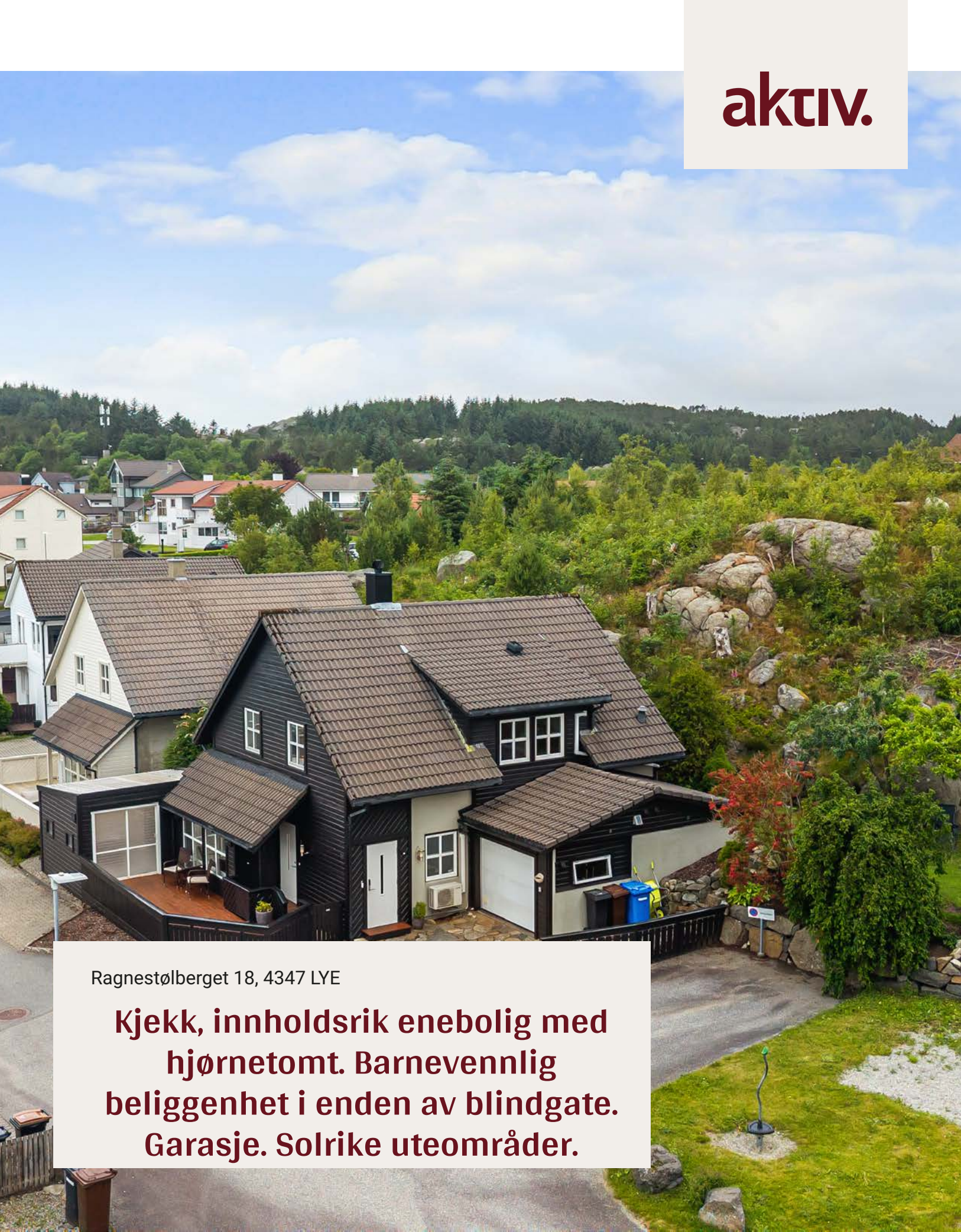




aktiv.

Ragnestølberget 18, 4347 LYE

**Kjekk, innholdsrik enebolig med
hjørnetomt. Barnevennlig
beliggenhet i enden av blindgate.
Garasje. Solrike uteområder.**



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



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Andreas Rage

Mobil 934 94 115

E-post andreas.rage@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Jernbanegata 5

4340 Bryne

Drømmebolig for barnefamilien i enden av en blindgate.

Velkommen til Ragnestølberget 18!

Vi har gleden av å presentere denne innholdsrike eneboligen med barnevennlig og populær beliggenhet i enden av blindgate.

Uteområdet er laget slik at en har flere fine soner som gir god utnyttelse.

Innhold:

1.etg.: Entre/gang, stue/kjøkken, Tv-stue/soverom, bad/vaskerom og bod

2.etg.: Stue/gang, 3 soverom og bad

Lagring på loft.

Enkel garasje.

Verdt å legge merke til!

- Godt innhold på en praktisk planløsning
- 4 soverom, 2 stuer og 2 bad
- Vedovn og varmepumpe
- Moderne kjøkken (oppgradert i 2019)
- Solrik terrasse og hagestue
- Hjørnetomt
- Parkering i enkel garasje m/Easee ladeboks

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 390 000,-
Omkostn.: Kr 111 100,-
Total ink omk.: Kr 4 501 100,-
Selger: Tor Eilev Kleiverud

Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 582
Oppdragsnr.: 1403250270

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 138/156 kvm
Tomtstr.: 306.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	47
Tilstandsrapport	52
Energiattest	85
Nabolagsprofil	97
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 156 m²

TBA: 23 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² Entre/gang, stue/kjøkken, soverom/kontor, bad/vaskerom og bod.

2. etasje

BRA-i: 66 m² Stue/gang, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m² (terrasse- og balkongareal)

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Terrasse - 23 m². - TBA

Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Utvendig hagestue utgjør 13 m²
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

306.1 m²

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet med terrasseflater, plen og busker/planter

Det gjøres oppmerksom på at hage strekker seg ut over kommunal eiendom. Selger opplyser at boligen har benyttet seg av denne hagen siden byggeår. konf. megler.

Beliggenhet

Ragnestølberget 18 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

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse. Leiligheten er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betongelement.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.

Tre bjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen med varierende alder og stand, stedvis oppgradert innvendig og utvendig i senere tid.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og brukslitasje.

Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger, samt innhentet fra tidligere salgsprospekt.

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 19.06.2025 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Innhold

1.etg.: Entre/gang, stue/kjøkken, Tv-stue/soverom, bad/vaskerom og bod

2.etg.: Stue/gang, 3 soverom og bad

Enkel garasje.

Standard

Aktiv Eiendomsmegling Jæren har gleden av å presentere Ragnestølberget 18. En innholdsrik bolig med gjennomgående god standard, beliggende i enden av en blindgate i barnevennlig område. Uteområdet er laget slik at en har flere fine soner som gir god utnyttelse. En kjekk eiendom som passer godt for de fleste.

