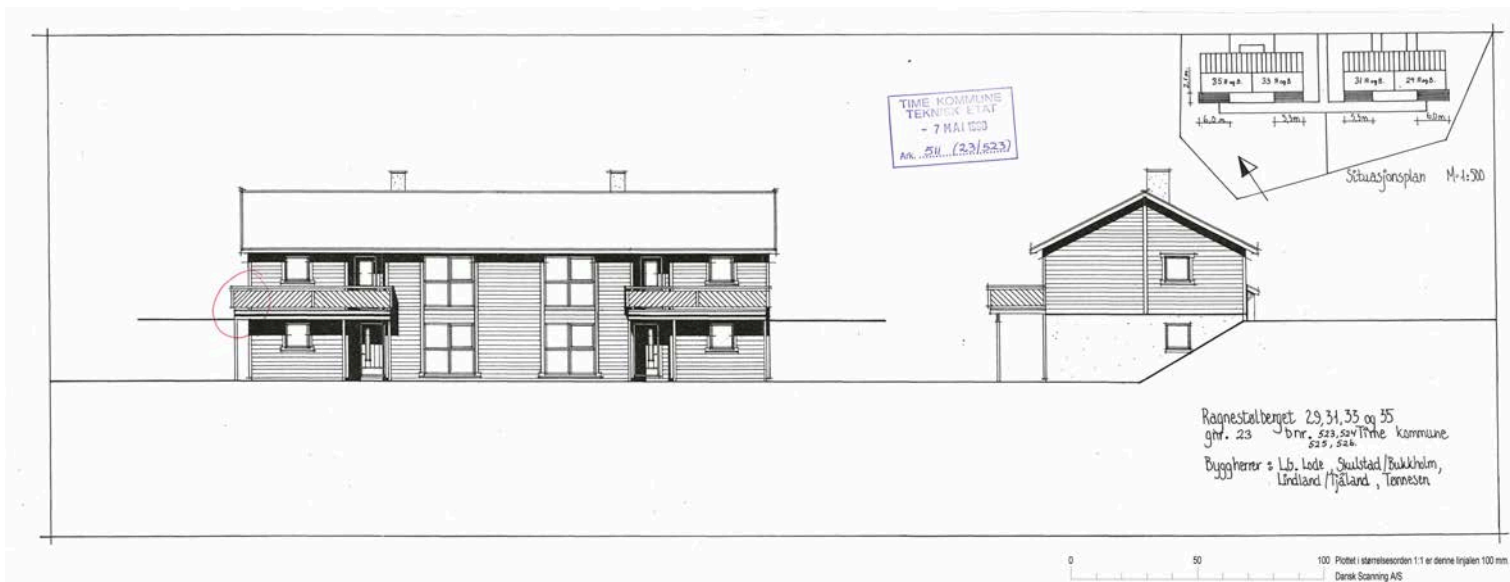
ungdomsboliger

REV. 3. R. 85 L. 10
 Rev. 3.3.85 1. A

Sæl		Målsskala	
Byggherre <i>Hetlandhus</i>	Byggeskema <i>Lysbelysning II</i>	Skala <i>1:100</i>	Skala <i>1:100</i>
Kommune <i>Tine</i>	Byggetype <i>II</i>	Byggetype <i>II</i>	Byggetype <i>II</i>
		Entreprenør <i>6-7</i>	
Byggetype <i>II</i> Byggetype <i>II</i>		Entreprenør <i>6-7</i>	

Deres tegning af disse boliger er et udkast, som ikke kan bruges som grundlag for bygning af boliger. Det er kun et udkast.

0 50 100 Pibet i størrelsesorden 1:1 er derne længden 100 mm
 Dansk Scanning A/S



Hetlandhus AS
Herikstadvegen 8
Postboks 233

4341 BRYNE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE. JFR. § 99 I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Etter å ha foretatt befarings den 29.03. 1989 gir en Dem med dette tillatelse til å ta i bruk nybygget på gnr. 23 bnr. 523, 524, 525 og 526, Ragnestølberget 29 AB, 31 AB, 33 AB og 35 AB.

Før ferdigattest kan gis, må følgende gjenstående arbeid utføres:

Utvendig:

- Vinduer i murvegg må tettes/pusses i.
- Utvendige trapper må monteres for leilighetene i 1. etasjen, platting må støpes og trinn monteres for leilighetene i underetasjen.
- Tomtene må planeres ut.
- Oppsamlingsplasser for buss må oppføres.

Innvendig:

- Røkvarslere må monteres.

Gjenstående arbeid må være ferdig utført innen 6 mnd. fra dato. Ansvarshavende må da sørge for at bygningskontrollen blir varslet. Ferdigattest kan så gis.

Fullstendig byggemelding kom inn: 25.08.88.

Husnummerskilt kan hentes på teknisk etat.

Gjenpart til ansvarshavende: Finn Skarås, Hetlandhus AS
Postboks 233, 4341 Bryne

Bryne, den 03.05. 1989

For bygningssjefen

Liv Oftedal
Liv Oftedal
- avd.ing.-

Saka arkivert på gnr. 23 bnr. 523

FRÅSEGN



Time kommune, som eigar av nedanfor nemnde eigedommar, gjev med dette fråsegn om vegrett for desse eigedommane:

I : Gnr.23 bnr.520 har vegrett over gnr.23 bnr.519.
Denne fråsegna skal tinglysast på gnr.23 bnr.519. ✓

II : Gnr.23 bnr.525 har vegrett over gnr.23 bnr.524. ✓

III: Gnr.23 bnr.526 har vegrett over gnr.23 bnr.524. ✓

IV : Gnr.23 bnr.523 har vegrett over gnr.23 bnr.524.
Desse fråsegn skal tinglysast på gnr.23 bnr.524. ✓

VI : Gnr.23 bnr.526 har vegrett over gnr.23 bnr.525.
Denne fråsegna skal tinglysast på gnr.23 bnr.525. ✓

Vegretten gjeld ikkje bruk av bil.
Vegbreidda er 2.0 m.

Bryne, den 17/10 1988

Time kommune
Arthur Lovik
-ordfører-

ORDFØRAREN I TIME
4341 BRYNE

Vitne

1: _____

2: _____



TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 300,-
Dok.avgift betalt med kr. 0,-
Merknad etter tgl. § 11:

[Signature]

DAGBOKFØRT

01.12.88 12099

SØRENSKRIVEREN I
JÆREN

S K J Ø T E

Hetlandhus AS skjøter og overdrar med dette:

I Sjøelveigarhusvære seksjon 2 gnr. 23 bnr. 526
med tilhørende fellesareal, og

II Ideell 1/24 av gnr. 23 bnr 527 i Time kommune.

til

personnr.

Geir Adne Vestvik

140769

Kjøpesummen kr. 510.000,- vert betalt i samsvar med
kjøpekontrakt.

Tomtekostraden utgjør kr. 46.544,- som er betalt.

Skjøtinga skjer i samsvar med stadfesta regulering-
plan med tilhørende vedtekter på Lyefjell felt 3B II.Eigaren godtek at det utan vederlag vert lagt og
vedlikehalde vatn, kloakk, overvassleidningar,
sluk, elektriske kablar, kabelskap, gatelysmaster,
skjeringar, fyllingar o.a. inne på tomta, der det
er naudsynt.I. For eigedommen gjeld vedtekter for sameiget
med ulike føresegner.
Seksjonen kan ikkje omsetjast utan saman med
del av fellesareal (II).II. For eigedommen gjeld vedtakter for sameiget
Ragnestølberget med ulike føresegner.
Eigedommen kan ikkje omsetjast utan saman med
sjøelveigarseksjon nr. 2 gnr. 23 bnr. 526

Bryne, den



Hetlandhus AS

Vi bekrefter at utstederen har underskrevet dette
dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

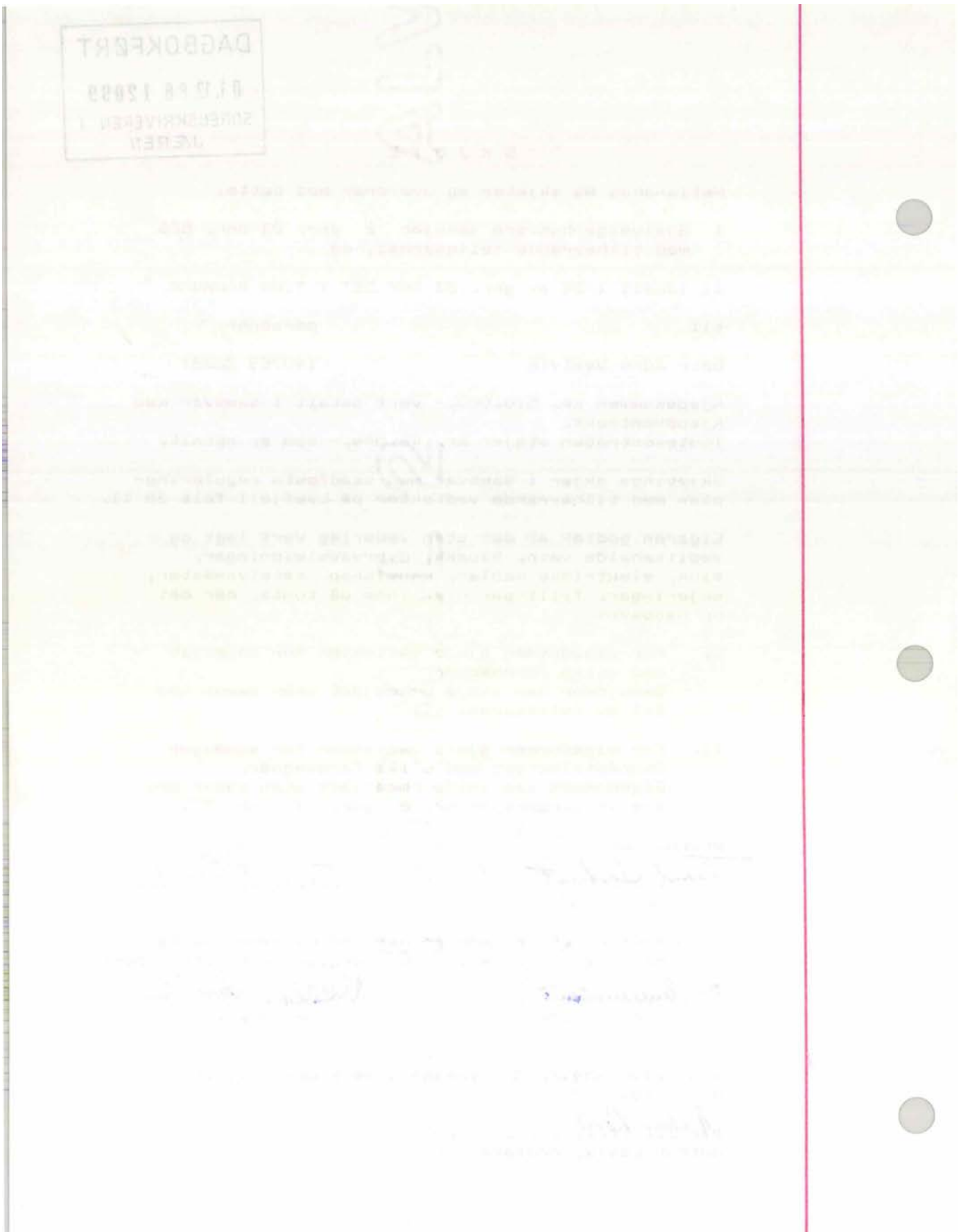
Vitneunderskrift



Vitneunderskrift

Som heimelshavar samtykkjer Time kommune i over-
skjøtinga.