Lysmalt entre/gang/bi-inngang med plass til å henge fra seg yttertøy. Flis på gulv med varme.

Romslig stue med store vindusflater og god plass romslig sofa og koselig lesestol. Utgang til hagestue. Vedovn.

Kjøkkeninnredning med skap til tak og laminat benkeplate. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hyggelig tv-stue kan også brukes til soverom. Tilgang til bod til ekstra lagring.

Kombinert bad/vaskerom med fliser på gulv og varme. Wc og dusj.

I andre etasje finner en 3 gode soverom, hvorav to av disse har god plass til dobbeltseng.

Stort, flislagt bad utstyrt med vegghengt toalett, badekar og innredning med servant og speil.

Loftstuen blir det naturlige samlingspunktet for ungdommen i hus.

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:

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Grunnmur av betongelement. Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Avskalling i puss i overgang grunnmur/ringmur.

Anbefalte tiltak:

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Rom under terreng

Oppsummering:

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen.

Normal praksis på oppføringstidspunktet.

Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Fjerne plast og opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Utbedring av innvendige skader må utføres i forbindelse med utbedring av utvendig drenering/fuktsikring.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Terrassebord fremstår i normal stand, stedvis noe tørkesprekker.

Noe ujevnheter i rekkverk, treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Yttervegger

Oppsummering:

Utvendig kledning fra byggeåret.

Merknader:

-Stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og

fuktighet, påregnelig normalt.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

-Mindre drens/luftespalter over vannbord, ingen registrert følgeskade.

-Stedvis manglende mustetting. Eier opplyser: "Tidligere eier registrerte mus på kryploft over garasje i 2020. Feller som mottiltak, har ikke registrert mus siden."

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Stedvis justering/supplering av musetetting.

Renner og nedløp

Oppsummering:

Takrenner og nedløp av plast, stedvis tegn til smålekkasjer i skjøter.

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

Anbefalte tiltak:

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

Takkonstruksjon

Oppsummering:

Noe nedbøy/svai i deler av yttertaket, påregnelig normalt.

Stedvis noe "klemmt" luftespalter på loft, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Anbefalte tiltak:

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader/kondensering.

Taktekking

Oppsummering:

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Tilstand er satt iht alder.

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

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

Anbefalte tiltak:

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell over 10 mm avvik på lokal planhet (2m).

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Merknader:

-Stedvis spenninger, noe brukslitasje, og falming i parkett/toppdekke.

-Stedvis krakelering/riss i himling.

-Flis i entre noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

-Innvendige overflate hovedsakelig oppgradert i 2001.

Trapp

Oppsummering:

Innvendig trapp fra byggeåret, tilsynelatende oppmalt i overflater i senere tid, normal

brukslitasje og

spenninger i overflater.

Rekkverk 2. etasje målt til 88 cm, dagens krav er 90 cm, ingen behov for tiltak.

Avløpsrør

Oppsummering:

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

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

Merknad:

-Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak.

Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

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

Ledningsnett

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

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

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 avløpsrør.

Nærmere kontroll av kloakklufning, og utførelse.

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør fra byggeåret, ingen spesielle merknader utover stedvis iring.

Merknader:

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

-Stoppekran anbefales merket.

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 boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak:

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

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

Elektrisk

Oppsummering:

Elektriske anlegget med varierende alder, tilsynelatende oppgradert i senere tid.

Merknad:

-Iht. til salgsprospekt ble det foretatt el-kontroll Bryne Elektriske i 2022. Registrere avvik ble opplyst at skulle utbedres.

-Boligen har el-anlegg med varierende alder og uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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:

Anbefaler at el-kontroll, og dokumentasjon på utført utbedring innhentes.

Ventilasjon

Oppsummering:

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, vegg ventil, samt mekanisk avtrekk på våtrom.

Kondensering/soppdannelser og stedvis avskalling i vinduer, hovedsakelig på soverom. Dette skyldes kondensering som følge av mangelfull ventilering. Anbefaler bedre ventilering/luftutveksling i bolig generelt.

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

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering i bolig.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater:

Flislagte overflater.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

-Høydeforskjell mellom topp sluk til topp gulv ved dør er under 25 mm, ikke synlig oppbrett av membran.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall og oppbrett av membran i dørterskel. Skade på sideliggende rom kan oppstå ved eventuell lekkasje.

-"Bom", manglende dekning/heft av fliselim utvendig hjørne ved badekar, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Bom kan utbedres med bi-imp eller lignende.

-Noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

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.

Anbefalte tiltak overflater:

Montere oppbrett av membran i dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluk fra byggeåret, tettesjikt/membran ikke synlig.

Membran er ikke synlig i dørterskel eller som oppbrett omliggende rørøpstikk toalett.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og registrerte mangler av tettesjikt, og derav økt risiko for lekkasjer.

Membran opplyst oppgradert i 2009.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Tette omliggende vannuttak under servant.

Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.

Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Sanitærutstyr med normal brukslitasje.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes,

eventuelt montere vannsensor.

Forhold som har fått TG3:

Drenering

Oppsummering:

Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år)

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Klemelist gliper enkelte steder fra grunnmurplast. Overflatevann/regn vil komme mellom mur og grunnmurplast, Registrert fukt i påforet vegg på bad på befaringsdagen.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak:

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Montere klemelist på grunnmursplast.

Opprette fall fra grunnmuren.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, stedvis noe slitasje i pakninger og beslag.

Merknader:

-Kondensering/soppdannelser og stedvis avskalling i vinduer, hovedsakelig på soverom. Dette skyldes kondensering som følge av mangelfull ventilering. Anbefaler bedre ventilering/luftutveksling i bolig generelt.

-Svelling/fuktskadet ytterdør/foring entre øst. Utslag på fukt på fuktmåling. Tg:3.

-Eier opplyser at det forekommer tidvis noe vanninntrengning ved ved håndtak i stuevindu 2. etasje øst.

Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

-Ett vindu på soverom sør/vest gikk ikke opp på befaringsdagen.

-Vinduer montert langt ut i grunnmur, og det er manglende vannbord/dryppkant, dette øker fuktbelastningen på treverket.

-Manglende vannbord/tetting under vinduer i grunnmur/yttervegg, dette øker faren for lekkasje.

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 aluminiums dører er 20 - 40 år.

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

Anbefalte tiltak:

Opprette beslag løsning/vannbord omliggende vindu i grunnmur.

Utskifting av ytterdør pga. skade/slitasje må påregnes.

Nærmere kontroll/utbedring av påpekte merknader.

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Våtrom: 1. etasje

Bad/vaskerom

Oppsummering:

Våtrom fra byggeåret, oppgradert i overflater og utstyr i senere tid.