Arthur Løvik, ordfører



DAGBOKFØRT

28.11.88 11956

SORENSKRIVEREN I
JÆREN

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Hetlandhus AS	P.b. 233, 4341 Bryne	483111

1. Eiendom	Gnr. 23	Bnr. 526	Fnr.	Kommune Time
2. Hjemmels- haver	Navn Time kommune			Fødselsnummer
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenheterens areal eller ☒ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☒ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle-etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7			

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	1/2	35A	21				41			
2	B	1/2	35B	22				42			
3				23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		2		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Ragnestølberget 35

7. Supplerende tekst

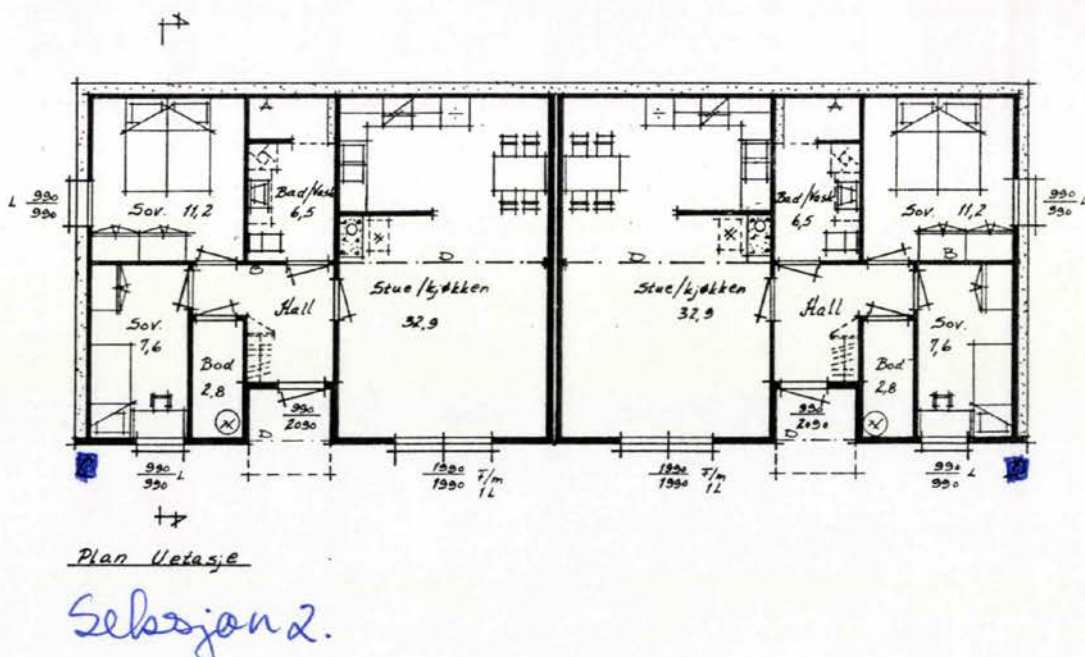
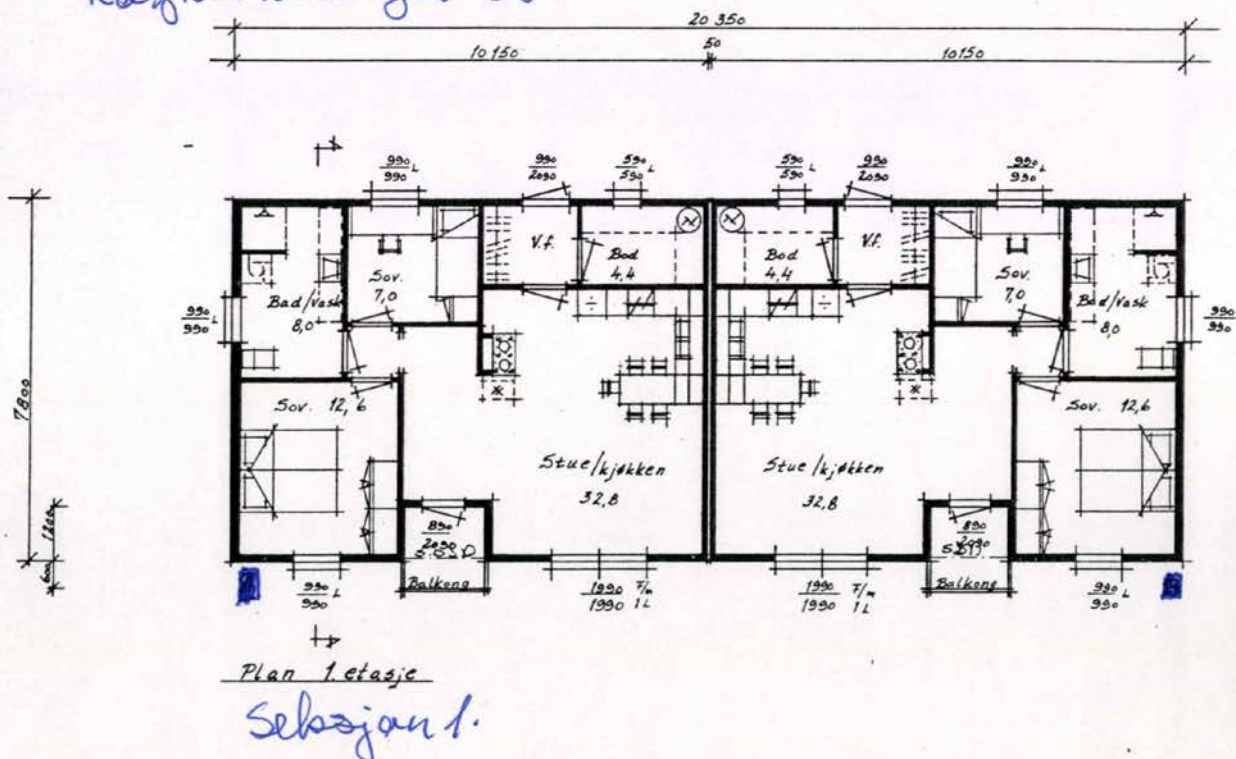
Hetlandhus AS står for bygging og seksjonering, mens Time kommune er hjemmelshaver for eiendommen.

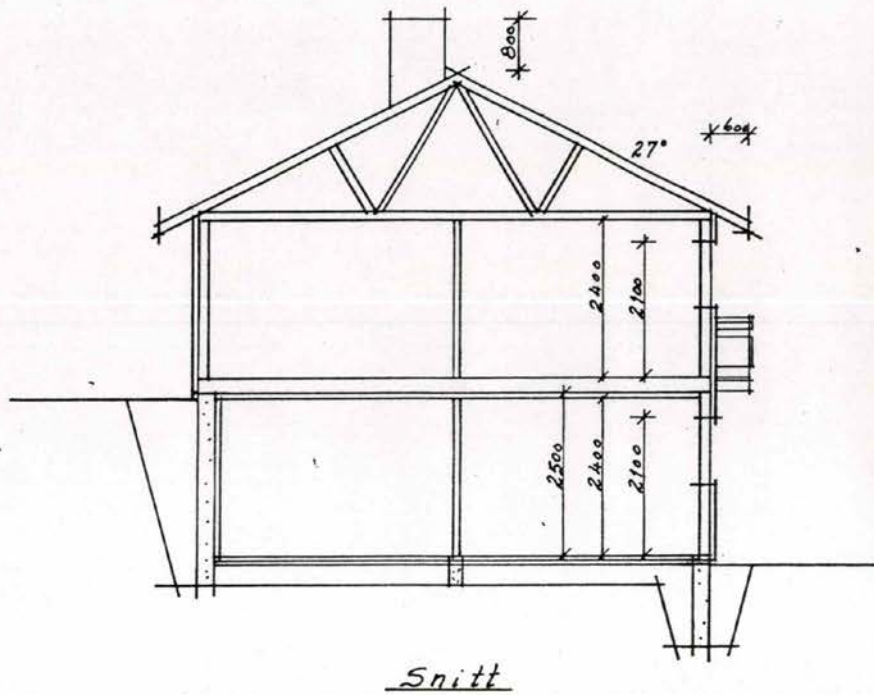
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	ORDFØRAREN I TIME 

Tinglysingsstempel

Type b 7.

Ragnestølberget 35.





REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
LYEFJELL, FELT 3B (NORDRE DEL) I TIME KOMMUNE

Bestemmelser som gjelder byggeområder for boliger:

1. Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke nedfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boliger tillates.
2. Bygningsrådet kan tillate oppført mindre barnehager, anlegg for lek, eventuelle andre typer fellesanlegg.
3. Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplan med utnyttingsgrad. Denne plan skal fastlegge tomtedeling. Planen skal ellers vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, atkomstforhold, terrengbearbeidelse (høyder, nyplanting m.v.) gangveger, parkering, lekeplasser og andre utendørsanlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk.
4. Husene skal til vanlig ha sadeltak. Garasjer kan ha flatt tak. Bygningsrådet kan for husgrupper gi bestemmelser for takvinkel, taktekkingsmaterialer og møneretning. Bygningsrådet kan for enkelttomter angi grunnmurshøyder, gesimshøyder og høyde topp nøse.
5. Området K er flateregulert til konsentrert bebyggelse i maksimalt to etasjer med tillatt bebygd areal 25%.
6. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.
7. I området mellom frisisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over det tilstøtende vegers planum.
8. Parkering/garasje skal for rekkehus og gruppebebyggelse som hovedregel løses ved felles anlegg som dimensjoneres for 1,25 bilplasser pr. leilighet. For eneboligbebyggelsen tillates parkering på egen tomt. Det skal da tilrettelegges to bilplasser pr. leilighet. Bygningsrådet kan skjerpe eller lempe på disse krav. Bygningsrådet kan tillate garasje nærmere veg enn byggelinje hvor særlige grunner taler for det.

Bestemmelser som gjelder friområder:

9. Anlegg for sport og leik kan etter planer godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder. Friområdene opparbeides og beplantes etter plan godkjent av bygningsrådet.
10. Nødvendige synlig anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

Fellesbestemmelser:

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven samt bygningsvedtekene i Time kommune.

11. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.
12. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtekene i Time kommune.

12.10.87

Godkjende av Time kommune-
styre 22.03.88, sak 46/88.

Arthur Løvik
Arthur Løvik
- ordfører -

utløst i tide 9/11-87 til 9/12-87.