Flis på gulv, sokkel flis og malt glassfiberstrier, med flis på vegg i dusjnisen.

Utstyr: Servant i innredning, toalett, dusjkabinett, vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran og vannmåler.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 0 mm fall gulv ved dusjkabinett til gulv ved dørterskel. Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.

Merknader:

-Registrert fukt i vegg overflater og ved hulltaking i dusjsone/utførende vegg. Dette kan trolig tilbakeføres til mangel tilknyttet utvendig fuktsikring og feil oppbygging av utlektet vegg.

Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

-Sluk under dusjkabinett er ikke besiktet.

-Manglende fall på gulv, ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel. Ved en eventuell lekkasje vil vann påføre sideliggende rom skade.

-Noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

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.

Anbefalte tiltak:

-Utbedring av innvendige skader må utføres i forbindelse med utbedring av utvendig drenering/fuktsikring.

Se nærmere kommentar under rom under terreng og drenering.

-Kontroll av sluk ved tilgang.

-Montere oppbrett av membran i dørterskel i påvente av en oppgradering.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.

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

Vinduer i soverom 1. etasje 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.

Enkelte vinduer overstiger 1 m.

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

Dagslysforhold er ikke kontrollert.

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 integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Altibox fra Lyse som leverandør av internett og TV.

Parkering

Enkel garasje og på egen gårdsplass.

Easee ladeboks installert i garasje januar 2023

Forsikringsselskap

Eika forsikring

Polisenummer

7121241

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk.

Ildsted/vedovn i stuen.

Varmepumpe.

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

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 390 000

Kommunale avgifter

Kr 7 654

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr for 2024 utgjør totalt kr. 7 654,- beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det er montert vannmåler i boligen.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendommer i Time kommune betaler årsavgift for vann og kloakk etter forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 1 069 341

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 277 363

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 582 i Time kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 9111 Tinglyst 04.11.2002

Erklæring/avtale Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rettighetshaver: Time kommune og Elverket

Dokumentnr. 191 Tinglyst 05.01.1990

Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1121 Gnr:23 Bnr:2

Dokumentnr. 9110 Tinglyst 04.11.2002

Grensejustering Gjelder denne registerenheten med flere.

Målebrev

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 03.04.1990. Kopi av midlertidig brukstillatelse følger som vedlegg til salgsoppgave.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er satt opp hagestue på eiendommen - Dette er ikke søkt om eller godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av rominndeling i boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger da stue i andreetasjen er avdelt for å etablere soverom nr. 3 i denne etasjen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.04.1990.

Vei, vann og avløp

Det var separert system ute i gatene før huset er bygget og derfor er det mest sannsynlig separert på denne eiendommen, men det finns ikke dokumentasjon på dette i kommunen sitt arkiv.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med følgende planer for området:

Gjeldende reguleringsplan er Plan 0113, Endra reguleringsplan for Lye, felt 3B, tomtene

20-23 m.m. med tilhørende reguleringsbestemmelser, Vedtaksdato: 07.11.1989. Reguleringsbestemmelser fra plan 0088.00 og 0092.00 er også gjeldene for eiendommen.

Ifølge informasjon fra kommunen er kommuneplan for Time Kommune - Trygg og framtidsretta for perioden 2018-2030 også gjeldende for eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

4 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

109 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

111 100 (Omkostninger totalt)

127 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

129 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 501 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 517 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 519 800 (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 111 100

Betalingsbetingelser

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

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

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedsføringspakke kr 24 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.06.2025

Velkommen til Ragnestølberget 18

Innhold

1.etg.: Entre/gang, stue/kjøkken, Tv-stue/soverom, bad/vaskerom og bod

2.etg.: Stue/gang, 3 soverom og bad



Lysmalt entre/gang/bi-inngang med plass til
å henge fra seg yttertøy.
Flis på gulv med varme.

Romslig stue med store vindusflater og god
plass romslig sofa og koselig lese krok.
Utgang til hagestue. Vedovn.







Lys kjøkkeninnredning med integrert komfyr,
platetopp og oppvaskmaskin.

God skap- og benkeplass.







Koselig spise plass



Soverom brukes idag som tv-stue. Tilgang til bod.



Kombinert bad/vaskerom med fliser på gulv.







Lofstue med plass til sittegruppe og tv-seksjon.



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.





Soverom 2 var opprinnelig en del av loftstuen.



Soverom 3.



Soverom nr. 3 passer fint som barnerom, kontor eller gjesterom

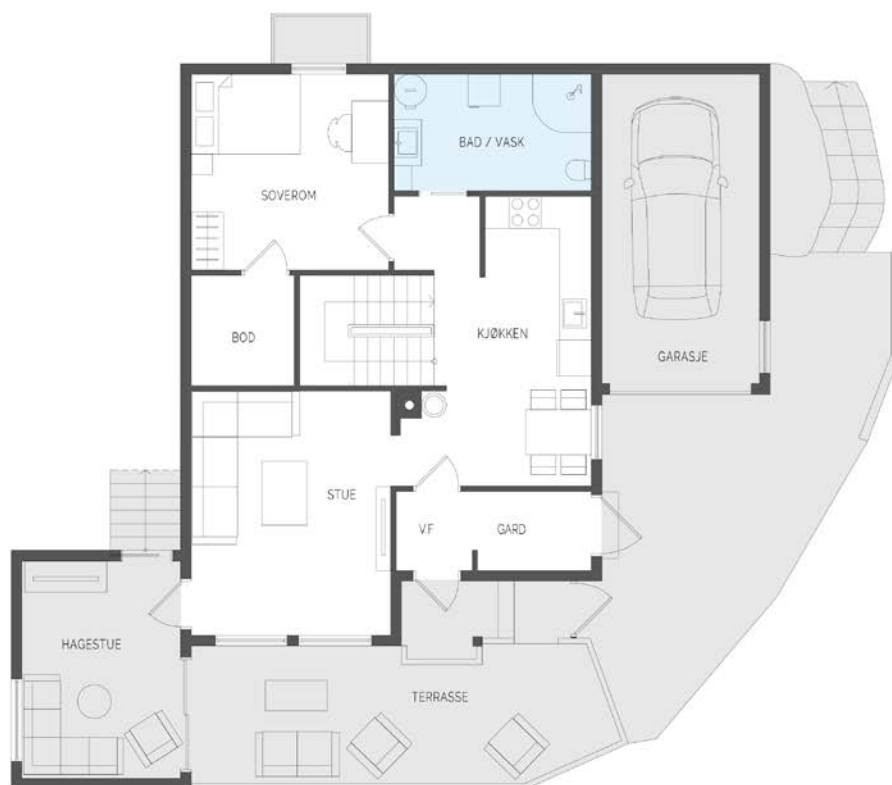


Badet er flislagt og har varmekabler i gulv.