 Time kommune	KARTUTSNITT				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 526	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Ragnestølberget 35A 4347 LYE, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

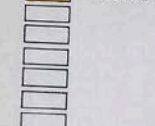
Matrikkelnummer	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Hekk
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Flaggstang
⊙ Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)	 Steingjerde
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje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



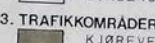
TEGNFORKLARING :

BL. §25 REGULERINGSMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER



2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK



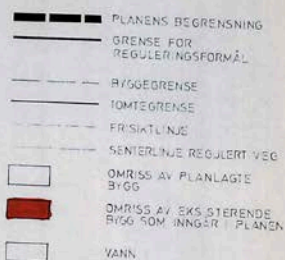
3. TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG
GANGVEG, FORTAU



4. FRIOMRÅDER
PARK, TURVEG, LEIK
FELLESAREAL



STREKSYMBOLER M.V.



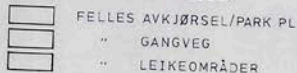
Godkjent av bygningsrådet
den 14-88 Sak
Ole Aavitsland
Bygningsjef



MÅLESTOKK



§26 ANDRE BESTEMMELSER



BEBYGGELSESPÅN FOR:

LYE 3B II - FELT K
TIME KOMMUNE

MÅL
1:500

16 03 88
TH/SM

REVISJONER

REV. DIVERSE SMÅTING	25.04.88	SM
REV. TEGNET INN TRAFØ	04.05.88	SM
REV. FLYTTET PÅ ET HUS OG GARASJE	02.06.88	SM
TEGNET INN VINDFANG	23.08.88	SM

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK	17.08.88	
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN		
KOMMUNESTYRE VEDTAK		

Høilandhus
BRYNE
TR 0041 48 51 00

Tegn
Trc
Kfr

SAK NR
14-87 (96)

**Vedtekter
Ragnastølsberget Vellag**

Vedtatt på konstituerende møte ..06.10.10...2010

I

Ragnastølsberget vellag er et vellag hvor alle huseiere/ seksjonseiere i området Ragnastølsberget 13A – 35B, Lye 4340 Bryne. Gnr 23 bnr 515-526 sekjon 1-2.

II Formål:

Vellaget skal stå for vedlikehold av felles grøntareal, garasjer samt felles forsikring av sameiene i vellaget.

III A. Årsmøte

1. Årsmøte er vellagets høyeste organ og avholdes årlig innen utgangen av mai. Dato fastsettes av styret som plikter å varsle medlemmer om frist for innkomne saker som ønskes behandlet på årsmøte Saker som skal opp på årsmøte må være styret i hende senest 30 dager før møte avholdes. Årsmøte innkalles med 8-21 dagers varsel

2. *Årsmøte behandler:*

- Styrets beretning
- Styrets reviderte regnskap
- Medlemskontingent og budsjett
- Andre innsendte saker
- Valg av
 - Leder
 - 2 styremedlemmer
 - 1 varamedlem

B. Vellagets styre

1. Styret står for den daglige ledelse og drift i henhold til gjeldende vedtekter og vedtak i årsmøte.
2. Det føres protokoll over styremøtene. Referat fra styremøtene sendes medlemmene.

3. Styrets oppgaver:

Vellagets styre skal bl.a.

- i. Ta opp saker av felles interesse for medlemmene, etter ønske fra medlemmene eller på eget initiativ. '
- ii. Ta initiativ til og støtte opp om velferdstiltak.
- iii. Besørge vedlikehold av fellesareal
- iv. Behandle saker vedrørende bomiljøet.
- v. Arrangere årsmøte minst en gang i året, inkl. forberedelse av saker, regnskap og årsmelding.

IV Bestemmelser som gjelder fellesmøter:

A. Adgang til fellesmøter:

Alle seksjonseiere har adgang til årsmøte og andre fellesmøter.

B. Fullmakt:

Et medlem som ikke selv møter kan gi skriftlig fullmakt til en annen beboer innen sameiet

- C. Krav om fellesmøte:**
Fellesmøter holdes så ofte vedtektene krever det eller når minst 20 % av medlemmene krever det. Slike krav fremsettes skriftlig og må være undertegnet av tilstrekkelig antall medlemmer. Styret kan også innkalle til e.o. årsmøte.
- D. Innkalling:**
Fellesmøter skal innkalles med minst 7 dagers varsel. Innkallingen skal opplyse om møtets saksliste. Det kan ikke fattes beslutninger om andre saker enn de som står på møtets saksliste. Styret plikter å legge frem alle innkomne saker med styrets kommentarer.
- F. Beslutningsdyktighet:**
1. Årsmøtet er beslutningsdyktige når minst 25 % av medlemmene er representert. En fullmakt teller som et medlem.
 2. Alle ordinære beslutninger skjer ved simpelt flertall av de tilstedeværende medlemmer. Beslutninger utover den alminnelige formålsparagraf og følgende beslutninger fattes med 2/3 flertall:
Vedtektsendringer
Kjøp og salg av tomtegrunn
Omfattende bruksendringer av fellesarealer
Økonomiske uttelling som er større enn 10% av års kontingent
Mistillit til styret
- I. Møteledelse:**
Møtene ledes av styrets leder.
- V. Økonomi og regnskap:**
1. Kontingentens størrelse fastsettes av styret.
 2. Styret utarbeider og legger frem for årsmøte forslag til budsjett for drift av vellaget.
 3. Kostnader til fellestiltak som vedtas av årsmøte og som ikke dekkes av kontingenter, fordeles likt på medlemmene.
Styret kan disponere inntil 20% av et års kontingent til tiltak som ikke er spesielt budsjettert, uten forutgående samtykke av fellesmøte.
 4. Prokura! opptak av lån:
Vellaget forplikter seg utad ved underskrift av styrets leder eller nestleder sammen med ett styremedlem. Opptak av lån krever 2/3 flertall i fellesmøte og i styret.
 5. Godtgjørelse til styret fastsettes årlig av årsmøtet.

Vedtatt på årsmøte den 06.10.10.....2010

Ragnastølsberget Velforening



Innkalling til årsmøte 2024

Innkalling årsmøte

Styret innkaller til årsmøte i Ragnastølsberget Velforening.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023, samt informasjon om de sakene som skal behandles på møtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på møtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på møtet?

Alle medlemmer har rett til å delta i møte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun én stemme pr. medlem.

Du har rett til å møte ved fullmektig

Tirsdag 19.03.2024, kl. 19:00

Ragnestølberget 21 A (Hos Svein Ove Salte)

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Parkerings plasser

6 Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

6.3 Valg av valgkomité

Styret

Ragnastølsberget Velforening

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som velforeningens regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår følgende: 20.000

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 20.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Parkerings plasser

Innmeldt av: Håkon Skurve

Hei, eg vil ta opp saken angående parkeringplasser og parking utenfor oppmerkede plasser (som for eksempel foran postkasser) på møte i år.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

6. Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

6.3 Valg av valgkomité

Fullmakt

Jeg gir herved fullmakt til :
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2024.

Navn:
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Velforeningens navn:

Dato: 2024

.....
(medlemmets underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet –eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av medlemmet.

1502 Ragnastjlsberget Velforening

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		288 000	204 192	316 800
Sum Inntekter		288 000	204 192	316 800
Kostnader				
Styrehonorar, lynn etc.	1	18 256	18 256	18 256
Avskrivninger	4	33 914	0	0
Forretningsfjrrerhonorar		23 640	34 740	11 250
Tilleggstjenester forretningsfjrrer		6 000	2 500	5 000
Drift og vedlikehold	2	1 466	19 801	24 000
Forsikringer		113 994	104 912	120 000
Energi/strym		21 305	20 526	20 000
Administrasjonskostnader		2 134	4 729	3 500
Sum kostnader		220 709	205 464	202 006
Driftsresultat		67 291	-1 272	114 794
Finansielle poster				
Renteinntekter		2 715	3 978	2 000
Kundeutbytte		11 863	11 577	0
Netto finanskostnader		-14 578	-15 555	-2 000
Resultat	3	81 869	14 283	116 794

1502 Ragnastjlsberget Velforening

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Andre driftsmidler	4	362 502	138 960
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		362 502	138 960
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 200	5 600
Forskuddsbetalte kostnader		132 795	113 994
Andre fordringer		1 100	800
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		143 236	359 723
Sum omløpsmidler		292 331	480 117
SUM EIENDELER		654 833	619 077

1502 Ragnastjlsberget Velforening

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		519 232	437 363
Sum egenkapital	5	519 232	437 363
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	1 600
Leverandørgjeld		132 795	177 763
Annen kortsiktig gjeld		2 806	2 351
Sum kortsiktig gjeld		135 601	181 715
Sum gjeld		135 601	181 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		654 833	619 077

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Markus Pedersen
Styreleder

Bodil Enoksen
Styremedlem

Alise Torland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omlpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Andre poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omlpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt belopp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til på lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap girnes på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omlpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital på års regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	16 000	16 000
Arbeidsgiveravgift	2 256	2 256
Sum personalkostnader	18 256	18 256

Velforeningen har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	0	19 086
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 466	715
Sum	1 466	19 801

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	81 869	14 283
Aktiverte anskaffelser	-257 456	-138 960
Tilbakeføring av avskrivning	33 914	0
Endring arbeidskapital	-141 673	-124 677
Oml³psmidler	292 331	480 117
Kortsiktig gjeld	135 601	181 715
Arbeidskapital	156 729	298 403

Note 4 - Varige driftsmidler

	Ladeanlegg el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
i rets tilgang :	369 971
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	369 971
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	33 914
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokf³rt verdi pr.31.12:	336 057
i rets avskrivninger :	33 914
Anskaffelses³ r :	2023
Antatt levetid i ³ r :	10

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Annen Egenkapital	519 232	81 869	437 363
Sum Egenkapital	519 232	81 869	437 363

Resultat og balanse med noter for Ragnastølsberget Velforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ragnastølsberget Velforening

Styreleder	Markus Pedersen (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Bodil Enoksen (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Alise Torland (sign.)	19.02.2024

Informasjon fra styret

Om Ragnastølsberget Velforening

Ragnastølsberget Velforening ligger i Time kommune og består av 24 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 996086089.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Markus Pedersen

Styremedlem, Bodil Enoksen

Styremedlem, Alise Torland

Varamedlem, Svein Ove Salte

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 0 styremøter hvor i alt 0 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

HMS-arbeid:

Styrets planer fremover

Forsikringsavtale

Ragnastølsberget Velforening er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 87249217.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.02.2024

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate ca. 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ragnastølsberget Velforening tirsdag 19.03.2024 kl. 19:00 - Ragnestølberget 21 A (Hos Svein Ove Salte).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Alise Torland ble valgt til møteleder.

Alise Torland ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av 1 medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Markus Pedersen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 5 andelseiere og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 6 stemmeberettigede.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Ingen kommentarer på årsregnskapet.

Spørsmål rettet til forsikring om det er ønske om ny og rimeligere forsikring og om det er mulig. Styret tar det til etterretning til neste styremøte. Styreleder tar en titt.