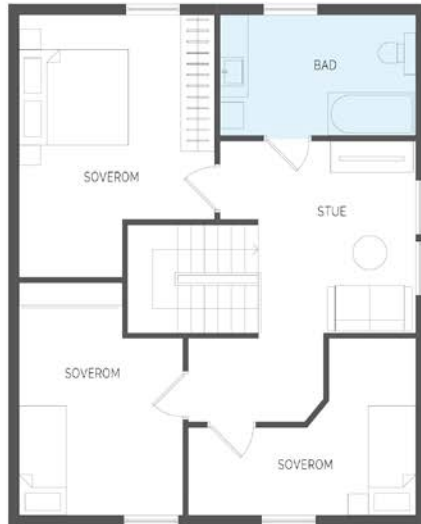
Badet inneholder badekar, veggengt toalett, servant og speil.





illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Solrik terrasse ved inngangspartiet.



Velkommen til hyggelig visning!



Hyggelig hagestue med tilgang ifra stuen.



God boltreplass i hagen.





Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250270	
Selger 1 navn	
Tor Eilev Kleiverud	
Gateadresse	
Ragnestølberget 18	
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika forsikring
Polise/avtalnr.	7121241

Document reference: 1403250270

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

Beskrivelse

Bad/vaskerom u etg. Målt høy fuktighet i konstruksjon. Dusjkabinett ble innsatt som mottiltak. Dette var før jeg overtok. Har ikke hatt problemer med lukt eller råte i etterkant.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fliset bad 2 etg 2009

Arbeid utført av

Snekker

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Smurt på etter forskrifter fra 2009

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

Nei

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

Beskrivelse

Plate 30cm for kort, ikke fyringsforbud.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt sprekker på grunnmur ute bak ytterdør nederst.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier registrerte mus på kryploft over garasje i 2020. Feller som mottiltak, har ikke registrert mus siden.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Service på ventilasjon å installerte ny ventilator på kjøkken. 2010

Arbeid utført av

Villavent AS

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

Beskrivelse

El kontroll av hele det elektriske anlegget av Lyse 22/09-14 og Bryne Elektriske 05/09-22

Document reference: 1403250270

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee ladeboks installert i garasje januar 2023

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

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere eier bygget terrasse i 2009

Arbeid utført av

Tidligere eier

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

Beskrivelse

Laget ekstra soverom av stuen i 2 etg. Lettvegger. Nye oppdaterte tekninger er sendt til Time kommune 02/09-22
Utført av tidligere eier

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Eurofins Radonlab.

21.1 Radonmåling

År

2017

Verdi

Stu/kjøkken: Bq/m3: 62 MU%: 12 Bq/m3 54 Soverom 1 etg: Bq/m3: 77 MU%: 12 Bq/m367

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

Tilleggs kommentar

Hage strekker seg ut over kommunal eiendom. Slik jeg skjønner det har boligen benyttet seg av denne hagen siden byggeår.

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: 1403250270

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Eilev Kleiverud	34e4f15d5e31e673fba2db 9ea6064c4b03b3965c	17.06.2025 19:06:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250270

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Ragnestølberget 18 4347 LYE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1990

BRA: 156 m²

BRA-i: 138 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

7

TG-2

16

TG-3

4

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/32924>

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

Drenering

Oppsummering

Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år)

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med dremsledninger er 1 – 5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med dremsledninger er 20 – 60 år.

Klemplast glipper enkelte steder fra grunnmurplast. Overflatevann/regn vil komme mellom mur og grunnmurplast, Registrert fukt i påføret vegg på bad på befaringsdagen.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Montere klemplast på grunnmursplast.

Opprette fall fra grunnmuren.

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

Utbedringskostnader: 50 000 – 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, stedvis noe slitasje i pakninger og beslag.

Merknader:

-Kondensering/soppdannelser og stedvis avskalling i vinduer, hovedsakelig på soverom. Dette skyldes kondensering som følge av mangelfull ventilering. Anbefaler bedre ventilering/luftutveksling i bolig generelt.

-Svelling/fuktskade ytterdør/foring entre øst. Utslag på fukt på fuktmåling. Tg:3.

-Eier opplyser at det forekommer tidvis noe vanninntrengning ved ved håndtak i stuevindu 2. etasje øst. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

-Ett vindu på soverom sør/vest gikk ikke opp på befaringsdagen.

-Vinduer montert langt ut i grunnmur, og det er manglende vannbord/dryppkant, dette øker fuktbelastningen på treverket.

-Manglende vannbord/tetting under vinduer i grunnmur/yttervegg, dette øker faren for lekkasje.

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 aluminiums dører er 20 – 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Opprette beslag løsning/vannbord omliggende vindu i grunnmur.

Utskifting av ytterdør pga. skade/slitasje må påregnes.

Nærmere kontroll/utbedring av påpekte merknader.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering

Våtrom fra byggeåret, oppgradert i overflater og utstyr i senere tid.

Flis på gulv, sokkel flis og malt glassfiberstrier, med flis på vegg i dusjnisen.

Utstyr: Servant i innredning, toalett, dusjkabinett, vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran og vannmåler.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 0 mm fall gulv ved dusjkabinett til gulv ved dørterskel. Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.

Merknader:

-Registrert fukt i vegg overflater og ved hulltaking i dusjsonen/utførende vegg. Dette kan trolig tilbakeføres til mangel tilknyttet utvendig fuktsikring og feil oppbygging av utlektet vegg.

Dampspærre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

-Sluk under dusjkabinett er ikke besikket.

-Manglende fall på gulv, ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel. Ved en eventuell lekkasje vil vann påføre sideliggende rom skade.

-Noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

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.

Anbefalte tiltak

-Utbedring av innvendige skader må utføres i forbindelse med utbedring av utvendig drenering/fuktsikring. Se nærmere kommentar under rom under terreng og drenering.

-Kontroll av sluk ved tilgang.

-Montere oppbrett av membran i dørterskel i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur av betongelement. Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Avskalling i puss i overgang grunnmur/ringmur.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.
Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Normal praksis på oppføringstidspunktet.
Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.
Fjerne plast og opprette bedre ventilering i bolig generelt.
Utbedring av innvendige skader må utføres i forbindelse med utbedring av utvendig drenering/fuktsikring.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassebord fremstår i normal stand, stedvis noe tørkesprekker.
Noe ujevnheter i rekkverk, treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.
Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret.
Merknader:
-Stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig normalt.
-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.
-Mindre drenerings/luftespalter over vannbord, ingen registrert følgeskade.
-Stedvis manglende mustetting. Eier opplyser: "Tidligere eier registrerte mus på kryploft over garasje i 2020. Feller som mottiltak, har ikke registrert mus siden."

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

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Stedvis justering/supplering av mustetting.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, stedvis tegn til smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe nedbøy/svai i deler av yttertaket, påregnelig normalt.
Stedvis noe "klemt" luftespalter på loft, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader/kondensering.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Tilstand er satt iht alder.

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

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

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell over 10 mm avvik på lokal planhet (2m).

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Merknader:

-Stedvis spenninger, noe brukslitasje, og falming i parkett/toppdekke.

-Stedvis krakelering/riss i himling.

-Flis i entre noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

-Innvendige overflate hovedsakelig oppgradert i 2001.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, tilsynelatende oppmalt i overflater i senere tid, normal brukslitasje og spenninger i overflater.

Rekkverk 2. etasje målt til 88 cm, dagens krav er 90 cm, ingen behov for tiltak.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

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

Merknad:

-Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak.

Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

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

Ledningsnett

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

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

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 avløpsrør.

Nærmere kontroll av kloakklufning, og utførelse.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra byggeåret, ingen spesielle merknader utover stedvis iring.

Merknader:

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

-Stoppekran anbefales merket.

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 boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

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

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, tilsynelatende oppgradert i senere tid.

Merknad:

-Iht. til salgsprospekt ble det foretatt el-kontroll Bryne Elektriske i 2022. Registrere avvik ble opplyst at skulle utbedres.

-Boligen har el-anlegg med varierende alder og uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Anbefaler at el-kontroll, og dokumentasjon på utført utbedring innhentes.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, vegg ventil, samt mekanisk avtrekk på våtrom.

Kondensering/soppdannelser og stedvis avskalling i vinduer, hovedsakelig på soverom. Dette skyldes kondensering som følge av mangelfull ventilering. Anbefaler bedre ventilering/luftutveksling i bolig generelt.

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

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering i bolig.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

-Høydeforskjell mellom topp sluk til topp gulv ved dør er under 25 mm, ikke synlig oppbrett av membran.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall og oppbrett av membran i dørterskel. Skade på sideliggende rom kan oppstå ved eventuell lekkasje.

-"Bom", manglende dekning/heft av fliselim utvendig hjørne ved badekar, ingen umiddelbar behov for tiltak. Bom kan utbedres med bi-imp eller lignende.

-Noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

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.

Anbefalte tiltak overflater

Montere oppbrett av membran i dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk fra byggeåret, tettesjikt/membran ikke synlig.

Membran er ikke synlig i dørterskel eller som oppbrett omliggende røroppstikk toalett.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og registrerte mangler av tettesjikt, og derav økt risiko for lekkasjer.

Membran opplyst oppgradert i 2009.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende vannuttak under servant.

Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.

Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal brukslitasje.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere vannsensor.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.

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

Vinduer i soverom 1. etasje 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.

Enkelte vinduer overstiger 1 m.

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

Dagslysforhold er ikke kontrollert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.6.2025

Rapportdato
23.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tor Eilev Kleiverud**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Opplysninger gitt i egenerklæring:

Radonmåling:

"2017

Stu/kjøkken: Bq/m3: 62 MU%: 12 Bq/m3 54 Soverom 1 etg: Bq/m3: 77 MU%: 12 Bq/m3 67"

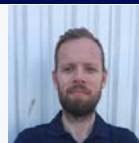
"Laget ekstra soverom av stuen i 2 etg. Lettvegger. Nye oppdaterte tekninger er sendt til Time kommune 02/09-22 Utført av tidligere eier"

Anbefaler generell gjennomgang av egenerklæring.

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

Merknader tilknyttet enkelte bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert.

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.

Begrenset tilkomst i enkelte rom 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 18, 4347 Lye**

Kommunenr: **1121** Gårdsnr: **23** Bruksnr: **582** Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1990 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betongelement.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.
Tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen med varierende alder og stand, stedvis oppgradert innvendig og utvendig i senere tid.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og brukslitasje.
Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger, samt innhentet fra tidligere salgsprospekt.

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

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	66	66	0	0	0
1. etasje	72	72	0	0	23
Garasje	18	0	18	0	0
Totalt m²	156	138	18	0	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	66	66	0	Stue/gang, 3 soverom og bad.- BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	72	68	4	Entre/gang, stue/kjøkken, soverom/kontor og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod.- BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	18	0	18		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	156	134	22		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming(variærede tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Terrasse - 23 m2. - TBA

Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Utvendig hagestue utgjør 13 m2

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år) Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år. Klemlist gliper enkelte steder fra grunnmurplast. Overflatevann/regn vil komme mellom mur og grunnmurplast, Registrert fukt i påforet vegg på bad på befaringsdagen. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Montere klemlist på grunnmursplast. Opprette fall fra grunnmuren. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Annet
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Grunnmur av betongelement. Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Avskalling i puss i overgang grunnmur/ringmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

6.3 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 tegulv?

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 måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Normal praksis på oppføringstidspunktet.

Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Fjerne plast og opprette bedre ventilering i bolig generelt. Utbedring av innvendige skader må utføres i forbindelse med utbedring av utvendig drenering/fuktsikring.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type

Terrasse

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrasseplating behandlet.
Tidligere eier bygget terrasse i 2009.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-2	
Terrassebord fremstår i normal stand, stedvis noe tørkesprekker. Noe ujevnheter i rekkverk, treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.	

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdører entre synes skiftet i 2012/2014.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette 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-3	
Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, stedvis noe slitasje i pakninger og beslag. Merknader: -Kondensering/soppdannelse og stedvis avskalling i vinduer, hovedsakelig på soverom. Dette skyldes kondensering som følge av mangelfull ventilering. Anbefaler bedre ventilering/luftutveksling i bolig generelt. -Svelling/fuktskadet ytterdør/foring entre øst. Utslag på fukt på fuktmåling. Tg:3. -Eier opplyser at det forekommer tidvis noe vanninntrengning ved ved håndtak i stuevindu 2. etasje øst. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen. -Ett vindu på soverom sør/vest gikk ikke opp på befaringsdagen. -Vinduer montert langt ut i grunnmur, og det er manglende vannbord/dryppkant, dette øker fuktbelastningen på treverket. -Manglende vannbord/tetting under vinduer i grunnmur/yttervegg, dette øker faren for lekkasje. 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 aluminiums dører er 20 - 40 år. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.	



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette beslag løsning/vannbord omliggende vindu i grunnmur.
Utskifting av ytterdør pga. skade/slitasje må påregnes.
Nærmere kontroll/utbedring av påpekte merknader.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.6 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning malt i 2022.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra byggeåret.

Merknader:

- Stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig normalt.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.
- Mindre drems/luftespalter over vannbord, ingen registrert følgeskade.
- Stedvis manglende mustetting. Eier opplyser: "Tidligere eier registrerte mus på kryploft over garasje i 2020. Feller som mottiltak, har ikke registrert mus siden."

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Stedvis justering/supplering av musetetting.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

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

Det er foretatt en visuell inspeksjon av loftkonstruksjon, ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer.

Generell info:

Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

6.8 Renner og nedløp

Type

Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Takrenner og nedløp av plast, stedvis tegn til smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

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

Ja

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

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Noe nedbøy/svai i deler av yttertaket, påregnelig normalt.
Stedvis noe "klemte" luftespalter på loft, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader/kondensering.

6.10 Taktekking

Type takteking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har taktekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	
TG-2	
Taket er takket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Tilstand er satt iht alder. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.11 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	
TG-3	
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	
10 000 - 50 000	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.
Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.
Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell over 10 mm avvik på lokal planhet (2m).

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Merknader:

- Stedvis spenninger, noe brukslitasje, og falming i parkett/toppdekke.
- Stedvis krakelering/riss i himling.
- Flis i entre noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.
- Innvendige overflate hovedsakelig oppgradert i 2001.

6.13 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 hvit profilerte fronter og svart laminert benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Mindre justering av enkelte fronter.

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 waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.	
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 soverom 1. etasje 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. Enkelte vinduer overstiger 1 m. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Dagslysforhold er ikke kontrollert.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Ukjent alder, konferer med eier.	

6.15 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeåret.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp fra byggeåret, tilsynelatende oppmalt i overflater i senere tid, normal brukslitasje og spenninger i overflater. Rekkverk 2. etasje målt til 88 cm, dagens krav er 90 cm, ingen behov for tiltak.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Merknad: -Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken. -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

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 avløpsrør.
Nærmere kontroll av kloakkluftning, og utførelse.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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 fra byggeåret, ingen spesielle merknader utover stedvis iring.
Merknader:
-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
-Stoppekran anbefales merket.

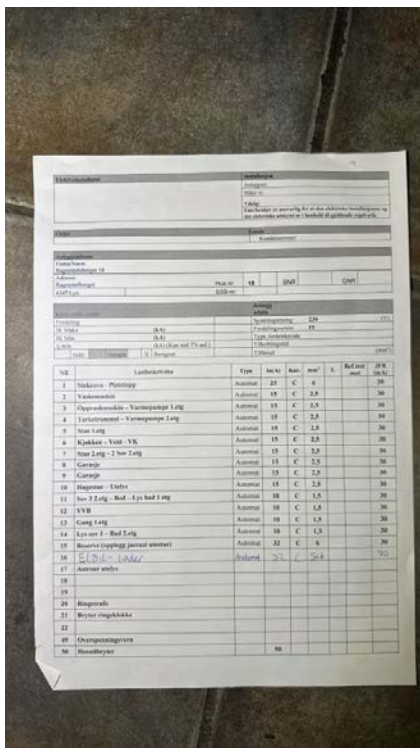
Ledningsnett
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

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

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget med varierende alder, tilsynelatende oppgradert i senere tid.

Merknad:

-Iht. til salgsprospekt ble det foretatt el-kontroll Bryne Elektriske i 2022. Registrere avvik ble opplyst at skulle utbedres.

-Boligen har el-anlegg med varierende alder og uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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 / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at el-kontroll, og dokumentasjon på utført utbedring innhentes.

6.19 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Når var siste service på anlegget?	
Eier opplyser at det ble utført service på varmepumper høst 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe luft til luft, (produksjonsår 2016). Varmepumper fungerer fint i følge eier, ikke funksjonstestet av takst ingeniør. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Anbefaler jevnlig service, ca annethvert år.	

6.20 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bad/vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
200L	
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-1
Bereder fra 2016. 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.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Opplysning gitt i egenerklæring: "Service på ventilasjon å installerte ny ventilator på kjøkken. 2010"	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, vegg ventil, samt mekanisk avtrekk på våtrom. Kondensering/soppdannelser og stedvis avskalling i vinduer, hovedsakelig på soverom. Dette skyldes kondensering som følge av mangelfull ventilering. Anbefaler bedre ventilering/luftutveksling i bolig generelt. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette mekanisk ventilering i bolig. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

6.22 Våtrom: 2. etasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
 Utstyr: Badekar, vegg hengt toalett, og servant i innredning.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 12 mm fall fra topp sluk til gulv ved dørterskel. Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Våtrom opplyst oppgrader i overflater i 2009.	
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?	Ja
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?	Ja
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
Flislagte overflater. Merknader: -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. -Høydeforskjell mellom topp sluk til topp gulv ved dør er under 25 mm, ikke synlig oppbrett av membran. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall og oppbrett av membran i dørterskel. Skade på sideliggende rom kan oppstå ved eventuell lekkasje. -"Bom", manglende dekning/heft av fliselim utvendig hjørne ved badekar, ingen umiddelbar behov for tiltak. Bom kan utbedres med bi-imp eller lignende. -Noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet. 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.	
Anbefalte tiltak overflater	
Montere oppbrett av membran i dørterskel.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
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
Sluk fra byggeåret, tettesjikt/membran ikke synlig. Membran er ikke synlig i dørterskel eller som oppbrett omliggende rørøpstikk toalett. Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og registrerte mangler av tettesjikt, og derav økt risiko for lekkasjer. Membran opplyst oppgradert i 2009.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tette omliggende vannuttak under servant. Nærmere kontroll av tllslutning membran/slukring. Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskifting.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Badekar, vegg hengt toalett, og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr med normal brukslitasje. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere vannsensor.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel 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. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.23 Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja



Oppsummering av våtrom

TG-3

Våtrom fra byggeåret, oppgradert i overflater og utstyr i senere tid.

Flis på gulv, sokkel flis og malt glassfiberstrier, med flis på vegg i dusjnisen.

Utstyr: Servant i innredning, toalett, dusjkabinett, vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran og vannmåler.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 0 mm fall gulv ved dusjkabinett til gulv ved dørterskel. Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.

Merknader:

-Registrert fukt i vegg overflater og ved hulltaking i dusjsonen/utførende vegg. Dette kan trolig tilbakeføres til mangel tilknyttet utvendig fuktsikring og feil oppbygging av utlektet vegg.

Dampspærre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

-Sluk under dusjkabinett er ikke besiktet.

-Manglende fall på gulv, ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel. Ved en eventuell lekkasje vil vann påføre sideliggende rom skade.

-Noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

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.

Anbefalte tiltak

-Utbedring av innvendige skader må utføres i forbindelse med utbedring av utvendig drenering/fuktsikring.

Se nærmere kommentar under rom under terreng og drenering.

-Kontroll av sluk ved tilgang.

-Montere oppbrett av membran i dørterskel i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.24 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med med hvit profilert utførelse, variandel alder.

Stedvis noe brukslitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer ventilering, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

-Enkelte dører tilslutter karm skjev, og henger og tar i karm, påregnelig med enkelte justeringer.

6.25 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Element pipe med ildsted i stue 1. etasje:

Merknader innvendig:

-Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran illegget på ovn.

-Stedvis "bom" i stein forblending til pipeløp 1. etasje.

-Mindre riss i overgang pipe/vegg 2. etasje.



Oppsummering av øvrig

TG-1

Vannmerker i sutak på loft, ingen tegn til pågående lekkasje på befaringsdagen.
Heldekkende pipebeslag montert over tak.

6.26 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Aluminiums port m/port åpner.

Merknader:

- Eier opplyser at deler av vegg plater og diffusjonsplast fjernet etter registrert fukt.
- Registrert stedvis krakelering, soppdannelse samt fukt i deler av veggplater på befaringsdagen, dette kan tilbakeføres manglende fuktsikring/klemlist utvendig, og eller kondensering som følge manglende ventilerings innvendig. Det må påregnes utbedring av fuktsikring og ventilasjon/luftutveksling i garasjen.
- Stedvis "bom", mangelfull heft/dekning av fliselim under gulvfliser.
- Garasje tak i bakkant ved hage er ikke "sikret" mot klatring.
- Motfall på takrenne.
- Stedvis sprekk/avskalling i takstein.
- Manglende fugleband ved takfot.
- Panelt takutstikk er ikke tilstrekkelig ventilt med luftspalter, kondensering/skader vil kunne oppstå.
- Listverk og nedre del av kledningsbord står i terrenget, dette hindrer ventilering og øker fuktbelastningen på treverket.

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

6.27 Øvrig: Støttemur/trapp/gårdsrom



Beskrivelse

- Støttemur/trapp oppført i naturstein.
- Rekkverk mangler på støttemur. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
 - Ujevnheter/retningsavvik, enkelte steder løse steinheller i gårdsrom.

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

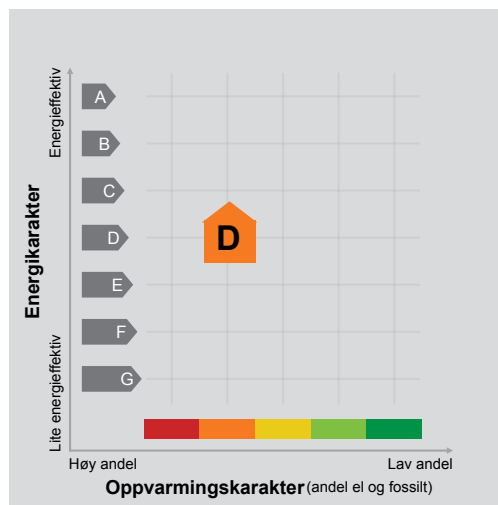
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Ragnestølberget 18
Postnummer	4347
Sted	LYE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	582
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13145016
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-138967
Dato	23.06.2025



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

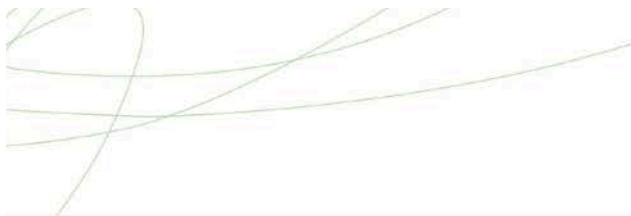
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Vask med fulle maskiner

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre bygghskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1990
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 138
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Redusér inne Temperaturen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Hetlandhus AS
Postboks 233

4341 BRYNE

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

Etter å ha foretatt befaring den 28.03. 1990 gir en Dem med dette tillatelse til å ta i bruk nybygget på gnr. 23 bnr. 582, Ragnestølberget 18.

Før ferdigattest kan gis, må følgende gjenstående arbeid utføres:

Utvendig:

- Rampe ved hovedinngangsdør må monteres/støpes
- Takvannsledløp må koples til
- Tomta må planeres

Innvendig:

- Røkvarslere må monteres
- Brannsløkkingsutstyr må installeres
- Ventilasjonsanlegget må ferdigstilles.

Gjenstående arbeid må være ferdig utført innen 6 mnd. fra dato. Dersom ferdigattest ønskes, må bygningskontrollen varsles for ny kontroll.

Fullstendig byggemelding kom inn: 06.10.89.

Husnummerskilt nr. 18 kan hentes på teknisk etat.

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

Bryne, den 03.04. 1990

For bygningssjefen

Liv Offedal
Liv Offedal
- avd.ing.-



Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 582	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ragnestølberget 18 4347 LYE			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikelnummer	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Hekk
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	⊙ 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
 Vegdekkekant på bru	 Sti	 Vegsperring
 Trapp	 Byggetiltak	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
 Annen næring	Eiendom	 Gang- og sykkelveg
 Gang- og sykkelveg på bru	 Veg på bru	 Veg
 Bru	 Høydekurve	 Lekeplass
 Sport- og idrettsplass	 Bebyggd område	 Skog
 Annet		

Nabolagsprofil

Ragnestølberget 18 - Nabolaget Helleberg/Skarsfjell - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lyefjell Linje 50, N94	5 min 0.4 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	11 min 7.5 km
Stavanger Sola	39 min

Skoler

Lye skule (1-7 kl.) 284 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	14 min 1.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 7.5 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	17 min 13.5 km

«Trygt og godt nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

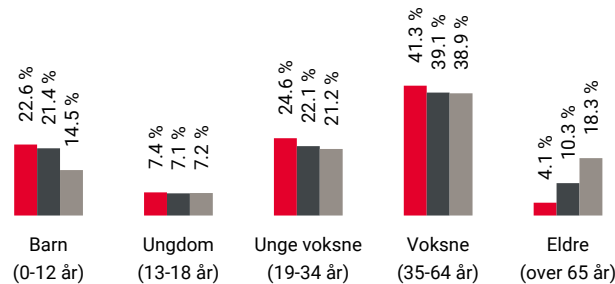
Veldig bra 78/100



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
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	16 min 1.3 km
Lyefjell barnehage (1-5 år) 39 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Lye Post i butikk, PostNord	22 min 2 km
Kiwi Rosseland PostNord	9 min 6.5 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

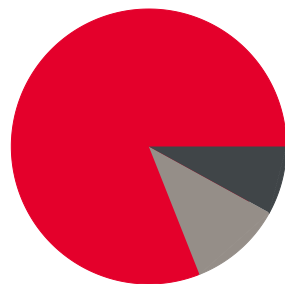
⚽ Ragnastølberget barnehage-ballbinge 3 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Lyetoppen 11 min 🚶
Ballspill 0.9 km

🚴 Club Athletic 10 min 🚗

🚴 EVO Bryne 10 min 🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Blå på Bryne

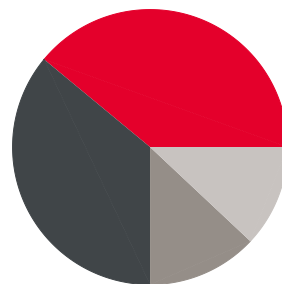
12 min 🚗



Apotek 1 Viben

11 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%

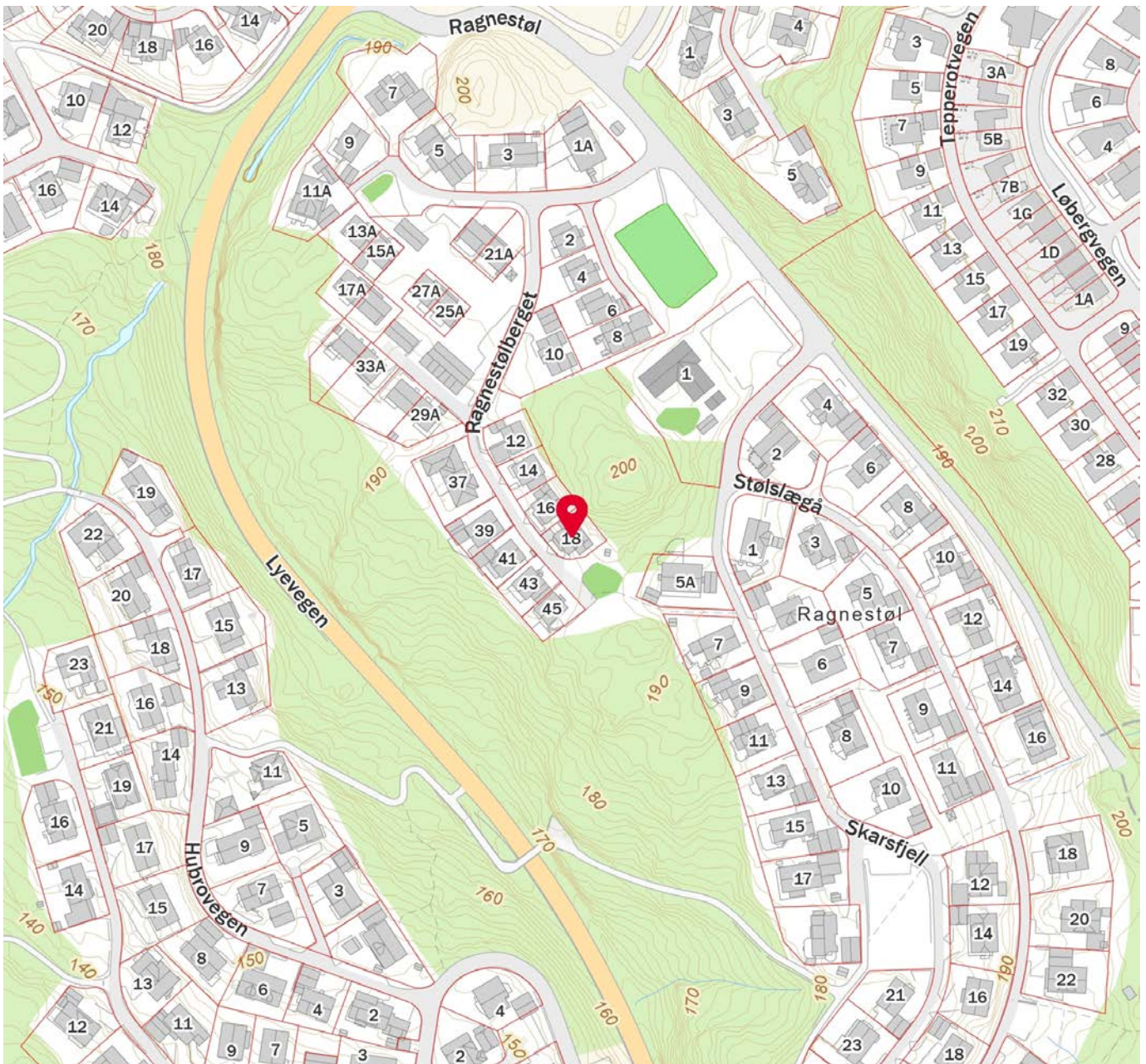
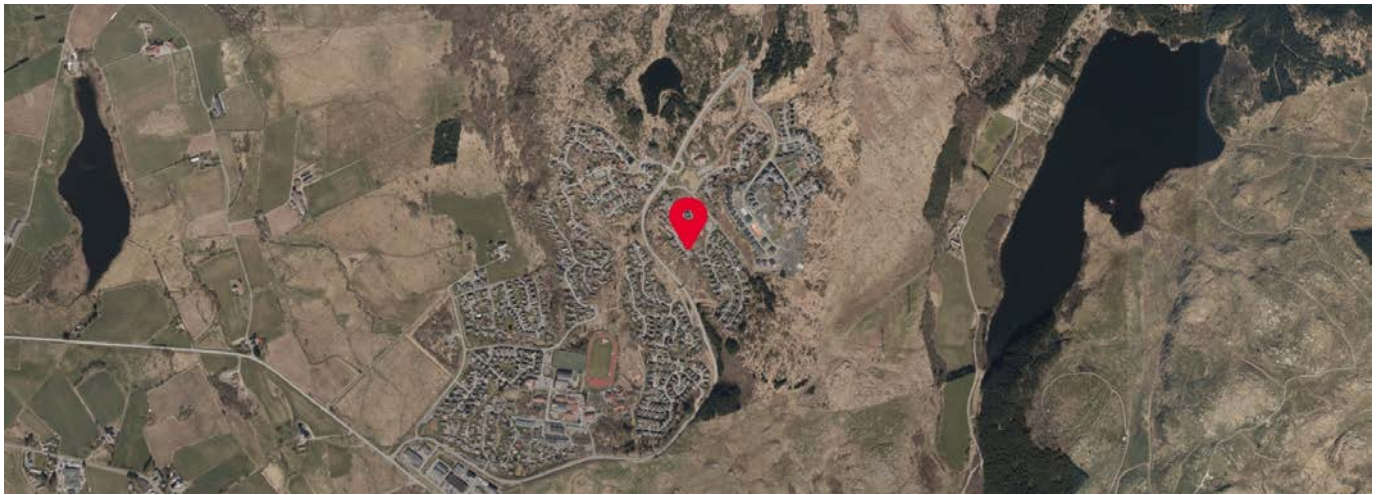
■ Helleberg/Skarsfjell

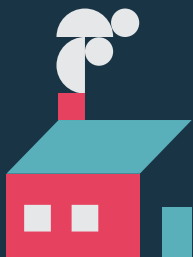
■ Lyefjell

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ragnestølberget 18
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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