Spørsmål rettet til strømregning. Styret sjekker opp i ny strømlleverandør.

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som velforenings regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Det er ikke utarbeidet noe spesielt arbeid fra styret i 2023.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår følgende: 20.000

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 20000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Parkerings plasser

Innmeldt av: Håkon Skurve

Hei, eg vil ta opp saken angående parkeringplasser og parking utenfor oppmerkede plasser (som for eksempel foran postkasser) på møte i år.

Vedtak:

Styreleder sjekker opp muligheter med kommunen og eventuelt fagfolk for å høre. Eventuelt tiltak vil bli gjort på dugnad.

6. Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Endret valget fra to år til et år.

Vedtak:

Alise Torland ble valgt til styremedlem for 1 år.

6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:

Svein Ove Salte ble valgt til varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Markus Pedersen valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Bodil Enoksen valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Alise Torland valgt for 1 år i 2024
Varamedlem: Svein Ove Salte valgt for 1 år i 2024

6.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

Protokoll for Ragnastølsberget Velforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Alise Torland (sign.)

20.03.2024

Protokollvitne

Markus Pedersen (sign.)

20.03.2024

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Ragnastølsberget Velforening tirsdag 30.04.2024 kl. 18:00 - Ragnestølberget 35B.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Alise Torland ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Alise Torland ble valgt til sekretær.

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Bodil Enoksen ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

Vedtak:

Det var 9 eiere, og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 9 stemmeberettigede.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Valg

2.1 Valg av leder for 1 år

Vedtak:

Mathias Bø ble valgt til leder for 1 år.

2.2 Valg av styremedlem for 2 år

Vedtak:

Etter dette består styret av:

Styreleder: Mathias Bø
Styremedlem: Bodil Enoksen
Styremedlem: Alise Torland
Varamedlem: Svein Ove Salte

30.04.2024, Lye

Protokoll ekstraordinært møte for Ragnastølsberget Velforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Alise Torland (sign.)	30.04.2024
Sekretær	Alise Torland (sign.)	30.04.2024
Protokollvitne	Alise Torland (sign.)	30.04.2024
Protokollvitne	Bodil Enoksen (sign.)	30.04.2024

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i Ragnastølsberget Velforening.

Tirsdag 30.04.2024, kl. 18:00

Ragnestølberget 35B

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av frammøtte

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Valg

2.1 Valg av leder for 1 år

2.2 Valg av styremedlem for 2 år

Stemmerett har sameiere eller personer med fullmakt.

Styret
Ragnastølsberget Velforening

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: _____ velges som møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: _____ velges som sekretær.

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: _____ velges til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Valg

2.1 Valg av leder for 1 år

2.2 Valg av styremedlem for 2 år

Nabolagsprofil

Ragnestølberget 35B - Nabolaget Helleberg/Skarsfjell - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hubrovegen Linje 50, N94	0 min 0.2 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	10 min 7 km
Stavanger Sola	37 min

Skoler

Lye skule (1-7 kl.) 284 elever, 17 klasser	16 min 1.3 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	16 min 1.3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 7 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	16 min 13 km

«Trygt og godt nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

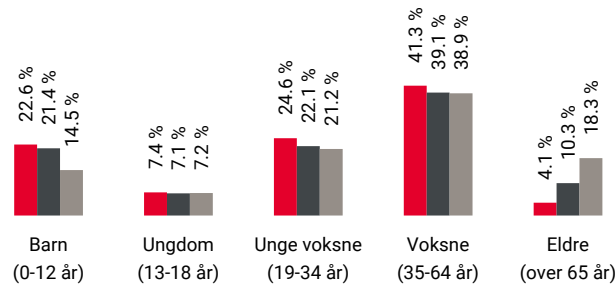
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Helleberg/Skarsfjell	1 395	532
Lyefjell	2 304	896
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Monsanut barnehage (0-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Lyefjell barnehage (1-5 år) 39 barn	18 min 1.6 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	17 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Lye Post i butikk, PostNord	2 min 1.8 km
Kiwi Rosseland PostNord	8 min 6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport

⚽ Ragnastølberget barnehage-ballbinge 2 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Lyetoppen 10 min 🚶
Ballspill 0.9 km

🚴 Club Athletic 9 min 🚗

🚴 EVO Bryne 9 min 🚗

Boligmasse



■ 81% enebolig
■ 8% rekkehus
■ 11% annet

Varer/Tjenester



Blå på Bryne

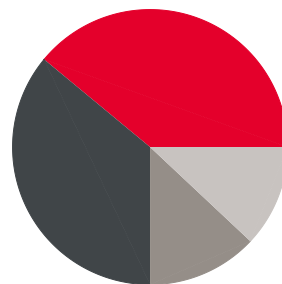
11 min 🚗



Apotek 1 Viben

9 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 39% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



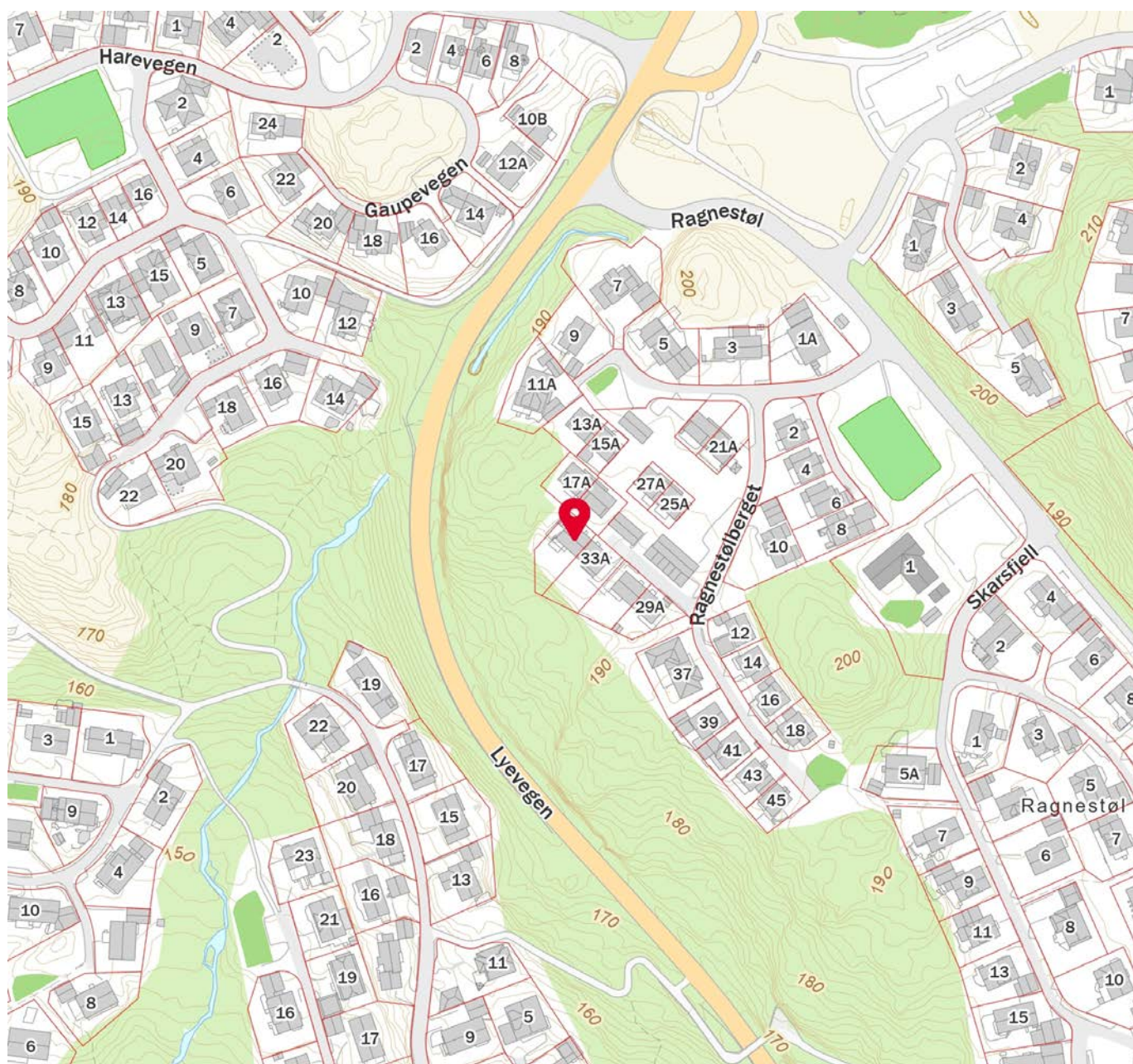
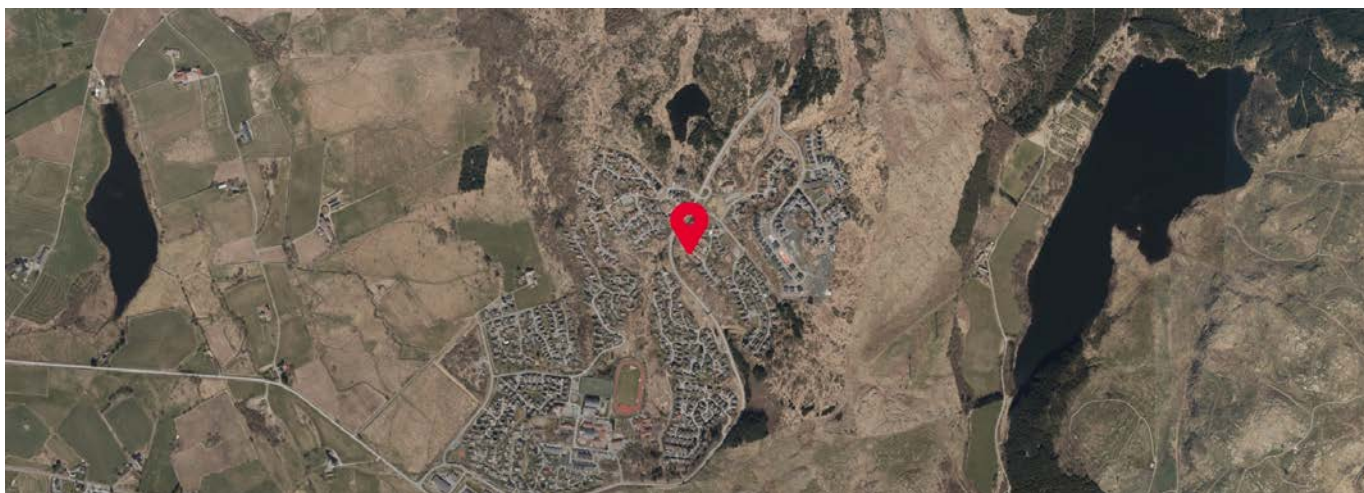
0%

43%

■ Helleberg/Skarsfjell
■ Lyefjell
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

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. 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 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.



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 ikraftttredelse 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 avgis.
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: Ragnestølberget 35B
4347 LYE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Kristine Undheim

Telefon: 482 54 277
E-post: anne.kristine.undheim@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 videreformidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre