



Velkommen til

Lyngbakken 36
4344 Bryne

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lyngbakken 36
4344 Bryne

Enebolig med romslig tomt og bra beliggenhet på Rosseland | Modernisering må påregnes

Velkommen til Lyngbakken 36 - Eldre enebolig med romslig tomt i et attraktivt og etablert boligområde på Rosseland.

Boligen går over tre plan, hvorav første og andre etasje er innredet til boligformål, og kjeller som består av vaskerom og lagringsrom.
Opprinnelig byggeår er 1953, og er senere påbygget i 1986 med bla oppgradering av kjøkken og ett ekstra soverom.
2. etasje har 4 soverom og gang.

Eiendommen har et omfattende oppgraderingsbehov, og modernisering må påregnes.
Uteområdet byr på en pent opparbeidet hage med plen, prydbusker og en frittstående utebod.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 490 000
Omkostninger*	kr	138 340
Totalpris inkl. omk.	kr	5 628 340
BRA/BRA-I		276/259 m²
Ant. sov.		5
Tomteareal		ca. 687 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1953
Energimerking		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Gro Anita Nøkland
Eiendomsmegler

900 14 328
gro.anita.nokland@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**5 490 000**
Omkostninger*	kr	**138 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 628 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 137 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 138 340

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 20 302 pr. år for 2026
De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, renovasjon og feiing.

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 2, bnr. 171 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 259 m2
BRA-b: 12 m2
BRA total: 271 m2

Kjeller
BRA-i: 100 m2.

1. etasje
BRA-i: 104 m2.
BRA-b: 12 m2.
TBA: 14 m2.

2. etasje
BRA-i: 55 m2.
TBA: 3 m2.

Bod:

BRA-e: 5 m2
BRA total: 5 m2
1. etasje

BRA-e: 5 m2.

Ikke målbare arealer
2. etasje: 1 m² ikke måleverdig areal (ALH).

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
5
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt i gårdsrom.

Tomt
Tomteareal er 687 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på ca 687 m² opplyst av Time kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Grensene mot nordvest er markert som mindre nøyaktige i kommunens kartgrunnlag.

Tomten er opparbeidet med gårdsrom, hage og bed for beplantning.

Byggeår
Ca. 1953

Innhold
1. etasje
BRA-i: Entré, stue, kjøkken, soverom, walk-in closet og bad/vaskerom.
TBA: Innglasset terrasse på 12 m² med adkomst fra kjøkkenet. Terrasse på 14 m² på terreng.
2. etasje
BRA-i: Gang og fire soverom.
TBA: Takterrasse på 3 m² med tilkomst fra 2. etasje.
Kjeller
BRA-i: Gang, verksted, lagerrom, matkjeller, vaskerom og bad,.

Bod på ca. 5 m² utenom

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens fasade. Bygningskonstruksjonen til tilbygget på vestfasaden er endret sammenlignet med de byggemeldte tegningene fra 1986, og en tidligere overbygd terrasse er i dag innglasset. Slike bygnings- og fasadeendringer er søknadspliktige tiltak.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden eiendommen selges slik den er.

Standard
Enebolig over tre plan med attraktiv beliggenhet på romslig tomt på Rosseland. Boligen er opprinnelig oppført i 1953, med tilbygg fra 1986, og har en innholdsrik planløsning med gode muligheter for den som ønsker å modernisere og sette sitt eget preg på eiendommen.

Første etasje består av entré, romslig stue med god plass til både spise- og sittegruppe, samt kjøkken med rikelig spiseplass og utgang til innglasset terrasse (innglassing er ikke byggesøkt). I tillegg finnes bad/vaskerom og et soverom med tilhørende walk-in closet.

I andre etasje er det fire soverom og utgang til takterrasse, noe som gir fleksible bruksmuligheter for den større familien eller for behov for hjemmekontor og gjesterom.

Kjelleretasjen inneholder blant annet gang, verksted, lagerrom, matkjeller, bad og vaskerom. Kjelleren har et generelt oppgraderingsbehov.

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gruset gårdsplass. Fra boligen er det utgang til terrasse på terreng med adkomst til hagen. Eiendommen fremstår med eldre standard og et omfattende oppgraderingsbehov, men byr samtidig på gode muligheter for å skape en romslig familiebolig tilpasset egne ønsker og behov.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Takkonstruksjon/Loft | Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Det er registrert aktiv fukt i innvendig himling til kjøkken. Over himlingen er det en lukket takkonstruksjon, og årsak og omfang kunne derfor ikke fastslås ved befaringen. Forholdet kan skyldes lekkasje eller kondens/fukttransport i konstruksjonen.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er registrert råteskader i vinduer til soverom mot vei og i et stuevindu fra byggeår. Det er registrert sprukket glass i enkelte kjellervinduer.

- Ytterdører | Det er registrert råteskade i døren.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er registrert saltutslag og avflassing av maling flere steder. Det er benyttet plast/dampsperre på innsiden av påforet vegg mot grunnmur. Det er målt 27,1 vektprosent fukt i treverk i påforet vegg ved hulltaking.

- Kjeller Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er saltutslag på store deler av veggene. Det er ikke etablert vanntett tettesjikt i våtrommet. Rommet har kun naturlig ventilering.

- Kjeller Bad - Generell | Badet har passert forventet levetid og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er saltutslag på store deler av veggene. Det er råteskade i døren til badet. Badet mangler vanntett tettesjikt og sluk. Badet har kun naturlig ventilering. Badet mangler tilluft.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Generell | Badet har passert forventet levetid og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vinduet er plassert i dusjens våtsone. Det er ikke montert sokkel-/bunnprofil på baderomsplatene, og nedre del av platene er ikke tilstrekkelig fuktsikret. Baderomsplatene er oppsvulmet og oppsprukket i dusjens nedslagsfelt. Det ble ikke registrert unormalt fuktnivå i platene ved fuktsøk under befaringen. Det er registrert enkelte sprukne fliser på gulvet. Det er registrert svertesopp/mørk misfarging på silikonfuger, og fugene fremstår ufagmessig utført. Høydeforskjellen mellom gulv/topp tettesjikt ved dør og sluk er mindre enn 25 mm. Det er stor høydeforskjell mellom enkelte fliser. Det kan ikke konstateres bruk av vanntett tettesjikt på gulvet. Det mangler klemring i sluk, og tettesjiktet er ikke synlig ført ned i sluket. Tetsjiktets forventet levetid er passert. Deler av dusjveggene mangler. Badet har kun naturlig ventilering. Badet mangler tilluftsspalte under dør.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke registrert utvendig fuktsikring på grunnmur fra opprinnelig byggeår. Det er registrert synlig vann/fuktskjolder på gulvet og misfarget panel i kjelleren i tilbygget. Forholdet tyder på fuktinntrengning gjennom grunnmuren. Saltutslag og forhøyet fuktnivå i kjelleren er også indikasjoner på mangelfull eller sviktende drenering.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak er eldre enn 13 år. Takhellingen på tilbygget er for lav for aktuell tekking med betongtakstein. Basert på tørr fuktskader i vegg og himling på soverommet, samt registrert forhøyet fuktnivå i himlingsplaten på kjøkkenet, er det tegn på at det kan ha vært, eller fortsatt kan forekomme, periodiske lekkasjer fra taket.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er indikasjoner på drypplekkasjer fra enkelte renneskjøter. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ikke

montert dampsperre mot oppvarmet rom. Det er registrert fuktskjolder rundt pipegjennomføringen, men det ble ikke målt unormalt fuktnivå i området under befaringen. Det er registrert aktivitet etter borebiller i treverket i takkonstruksjonen. Det er observert flere fuktskjolder i undertaket og på enkelte sperrer. Det er registrert aktivitet av veps i en utvendig kasse.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det er registrert flere riss og sprekker i mur-/betongfasaden. Det er registrert oppsprekking og spredte råteskader i kledningen.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Et stuevindu og et soveromsvindu har punktert isolerglass. Det mangler listverk og tilfredsstillende tetting rundt enkelte vinduer i grunnmuren ved tilbygget. Enkelte vinduer er værslitt.

- Ytterdører | Over halvparten av dørenes forventete levetid er passert. Det er ikke tilstrekkelig tetthet mellom dørblad og karm.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker. Det er ikke tilstrekkelig fall på takterrassen. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendige trapper | Det er registrert riss og sprekker i trappene.

- Overflater - gulv | Det er stedvis hakk/skader i gulvbelegget, og gulvbelegget på soverom 3 er stedvis mangelfullt.

- Overflater - vegger og himlinger | Det er påvist riss/sprekker i overflater. Det er registrert fuktrelaterte skader i tak og vegg på soverom 1. Det ble ikke registrert unormalt fuktnivå i området under befaringen. Det er registrert enkelte sprekker/riss i vegg og tak.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Innvendige trapper | Det er lav fri høyde ved nederste del av trappen. Ett trinn gir noe etter ved belastning. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Innvendige dører | Flere dører subber i karm.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Parkettgulvet ved kjøleskapets plassering er oppsprukket. Det ble ikke registrert utslag for fukt i området under befaringen.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmesentral | Det foreligger ikke service på anlegget siste fem år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Forventet levetid for en varmepumpe er normalt 15 år, avhengig av bruk og vedlikehold.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Berederen er ikke plassert i rom med sluk, og det er ikke registrert kompenserende lekkasjesikring. Det er tegn på varmgang ved den elektriske tilkoblingen til berederen.

- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert synlig armeringsjern i utvendig grunnmur ved tilbygget.

- Terrengforhold | Terrenget har ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen, og det er risiko for vannansamling ved grunnmuren.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke mulig å gjennomføre fordi omkringliggende vegger består av betong.

- Kjeller Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke mulig å gjennomføre fordi omkringliggende vegger består av betong.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er forsøkt foretatt fra stuen og inn mot dusjens våtsone. Veggene består av betong, og fuktmåling i tilliggende konstruksjon lot seg derfor ikke gjennomføre.

Helse, miljø og sikkerhet

- Terrasser og plattinger på terreng: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendige trapper: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Åpningene mellom trinnene er større enn 10 cm.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

- Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Elektrisk anlegg: På grunn av anleggets alder og manglende informasjon om anlegget er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Attraktiv og familievennlig beliggenhet på Rosseland, i et etablert boligområde med kort vei til Bryne sentrum og alt byen har å by på av butikker, spisesteder, kulturtilbud og servicetjenester.

Området er svært godt tilrettelagt for barnefamilier med gangavstand til skoler, barnehager, lekeplasser og idrettsanlegg. Her er det gode oppvekstvilkår og et aktivt nærmiljø for både store og små.

Nærhet til Sandtangen, Frøylandsvatnet og den populære turstien over Midgardsormen gir flotte muligheter for turer, trening og aktivitet året rundt. Treningssentre og øvrige fritidstilbud ligger også lett tilgjengelig.

Dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud finnes i gangavstand fra boligen. Kort vei til Bryne stasjon med hyppige togavganger mot Sandnes og Stavanger, samt enkel adkomst til øvrige deler av Jæren og Stavanger lufthavn Sola.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Eneboligen er oppført på grunnmur av stedstøpt betong. Ytterveggene i 1. etasje består av betong som er utvendig pusset og malt, mens veggkonstruksjonen i 2. etasje og påbygg/tilbygg består av trekonstruksjon med stående trekledning på utvendig fasade. Etasjeskillerne består hovedsakelig av betong, og i tilbygget består etasjeskillet av trebjelkelag. Takkonstruksjonen er et saltak av tre, tekket med betongtakstein.

Bod:
Boden er oppført med gulv og vegger av enkel trekonstruksjon, og taket er et saltak konstruert av tre og tekket med shingel.

Brukstillatelse / Ferdigattest
På grunn av boligens alder foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bygning.

Det foreligger byggeanmeldelse for nybygging av våningshus, godkjent 06.10.1953.

Det foreligger godkjente tegninger datert 21.03.1986 for tilbygg og ombygging. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det er i tillegg oppført en frittstående bod på 5 m² på eiendommen som ikke er byggemeldt kommunen.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens fasade. Bygningskonstruksjonen til tilbygget på fasade vest er endret i forhold til de byggemeldte tegningene, og den overbygde terrassen er i dag innglasset med glass og skyvedører. Slike fasadeendringer er normalt søknadspliktige tiltak.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til at bygningsmessige endringer og fasadeavvik kan være søknadspliktige og er utført uten nødvendig godkjenning.

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

Oppvarming
Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse (bustad), veg og friområde i henhold til reguleringsplan Rosseland IV med plan-ID 0061.00, vedtatt 31.08.1976. Av reguleringsbestemmelsene fremgår det at mindre virksomheter tilknyttet boliger kan tillates dersom de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene. Videre tillates tomter for frittliggende hus bebygget med en familieleilighet og en tilleggsleilighet på inntil to rom og kjøkken.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Time kommune 2018-2030, «Time kommune – Trygg og framtidsretta».

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 048 724 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 194 897 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Rakel Fosse

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

30.06.1998 - Dokumentnr: 4421 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr: 1121 Gnr: 2 Bnr: 861
Med flere bestemmelser
Erklæringen gir eier av gnr. 2 bnr. 861 rett til å legge og ha liggende vann- og kloakkledninger over gnr. 2 bnr. 171, samt rett til nødvendig vedlikehold på ledningene. Eier av gnr. 2 bnr. 861 har veirett i en 3,5 meter bred vei langs grensen mot gnr. 2 bnr. 182 og bnr. 774. Grensen mellom gnr. 2 bnr. 171 og bnr. 861 går 3 meter fra bygg på bnr. 171. Dette medfører at bygg på bnr. 861 må plasseres minst 5 meter fra grensen, eller at eventuelle branntekniske krav pålegges eieren av bnr. 861.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,40% (forutsatt salgssum kr 5 500 000,-), kr 77 000,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke Standard, kr 21 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Overtagelse, kr 2 800
Salgsoppgaver, kr 2 500
Tilretteleggingshonorar og betalingsutsettelse, kr 19 900
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 500
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 4 500
Totalt, kr 144 905,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Pål Svela den 02.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da

begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Gro Anita Nøkland
Eiendomsmegler
Telefon: 900 14 328
E-post: gro.anita.nokland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Jærmegleren Bryne
Postboks 334
4349 BRYNE
Org. nr. 958427700

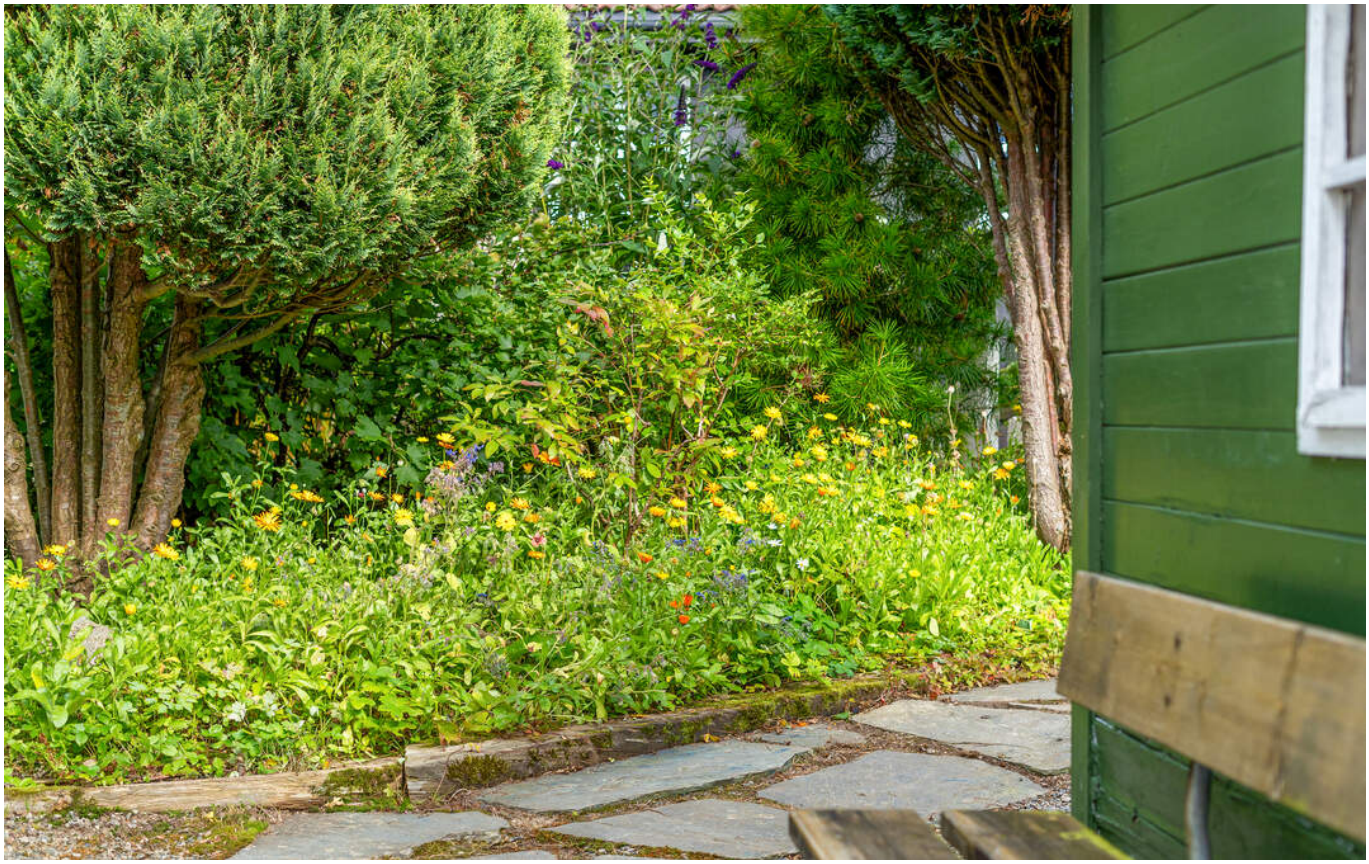
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





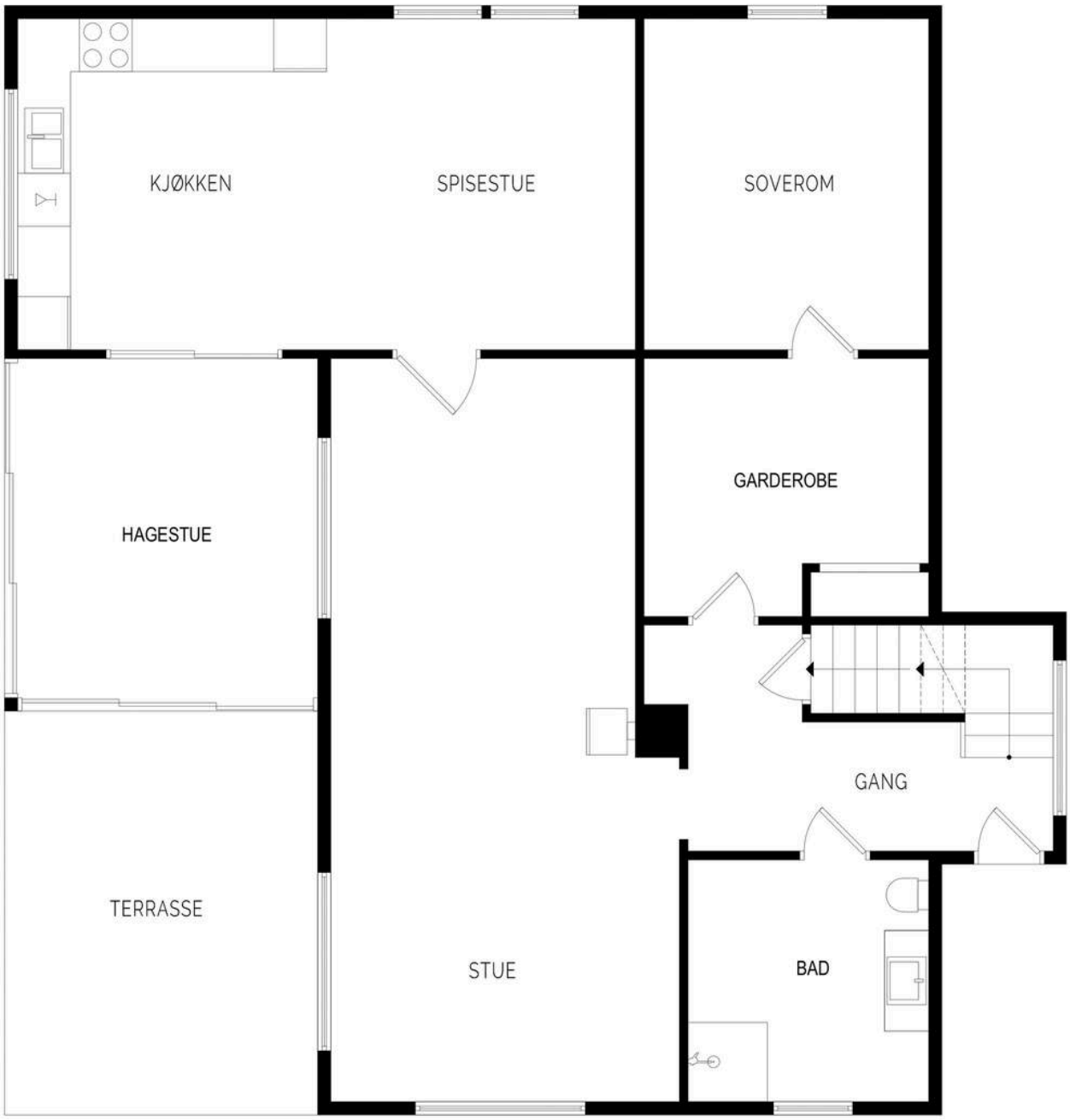









SECTOR
ALARM



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

























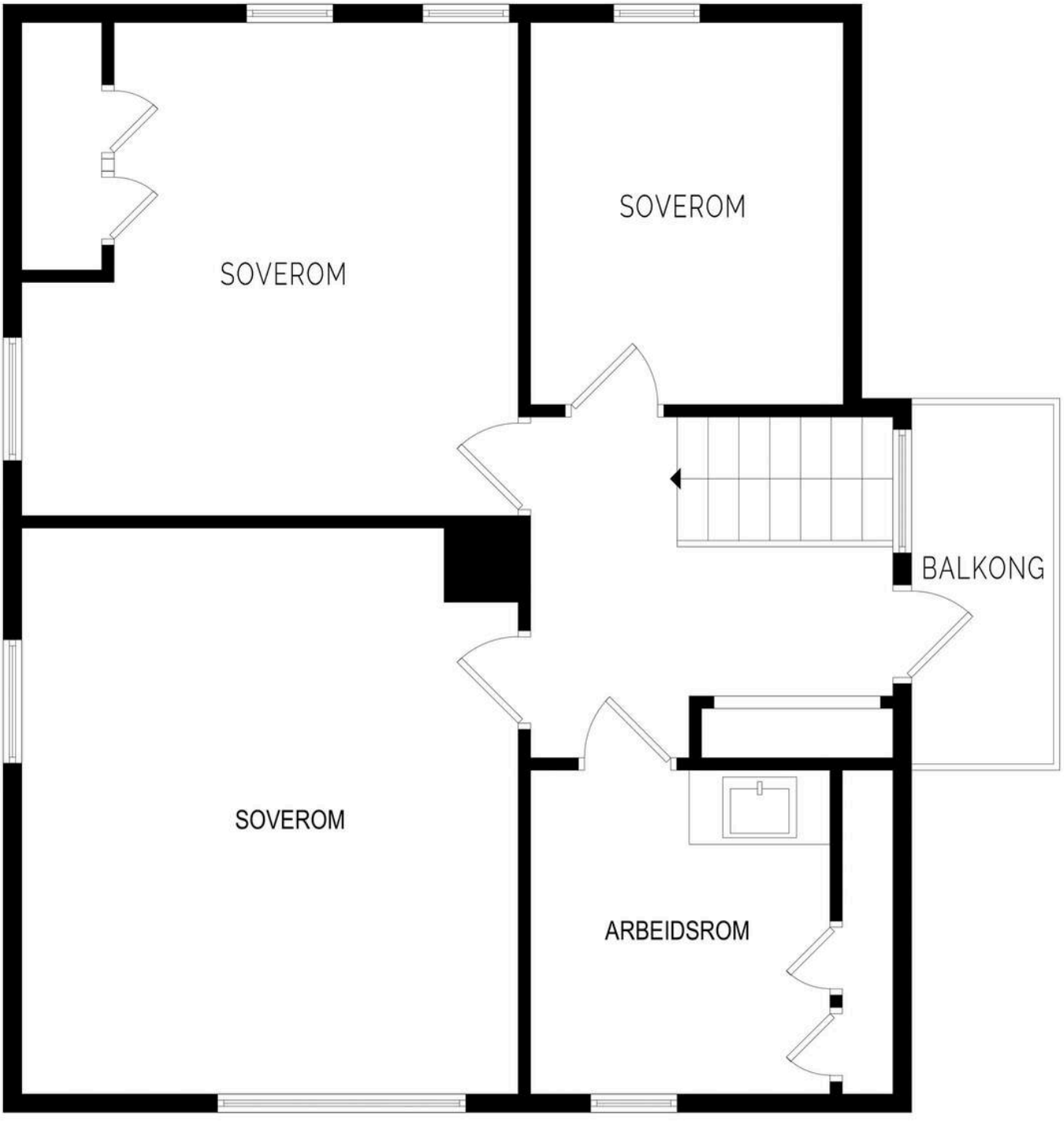








Plantegning



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.







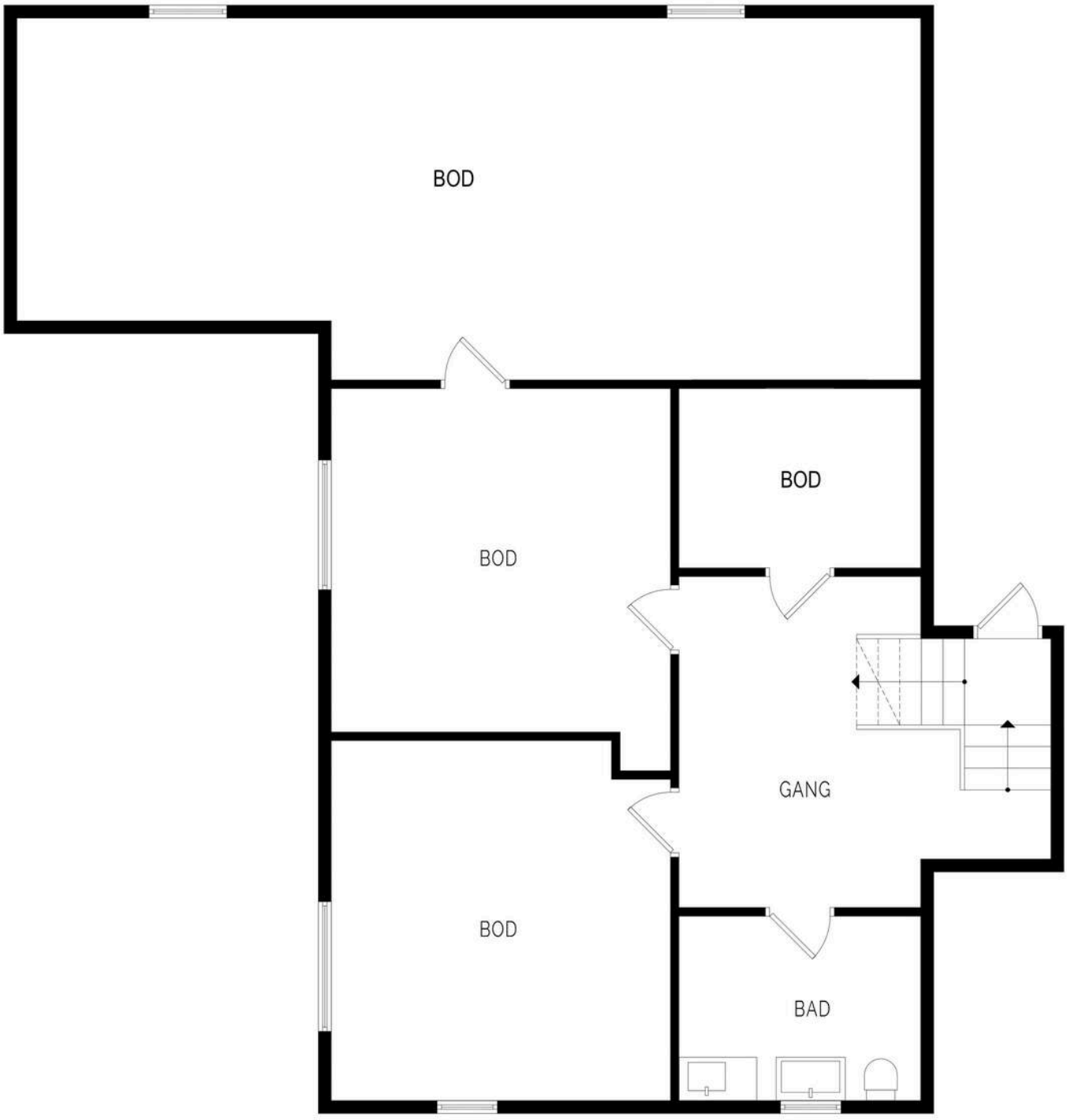












Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.













Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

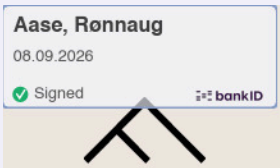
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Rønnaug Fosse Aase
Boligen Lyngbakken 36 4344 Bryne 1121-2/171/0/0	• Boligen ble kjøpt 1954 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1986
   Firmanavn: Uvisst
   Beskrivelse av arbeidet: Påbygg av hus og nytt bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Det har vært lekkasje i tak, men vi tror dette skal ha blitt utbedret i 1986

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1986
   Firmanavn: Harry Danielsen
   Beskrivelse av arbeidet: Taktetting

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1986
   Firmanavn: Harry danielsen
   Beskrivelse av arbeidet: Taktetting

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Det er kondens i noen vinduer

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Det er påbygd kjøkken og soverom med undeliggende kjeller rundt 1986

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Det skal være søkt om og skal være godkjent.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Det ligger en vei inn til Lyngbakken 36B i kanten av eiendommen, men den skal være utskilt på egen matrikkel. Det må ordnes opp i.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

6

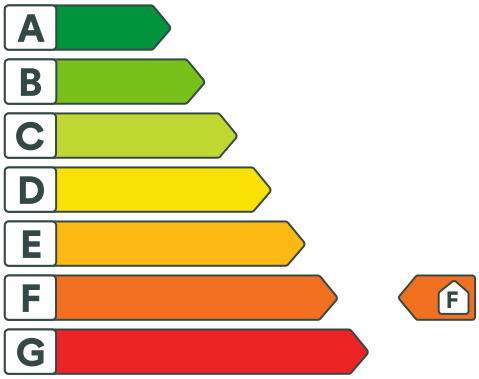
Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Lyngbakken 36, 4344 BRYNE**	
Dato for energimerking **25.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359572**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9239421**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **171**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **259,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **159,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **310,96**

Vedlegg: Energiattest

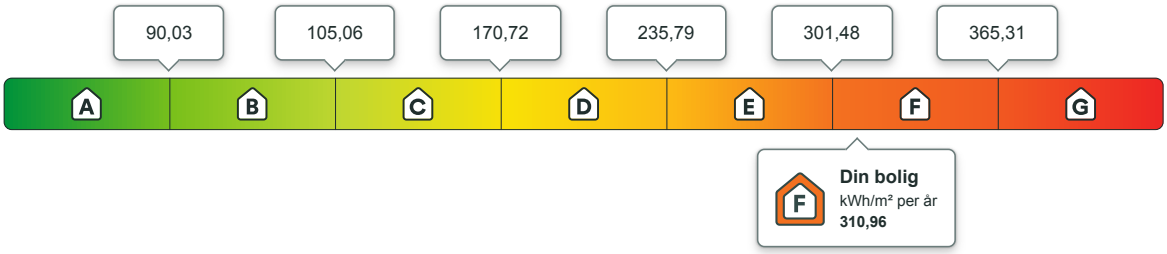
Lyngbakken 36, 4344 BRYNE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
44 365,52	**279,03**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Lyngbakken 36, 4344 BRYNE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Lyngbakken 36, 4344 BRYNE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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.Kjøl - 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
TIME kommune
gnr. 2, bnr. 171

Sum areal alle bygg: BRA: 276 m² BRA-i: 259 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22211-1461 **Eiendomsverdi ref nr:** GZ3515

Autorisert foretak: Rogatakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Svela

ROGATAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig

Pål Svela

Pål Svela

pal@rogatakst.no

481 93 770

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM
GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

MESTER

ROGATAKST

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Beskrivelse av eiendommen

TOMT
Tomten er opparbeidet med gruset gårdsrom og hage.

PARKERING
I gårdsrom.

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført på en grunnmur av betong. Etasjeskillene består av betong. Ytterveggene er bygget med tre og mur/betong og kledd med trepanel og utvendig pusset. Taket har en saltakform og er bygget med sperr av tre, som er tekket med betongtakstein.

OPPVARMING
Vedovn. Luft/luft varmepumpe.

KONKLUSJON
Den vurderte boligen fremstår i grei stand sett i forhold til alder. Vurderte bygningsdeler med avvik skyldes i hovedsak alder, samt noe svikt i utførelse eller prosjektering. Registrerte avvik er ikke uvanlige å finne i en bolig fra denne tidsperioden.

Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall tilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "Sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgradene er nærmere beskrevet.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein som vurderes å være fra rundt 1987.

Takrenner, nedløp og takfotbeslag er av plast og av varierende alder.
Pipe over tak er senere innkledd med beslag av metall.

Takkonstruksjonen er et saltak av tre.
Det er tilgang til deler av konstruksjonen via luke i taket på gangen.
Takkonstruksjonen på tilbygget er gjenbygget og var derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ytterveggene i 1. etasje består av betong som er utvendig pusset og malt.
Veggkonstruksjonen i 2. etasje og i påbygg/tilbygg består av trekonstruksjon med stående trekledning på utvendig fasade.

Vinduene er av tre med 2-lags glass og av varierende alder. Ett vindu i stuen er fra 2014. Vinduer i tilbygget er fra 1986.
Vinduene i kjelleren har 1-lags glass og er murt inn i grunnmuren.

Inngangsdøren er av tre med 2-lags glass fra 1981.
Skyvedøren fra kjøkkenet til terrassen er av tre med 3-lags glass fra 1984.
Biinngangsdøren er av tre med 1-lags glass fra byggeår.

Det er en takterrasse med tilkomst fra 2. etasje.
Terrassen er bygget av betong med blikk som tettesjikt.
Rekkverket er kledd med tre.

Det er en innglasset terrasse på ca. 12 m² med tilkomst fra kjøkkenet. Gulvet er belagt med terrassebord. Veggene består av trekledning og pusset betong, og taket er kledd med panel. Døren til terrassen er en skyvedør med aluminiumsprofiler og glass.
Terrassen er bygget av tre på betongfundamenter med terrassebord som dekke. Rekkverket er av tre og har en høyde på ca. 80 cm.

Trappen til terrassen er av tre. Rekkverket er av tre og har en høyde på ca. 60 cm.
Trappene ved inngangspartiet og biinngangspartiet er av betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med gulvbelegg og parkett.
Vegger er kledd med tapet og panel og i taket er det malte/tapetserte plater og himlingsplater.

Etasjeskillerne består hovedsakelig av betong. I tilbygget består etasjeskillet av trebjelkelag.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er montert en vedovn i stuen i 1. etasje.
Sotluken er plassert i kjeller.

Kjelleren ligger delvis under terreng. Vegger, gulv og tak består hovedsakelig av malt betong. Under tilbygget er vegger og tak stedvis kledd med panel.
Kjelleren ventileres via veggventiler.

Trappen til kjelleren er av tre.
Trappen mellom 1. og 2. etasje er av tre med belegg på trinnene.
Rekkverket er av tre og har en høyde på ca. 80 cm.

Dørene i kjelleren er stedbygde tredører. De øvrige dørene er glatte, og døren til stuen har glass.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskekjelleren er fra byggeår og har malt betong på vegger og i taket. Gulvet består av betong. Det er målt ca. 40 mm/m fall mot sluk. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og vannuttak. Det er stål-sluk fra byggeår.

Våtrom › Kjeller › Bad
Badet er fra byggeåret og har malte betongoverflater på vegger, tak og gulv. Det er målt ca. 30 mm/m fall mot en åpning i veggen som leder videre til vaskekjelleren. Badet har ikke eget sluk, og bruksvann ledes gjennom åpningen i veggen til vaskekjelleren. Rommet er innredet med gulvstående toalett, utslagsvask av plast, baderomsmøbel med vask samt opplegg for badekar og dusj. Badet har naturlig ventilering via veggventil.

Våtrom › 1. etasje › Bad/vaskerom
Bad/vaskerommet er oppført før innføringen av forskrift for våtrom i 1997.
Badet har baderomsplater på veggene og malt betong i taket
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler som oppvarmingskilde. Varmekablene var avslått under befaringen.
Badet er innredet med gulvstående toalett, baderomsmøbel med

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Beskrivelse av eiendommen

vask, dusjhjørne/dusjinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Badet har naturlig ventilering via vindusventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 1987. Det er parkett på gulvet, tapet og panel på veggene og himlingsplater i taket. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter av tre.
Benkeplate av laminat.
Det er frittstående hvitevarer.

Kjøkkenet har ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er funksjonstestet og funnet i orden.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og har varierende alder.

Innvendige avløpsrør er av plast og soil og av varierende alder.

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra veggventiler, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe på kjøkkenet fra 2022.
1.etasje har en luft til luft varmepumpe i stuen.
Varmepumpen er fra 2011.

Boligen har en varmtvannsbereder på ca 200 liter.

Berederen er av eldre alder og er plassert i kjeler.
Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.

Det er skrusikringer og automatiske målere.
Sikringsskapet er plassert i skap i 2. etasje.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår.
Tilbygget vurderes å ha drenering fra 1987, og det er registrert grunnmursplast med klemlist ved tilbygget..

Grunnmuren er av stedstøpt betong.

Det er forholdsvis flatt terreng rundt boligen.

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Bygningskonstruksjonen til tilbygget på fasade vest er endret i forhold til de byggemeldte tegningene. Endringen vurderes som en søknadspliktig fasadeendring.
- Den overbygde terrassen er i dag innglasset med glass og skyvedører. Endringen vurderes som en søknadspliktig fasadeendring.

- Rommet som er betegnet som soverom i 1. etasje, benyttes i dag som bad. Rommet som er betegnet som bad i 2. etasje, benyttes i dag som soverom. Endringene vurderes ikke som søknadspliktige, da begge rommene inngår i boligens hoveddel.

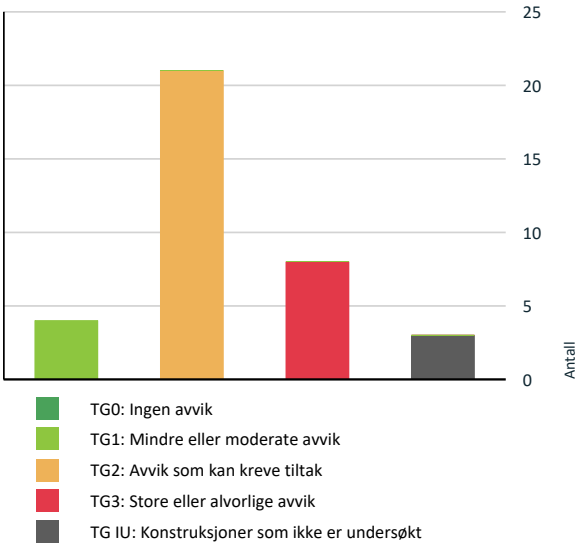
-Det foreligger ikke plantegninger som viser godkjent bruk av kjelleren. Kjelleren inneholder bad og vaskerom som regnes som hoveddel . Lovligheten av dagens bruk bør derfor avklares nærmere med kommunen.

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

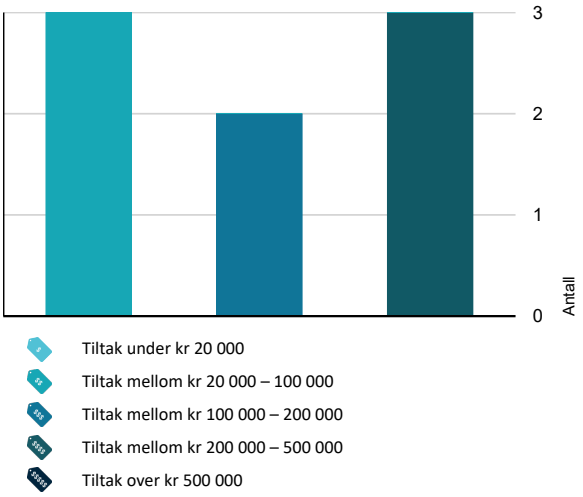
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.
I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannes egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 1	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Åpningene mellom trinnene er større enn 10 cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er tegn på varmgang ved den elektriske tilkoblingen til berederen.
- På grunn av anleggets alder og manglende informasjon om anlegget er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men det er behov for normalt fremtidig vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Tilbygg mot vest med kjøkken, soverom og lagerrom i kjeller.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein som vurderes å være fra rundt 1987.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Undertak er eldre enn 13 år.

• Takhellingen på tilbygget er for lav for aktuell tekking med betongtakstein.

• Basert på tørr fuktskader i vegg og himling på soverommet, samt registrert forhøyet fuktnivå i himlingsplaten på kjøkkenet, er det tegn på at det kan ha vært, eller fortsatt kan forekomme, periodiske lekkasjer fra taket.

Konsekvens/tiltak
• Taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Dette betyr at restlevetiden er redusert, og risikoen for aldersrelaterte svekkelser, utettheter og vanninntrenging øker over tid. Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader og følgeskader i takkonstruksjonen.

Taktekking og undertak bør holdes under jevnlig oppsyn, og det bør utføres vedlikehold og nødvendige utbedringer ved behov. Utskifting av taktekking og undertak må påregnes på sikt, og bør vurderes nærmere dersom det oppdages lekkasjer, skader eller økt slitasje.

• For lav takvinkel øker risikoen for at nedbør trenger inn under taksteinen, særlig ved vind og snø. Dette kan føre til økt fuktpåvirkning på underliggende konstruksjoner som sløyfer, lekter og undertak. Det bør etableres en taktekking som er egnet for den faktiske takhellingen.

• Forhøyede fuktverdier kan føre til videre fuktpåvirkning og utvikling av mugg-, sopp- og råteskader i takkonstruksjonen og tilstøtende materialer. Taktekking, beslag og øvrige overganger bør undersøkes nærmere for å avklare om det foreligger en pågående lekkasje i tak eller beslag. Eventuelle påviste utettheter må utbedres for å hindre følgeskader, og fuktpåvirkede konstruksjoner bør kontrolleres og utbedres ved behov.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og takfotbeslag er av plast og av varierende alder.
Pipe over tak er senere innkledd med beslag av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er indikasjoner på drypplekkasjer fra enkelte renneskjøter.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Tilstandsrapport

• En lekkasje fra en renneskjøt fører til økt fuktpåkjenning på underliggende fasader og konstruksjoner. For å unngå dette bør renneskjøter med lekkasjer enten skiftes ut eller tettes med egnet fugemasse eller lim.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. og bør derfor monteres.



Bildet viser manglende snøfanger på tak.



Bildet viser takrenneskjøt med drypplekkasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er et saltak av tre.
Det er tilgang til deler av konstruksjonen via luke i taket på gangen.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er ikke montert dampsperre mot oppvarmet rom.

• Det er registrert fuktskjolder rundt pipegjennomføringen, men det ble ikke målt unormalt fuktnivå i området under befaringen.

• Det er registrert aktivitet etter borebiller i treverket i takkonstruksjonen.

• Det er observert flere fuktskjolder i undertaket og på enkelte sperrer.

• Det er registrert aktivitet av veps i en utvendig kasse.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres ventileringen av takkonstruksjonen, for eksempel ved hjelp av luftespalter i de utvendige kassene. Ventileringen skal sørge for at det ikke oppstår kondens i konstruksjonen, og at eventuell fuktighet som dannes, tørker opp.

• Manglende dampsperre kan medføre at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, hvor den kan kondensere mot kaldere flater. Dette kan over tid føre til økt fuktbelastning, med risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen. Slike løsninger kan fungere tilfredsstillende dersom konstruksjonen er godt ventilert. Ved etterisolering eller andre tiltak i takkonstruksjonen bør det vurderes å etablere dampsperre for å redusere risikoen for kondens.

• Fuktskjoldene rundt pipegjennomføringen tyder på at området tidligere eller periodevis har vært utsatt for fuktpåvirkning. Selv om det ikke ble målt unormalt fuktnivå under befaringen, bør området holdes under jevnlig oppsyn. Dersom det oppstår nye fuktskjolder eller forhøyede fuktverdier, må tettingen rundt pipegjennomføringen undersøkes nærmere og utbedres ved behov.

• Aktivitet av borebiller kan over tid svekke treverkets bæreevne. Treverk som viser tegn til angrep bør derfor behandles og følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling.

• Områder med fuktskjolder bør holdes under oppsyn for å avdekke om de utvikler seg, eller om fuktverdiene i treverket øker. Dersom dette skjer, må taktekkingen undersøkes og eventuelt utbedres for å forhindre utvikling av fuktskader i takkonstruksjonen.

• Vepseaktivitet kan medføre ulempe og risiko for stikk. Området bør undersøkes, og eventuelt bol bør fjernes på en sikker måte. Tilkomståpninger kan tettes når dette kan gjøres uten å redusere nødvendig ventilering.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Tilstandsrapport



Bildet viser fuktmåling uten unormalt utslag i området med fuktskjolder rundt pipen.



Bildet viser aktivitet etter borebiller og fuktskjolde i undertak.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft - 1

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen på tilbygget er gjenbygget og var derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

• Det er registrert aktiv fukt i innvendig himling til kjøkken. Over himlingen er det en lukket takkonstruksjon, og årsak og omfang kunne derfor ikke fastslås ved befaringen. Forholdet kan skyldes lekkasje eller kondens/fukttransport i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen for å undersøke om den er bygget riktig med tanke på isolasjon, luftespalter og dampsperre, samt for å avdekke eventuelle kondensproblemer eller lekkasjer i taket.

• Det må utføres ytterligere undersøkelser for å avklare hvor fuktigheten stammer fra, og om forholdet skyldes kondens, konstruksjonsfeil i takkonstruksjonen eller lekkasjer i taktekkingen.
Kostnadsestimatet som er satt, gjelder for ytterligere undersøkelser.
Eventuelle øvrige utbedringer vil komme i tillegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser utslag for fukt i himlingsplate.



Bildet viser oppsvulmet himling.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene i 1. etasje består av betong som er utvendig pusset og malt.
Veggkonstruksjonen i 2. etasje og i påbygg/tilbygg består av trekonstruksjon med stående trekledning på utvendig fasade.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Det er registrert flere riss og sprekker i mur-/betongfasaden.

• Det er registrert oppsprekking og spredte råteskader i kledningen.

Konsekvens/tiltak

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Tilstandsrapport

• Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.

• Riss og sprekker kan skyldes svinn, temperaturbevegelser eller bevegelser i konstruksjonen. Sprekkene bør holdes under oppsyn og repareres. Ved utvikling, større sprekkbredde eller tegn til bevegelse bør årsaken undersøkes nærmere.

• Spredte råteskader i kledningen reduserer beskyttelsen mot nedbør og kan øke risikoen for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Råteskadet kledning må skiftes.



Bildet viser riss/sprekker i murfasade.



Bildet viser kledning med spredt råte.



Bildet viser kledning med spredt råte.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre med 2-lags glass og av varierende alder. Ett vindu i stuen er fra 2014. Vinduer i tilbygget er fra 1986.

Vurdering av avvik:

• Et stuevindu og et soveromsvindu har punktert isolerglass.

• Det mangler listverk og tilfredsstillende tetting rundt enkelte vinduer i grunnmuren ved tilbygget.

• Enkelte vinduer er værslitt.

Konsekvens/tiltak

• Punktert isolerglass har redusert isolasjonsevne og kan gi dugg eller kondens mellom glassene. De punkterte rutene bør skiftes.

• Manglende listverk og tetting rundt vinduer kan gi luftlekkasjer og økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner. Tilslutningene bør ferdigstilles med varig, værbestandig tetting og egnet listverk/beslag.

• Værslitt og oppsprukket treverk i karmer til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, samt råteskader i karmen over tid. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Tilstandsrapport



Bildet viser manglende listverk rundt vindu.



Bildet viser værslitt vinduskarm.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduene i kjelleren har 1-lags glass og er murt inn i grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert råteskader i vinduer til soverom mot vei og i et stuevindu fra byggeår.
- Det er registrert sprukket glass i enkelte kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Et råteskadet vindu vil over tid miste evnen til å holde tett mot vær og vind, noe som over tid kan føre til følgeskader i selve veggkonstruksjonen. Vinduer med råteskader må derfor byttes.
- Sprukne vinduer kan gi redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning og videre skade. De sprukne rutene bør skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser råteskadet vindu.



Bildet viser sprukkent glass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdøren er av tre med 2-lags glass fra 1981.
Skyvedøren fra kjøkkenet til terrassen er av tre med 3-lags glass fra 1984.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av dørenes forventete levetid er passert.
- Det er ikke tilstrekkelig tetthet mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre dører med glass.
- Dører som er utette mellom dørblad og karm bør justeres for å hindre uønsket trekk inn i boligen.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Tilstandsrapport

TG 3 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Biinngangsdøren er av tre med 1-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert råteskade i døren.

Konsekvens/tiltak

• En råteskadet dør vil over tid miste evnen til å holde tett mot vær og vind, noe som over tid kan føre til følgeskader i selve veggkonstruksjonen. Dører med råteskader må derfor byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser råteskadet dør.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en takterrasse med tilkomst fra 2. etasje.
Terrassen er bygget av betong med blikk som tettesjikt.
Rekkverket er kledd med tre.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.

• Det er ikke tilstrekkelig fall på takterrassen.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Eldre metalltekking kan få svekkelser i skjøter, tilslutninger og overflatebeskyttelse. Utettheter kan gi fuktskader i underliggende konstruksjon. Tekking, skjøter og overganger bør undersøkes og vedlikeholdes, og nødvendig reparasjon eller fornyelse bør avklares sammen med fall- og avrenningsforholdene.

• Det bør gjøres nærmere undersøkelser for hvordan balkongen er bygget opp, slik at den tilfredsstiller dagens krav, og ikke lager kondens/skjulte skader i konstruksjonen over tid.

• Manglende fall på takterrassen kan føre til at vann blir stående på overflaten i stedet for å ledes bort til sluk/avrenning. Dette gir økt fuktbelastning på tettesjikt/underliggende konstruksjon, og kan over tid øke risikoen for lekkasjer. Fallforholdet bør derfor utbedres.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

TG 1 Innglasset terrasse

Beskrivelse

Det er en innglasset terrasse på ca. 12 m² med tilkomst fra kjøkkenet. Gulvet er belagt med terrassebord. Veggene består av trekledning og pusset betong, og taket er kledd med panel. Døren til terrassen er en skyvedør med aluminiumsprofiler og glass.

⚠ Terrasser og plattinger på terreng

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrassen er bygget av tre på betongfundamenter med terrassebord som dekke. Rekkverket er av tre og har en høyde på ca. 80 cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappen til terrassen er av tre. Rekkverket er av tre og har en høyde på ca. 60 cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Åpningene mellom trinnene er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• For å hindre at små barn kan komme i klemme eller falle mellom trinnene, bør åpningene reduseres til under 10 cm for å oppfylle dagens krav.



Bildet viser åpning mellom trinn målt til 12 cm.



Bildet viser manglende rekkverk i trapp.

TG 2 Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Trappene ved inngangspartiet og biinngangspartiet er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert riss og sprekker i trappene.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker kan utvikle seg videre ved fukt- og frostbelastning og kan føre til avskalling og redusert levetid. Skadene bør repareres, og trappene bør holdes under oppsyn.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Tilstandsrapport



Bildet viser riss/sprekker i trapp.



Bildet viser riss/sprekker i trapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

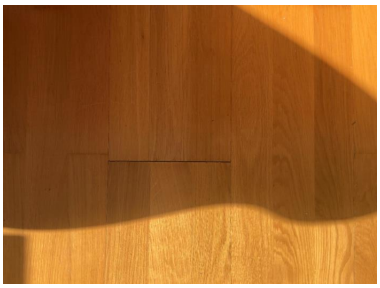
Gulvene er belagt med gulvbelegg og parkett.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis hakk/skader i gulvbelegget, og gulvbelegget på soverom 3 er stedvis mangelfullt.

Konsekvens/tiltak

• Overflater fungerer til formålet, oppgradering ved ønske.



Bildet viser glippe i parkett.



Bildet viser gulvbelegg med sprekk.



Bildet viser gulvbelegg med sprekk.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er kledd med tapet og panel og i taket er det malte/tapetserte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Tilstandsrapport

• Det er registrert fuktrelaterte skader i tak og vegg på soverom 1. Det ble ikke registrert unormalt fuktnivå i området under befaringen.

• Det er registrert enkelte sprekker/riss i vegg og tak.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader i overflater kan skyldes tidligere fuktpåvirkning. Selv om området var tørt under befaringen, bør årsaken undersøkes og området holdes under oppsyn. Skadede overflater bør utbedres når det er avklart at fuktkilden ikke er aktiv.

• Avviket er kosmetisk og kan utbedres etter ønske.



Bildet viser fuktsøk i tak uten utslag.



Bildet viser fuktsøk på vegg uten utslag.



Bildet viser fuktskadet område.



Bildet viser riss sprekk i vegg.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillerne består hovedsakelig av betong. I tilbygget består etasjeskillet av trebjelkelag.

I 1. etasje er største registrerte høydeavvik 20 mm målt over 2 meter og 20 mm målt i hele rommet, målt i stue og kjøkken.
I 2. etasje er største registrerte høydeavvik 15 mm målt over 2 meter og 18 mm målt i hele rommet, målt i gang og soverom 1.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er montert en vedovn i stuen i 1. etasje.
Sotluken er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.



Bildet viser tildekket pipevanger.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren ligger delvis under terreng. Vegger, gulv og tak består hovedsakelig av malt betong. Under tilbygget er vegger og tak stedvis kledd med panel.
Kjelleren ventileres via veggventiler.

Hulltaking er foretatt i påforet vegg mot grunnmur i lagerrom.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert saltutslag og avflassing av maling flere steder.

• Det er benyttet plast/dampsperre på innsiden av påforet vegg mot grunnmur.

• Det er målt 27,1 vektprosent fukt i treverk i påforet vegg ved hulltaking.

Konsekvens/tiltak

• Saltutslag og avflasset maling er tegn på fukttransport gjennom murverket. Forholdet bør ses i sammenheng med drenering, utvendig fuktsikring og terreng.

• Dampsperre/plast i vegg under terreng er ikke anbefalt da kondens kan oppstå. Ved en eventuell ombygging av påforet vegg må dampsperren fjernes.

• Det er målt tilstrekkelig fuktighet i den påforede veggen mot grunnmur til at mugg- og råteskader kan oppstå. Det ble ikke registrert sopp- eller råteskader i området hvor hulltaking ble foretatt, men dette utelukker ikke skjulte skader andre steder i konstruksjonen, ettersom hulltaking gir begrenset inspeksjonsmulighet.
For å avdekke omfanget av eventuelle skader, og for å kartlegge årsaken til fuktpåvirkningen, må det gjennomføres nærmere undersøkelser. Det kan bli nødvendig å rive deler av gulv og vegger og gjenoppbygge disse, avhengig av hva som påvises ved videre undersøkelser. Prisestimatet som er satt gjelder for videre undersøkelse, eventuelle utbedringer vil komme som tillegg

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Tilstandsrapport



Fuktmålingen viser 27,1 vekt%.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen til kjelleren er av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er lav fri høyde ved nederste del av trappen.
- Ett trinn gir noe etter ved belastning.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Lav fri høyde øker risikoen for sammenstøt og personskade. Forholdet bør merkes tydelig og om mulig bygges om slik at fri høyde forbedres.
- Et trinn som gir etter kan være tegn på mangelfull innfesting eller svekket materiale og medfører økt fallfare. Trinnet bør forsterkes.
- For å hindre at små barn kan komme i klemme eller falle mellom trinnene, må åpningene reduseres til under 10 cm for å oppfylle dagens krav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Tilstandsrapport



Bildet viser manglende håndløper på vegg.



Bildet viser manglende rekkverk i trapp.



Åpning mellom trinn over 10 cm.

Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Trappen mellom 1. og 2. etasje er av tre med belegg på trinnene.
Rekkverket er av tre og har en høyde på ca. 80 cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



Bildet viser manglende håndløper i trappeløp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Dørene i kjelleren er stedbygde tredører. De øvrige dørene er glatte, og døren til stuen har glass.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Flere dører subber i karm.

Konsekvens/tiltak
• Dør som subber i karm fører til at døren kan bli tung/vanskelig å åpne og lukke, i tillegg til at det blir unødvendig stor slitasje på døren. Døren bør justeres slik at den kan åpnes og lukkes uten å ta i karmen.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskekjelleren er fra byggeår og har malt betong på vegger og i taket. Gulvet består av betong. Det er målt ca. 40 mm/m fall mot sluk. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og vannuttak. Det er stål-sluk fra byggeår.

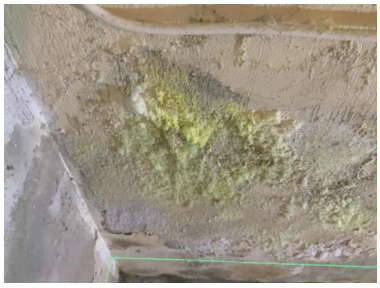
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er saltutslag på store deler av veggene.
Det er ikke etablert vanntett tettesjikt i våtrommet.
Rommet har kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har vært i daglig bruk, men har passert forventet levetid. På grunn av manglende forskriftskrav på byggetidspunktet og registrerte avvik, må det påregnes at våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens standard.

Ved en oppgradering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige våtromskonstruksjoner dokumenteres for å sikre at løsningen tilfredsstiller gjeldende forskrifter og standarder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Bildet viser saltutslag på vegg.


Bildet viser naturlig ventilering.


Bildet viser stål-sluk fra byggeår.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig å gjennomføre fordi omkringliggende vegger består av betong.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret og har malte betongoverflater på vegger, tak og gulv. Det er målt ca. 30 mm/m fall mot en åpning i veggen som leder videre til vaskekjelleren. Badet har ikke eget sluk, og bruksvann ledes gjennom åpningen i veggen til vaskekjelleren.
Rommet er innredet med gulvstående toalett, utslagsvask av plast, baderomsmøbel med vask samt opplegg for badekar og dusj. Badet har naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:

• Badet har passert forventet levetid og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er saltutslag på store deler av veggene.
Det er råteskade i døren til badet.
Badet mangler vanntett tettesjikt og sluk.
Badet har kun naturlig ventilering.
Badet mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Badet har vært daglig bruk, men har passert forventet levetid. På grunn av manglende forskriftskrav på byggetidspunktet og registrerte avvik, må det påregnes at våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens standard.

Ved en oppgradering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige våtromskonstruksjoner dokumenteres for å sikre at løsningen tilfredsstiller gjeldende forskrifter og standarder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser råteskadet dør.



Bildet viser naturlig veggventil.



Bildet viser råteskadet dør.



Bildet viser hull i vegg til vaskekjeller.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke mulig å gjennomføre fordi omkringliggende vegger består av betong.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerommet er oppført før innføringen av forskrift for våtrom i 1997.

Overflater vegger og himling:
Badet har baderomsplater på veggene og malt betong i taket

Overflater Gulv:
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler som oppvarmingskilde. Varmekablene var avslått under befaringen.
Det er målt ca. 10 mm/m fall fra gulv ved dør mot sluk og ca. 15 mm/m i dusjens nedslagsfelt.
Gulvet ved døren er ca. 20 mm over sluket.

Sluk, membran og tettesjikt:
Badet har to plastsluker.
Veggenes tettesjikt består av baderomsplater.

Sanitærutstyr og innredning:
Badet er innredet med gulvstående toalett, baderomsmøbel med vask, dusjhjørne/dusjinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon:
Badet har naturlig ventilering via vindusventil.

Vurdering av avvik:
• Badet har passert forventet levetid og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Overflater vegger og himling:
Vinduet er plassert i dusjens våtsone.
Det er ikke montert sokkel-/bunnprofil på baderomsplatene, og nedre del av platene er ikke tilstrekkelig fuktsikret.
Baderomsplatene er oppsvulmet og oppsprukket i dusjens nedslagsfelt. Det ble ikke registrert unormalt fuktnivå i platene ved fuktsøk under befaringen.

Overflater Gulv:
Det er registrert enkelte sprukne fliser på gulvet.
Det er registrert svertesopp/mørk misfarging på silikonfuger, og fugene fremstår ufagmessig utført.
Høydeforskjellen mellom gulv/topp tettesjikt ved dør og sluk er mindre enn 25 mm.
Det er stor høydeforskjell mellom enkelte fliser.

Sluk, membran og tettesjikt:
Det kan ikke konstateres bruk av vanntett tettesjikt på gulvet.
Det mangler klemring i sluk, og tettesjiktet er ikke synlig ført ned i sluket.
Tetsjiktets forventet levetid er passert.

Sanitærutstyr og innredning:
Deler av dusjveggene mangler.

Ventilasjon:
Badet har kun naturlig ventilering.
Badet mangler tilluftsspalte under dør.

Konsekvens/tiltak
• Badet har vært i daglig bruk, men har passert forventet levetid. På grunn av manglende forskriftskrav på byggetidspunktet og registrerte avvik, må det påregnes at våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens standard.

Ved en oppgradering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige våtromskonstruksjoner dokumenteres for å sikre at løsningen tilfredsstiller gjeldende forskrifter og standarder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Tilstandsrapport



Bildet viser oppsvulmet baderomsplate.



Bildet viser fuge med svertesopp.



Oversiktsbilde av sluk.



Oversiktsbilde av sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er forsøkt foretatt fra stuen og inn mot dusjens våtsone. Veggene består av betong, og fuktmåling i tilliggende konstruksjon lot seg derfor ikke gjennomføre



Vegg av betong.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 1987. Det er parkett på gulvet, tapet og panel på veggene og himlingsplater i taket. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter av tre.
Benkeplate av laminat.
Det er frittstående hvitevarer.

Det er utført fuktsøk på gulvet foran hvitevarer og i skapet under vask ved bruk av Protimeter MMS3, uten registrert utslag for fukt.

Vurdering av avvik:

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Tilstandsrapport

• Parkettgulvet ved kjøleskapets plassering er oppsprukket. Det ble ikke registrert utslag for fukt i området under befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Området må holdes under jevnlig oppsyn. Dersom det oppstår tegn til fukt, må kjøleskapet undersøkes nærmere og eventuelle årsaker utbedres. Det oppsvulmete gulvet vurderes som et kosmetisk avvik og kan utbedres ved behov eller etter ønske.



Bildet viser fuktsøk på oppsprukket parkettgulv uten utslag.



Bildet viser fuktsøk på oppsprukket parkettgulv uten utslag.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen. Avtrekket er funksjonstestet og funnet i orden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber og har varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for tiltak på nåværende tidspunkt, men det foreligger en risiko for aldersrelaterte svekkelser i skjøter og rørmateriale. Vannrørenes restlevetid er redusert, og utskifting av rørene anbefales ved oppgradering av våtrom.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av plast og soil og av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Selv om det ikke foreligger behov for tiltak nå, er restlevetiden til avløpsrørene redusert som følge av aldersrelaterte svekkelser. Rørene bør derfor skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen er oppført med naturlig ventilering fra veggventiler, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe på kjøkkenet fra 2022.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1

Beskrivelse

1.etasje har en luft til luft varmepumpe i stuen.
Varmepumpen er fra 2011.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste fem år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

• Forventet levetid for en varmepumpe er normalt 15 år, avhengig av bruk og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og kortere levetid. Varmepumpene bør kontrolleres og vedlikeholdes av fagkyndig.

• Forventet levetid på en luft-til-luft varmepumpe ligger vanligvis mellom 10 og 15 år, avhengig av vedlikeholdet som er utført på pumpen. Når halvparten av denne levetiden er passert, kan det oppstå ulike typer skader og slitasje. som for eksempel varmepumpens effektivitet reduseres på grunn av slitasje på kompressoren og andre vitale komponenter. I tillegg kan slanger og koblinger bli utsatt for slitasje og begynne å lekke, noe som reduserer varmepumpens effekt til å varme eller kjøle.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på ca 200 liter.
Berederen er av eldre alder og er plassert i kjeler.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Berederen er ikke plassert i rom med sluk, og det er ikke registrert kompenserende lekkasjesikring.

• Det er tegn på varmgang ved den elektriske tilkoblingen til berederen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Manglende tilfredsstillende avrenning fra varmtvannstanken kan føre til vannskader dersom det oppstår lekkasje eller overtrykk.
Det må etableres en sikker avrenning i form av en overløpsledning eller et sluk som leder lekkasjevann til avløp. Alternativt kan det installeres en lekkasjesikring med automatisk avstenging.

• Tegn på varmgang kan være tegn på dårlig forbindelse eller overbelastning og medfører økt brannrisiko. Den elektriske tilkoblingen må kontrolleres snarest av kvalifisert elektrofaglig person og utbedres før videre normal bruk.



Bildet viser tegn på varmgang ved elektrisk tilkobling.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Tilstandsrapport

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er skrusikringer og automatiske målere.
Sikringsskapet er plassert i skap i 2. etasje og soverom 1.etasje.

Det foreligger samsvarserklæring for bytte av strømmåler i 2018.

Vurdering av avvik:
• På grunn av anleggets alder og manglende informasjon om anlegget er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Oversikt bilde av sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Tilbygget vurderes å ha drenering fra 1987, og det er registrert grunnmursplast med klemlist ved tilbygget..

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke registrert utvendig fuktsikring på grunnmur fra opprinnelig byggeår.

• Det er registrert synlig vann/fuktskjolder på gulvet og misfarget panel i kjelleren i tilbygget. Forholdet tyder på fuktinntrengning gjennom grunnmuren. Saltutslag og forhøyet fuktnivå i kjelleren er også indikasjoner på mangelfull eller sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak

• Når over halvparten av forventet levetid er passert på dreneringen, øker risikoen for redusert funksjon og svikt i systemet. Dette kan føre til dårlig bortledning av vann fra grunnmuren, med påfølgende fare for fuktinntrengning i kjeller/underetasje.
Dersom dreneringen viser tegn til redusert effekt, kan det være nødvendig med lokal utbedring eller full utskifting av systemet. Det må også være bevissthet rundt at restlevetiden til dreneringen er begrenset.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det er montert grunnmursplast/fuktsikring på grunnmuren. Hvis grunnmursplast mangler, må dette etableres sammen med klemlist, da manglende fuktsikring kan føre til fuktinntrenging i underetasjen.

• Fuktinntrengning gjennom grunnmur og et vedvarende høyt fuktnivå i kjelleren kan over tid føre til fuktskader, mugg-, sopp- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Drenering og utvendig fuktsikring rundt boligen må utbedres/skiftes. slik at fuktbelastningen mot grunnmuren reduseres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser misfarget panel og fuktskjolder på gulv.



Bildet viser saltutslag på grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av stedstøpt betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert synlig armeringsjern i utvendig grunnmur ved tilbygget.

Konsekvens/tiltak

• Synlig armering har utilstrekkelig betongoverdekning og kan korrodere. Korrosjon kan føre til videre avskalling og svekkelse av betongen. Løst og skadet materiale bør fjernes, armeringen behandles og betongen repareres fagmessig.



Bildet viser synlig armeringsjern i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Tilstandsrapport

Det er forholdsvis flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Terrenget har ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen, og det er risiko for vannansamling ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Manglende fall kan føre til at overflatevann samles nær grunnmuren og øker fuktbelastningen. Terrenget bør arronderes slik at vann ledes bort fra boligen. Anbefalt fall er normalt ca. 1:50 de første 3 meterne der terrengforholdene tillater det.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert.
Tilstandsgrad er gitt ut fra forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Åpningene mellom trinnene er større enn 10 cm.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er tegn på varmgang ved den elektriske tilkoblingen til berederen.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Tilstandsrapport

• På grunn av anleggets alder og manglende informasjon om anlegget er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. og bør derfor monteres.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• For å hindre at små barn kan komme i klemme eller falle mellom trinnene, bør åpningene reduseres til under 10 cm for å oppfylle dagens krav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• For å hindre at små barn kan komme i klemme eller falle mellom trinnene, må åpningene reduseres til under 10 cm for å oppfylle dagens krav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Tegn på varmgang kan være tegn på dårlig forbindelse eller overbelastning og medfører økt brannrisiko. Den elektriske tilkoblingen må kontrolleres snarest av kvalifisert elektrofaglig person og utbedres før videre normal bruk.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

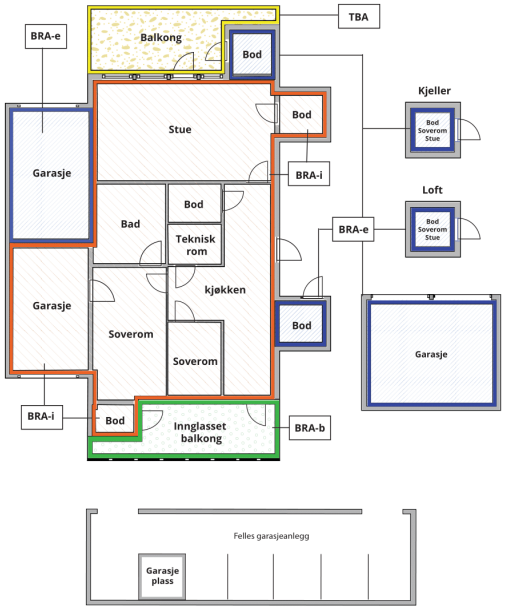
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller	100			100			100
1. etasje	104	12		116	14		116
2. etasje	55			55	3	1	56
SUM	**259**	**12**			**17**	**1**	**272**
SUM BRA	**271**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Vaskerom, bad, gang, verksted, lagerrom, matkjeller		
1. etasje	Entré, bad/vaskerom, walk-in closet, soverom, stue, kjøkken		Innglasset terrasse
2. etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Bygningskonstruksjonen til tilbygget på fasade vest er endret i forhold til de byggemeldte tegningene. Endringen vurderes som en søknadspliktig fasadeendring.
- Den overbygde terrassen er i dag innglasset med glass og skyvedører. Endringen vurderes som en søknadspliktig fasadeendring.

- Rommet som er betegnet som soverom i 1. etasje, benyttes i dag som bad. Rommet som er betegnet som bad i 2. etasje, benyttes i dag som soverom. Endringene vurderes ikke som søknadspliktige, da begge rommene inngår i boligens hoveddel.

-Det foreligger ikke plantegninger som viser godkjent bruk av kjelleren. Kjelleren inneholder bad og vaskerom som regnes som hoveddel . Lovligheten av dagens bruk bør derfor avklares nærmere med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Pål Svela	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	2	171		0	687.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lyngbakken 36

Hjemmelshaver
Fosse Rakel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Bryne i Time kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsrom, hage og bed for beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om vann og kloakkledninger fra 1998.
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bod er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Vedlikehold

Beskrivelse
Boden er oppført med gulv og vegger av enkel trekonstruksjon. Taket er et saltak konstruert av tre og tekket med shingel. Boden har en stedbygget tredør og et vindu.

Boden er ikke tilstandsvurdert, men det et registrert råteskader i veggene, utettheter i vegg og bygningen er skjev.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	01.09.2026	Informasjon av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.09.2026		Finnes ikke		Nei

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lyngbakken 36 , 4344 BRYNE
Gnr 2 - Bnr 171
1121 TIME

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

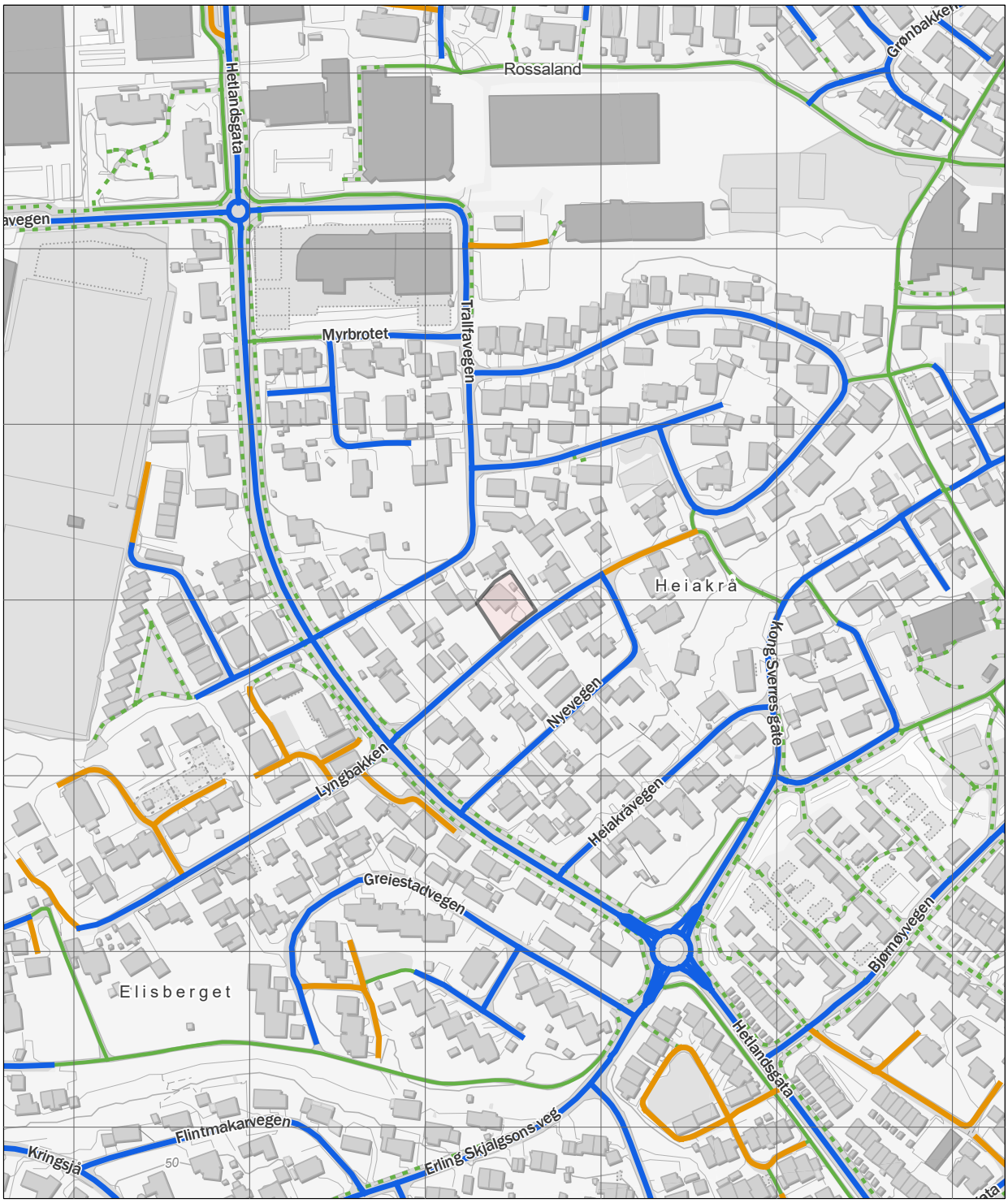
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ambita

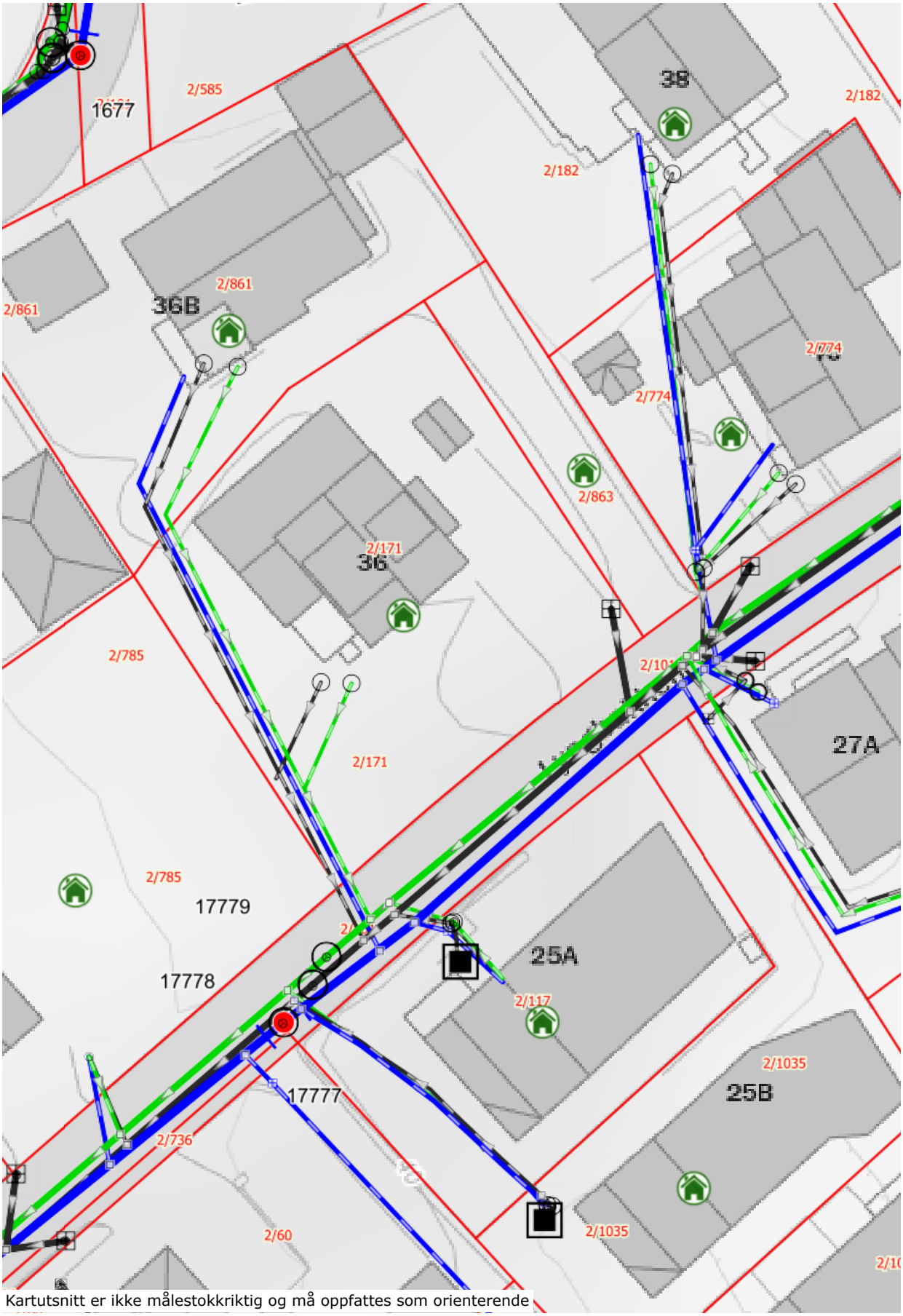
Vegstatuskart

Kommune: Time
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 2/171/0/0
Adresse: Lyngbakken 36, 4344 BRYNE

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 26/08/2026



Vedlegg: Kommunalinformasjon



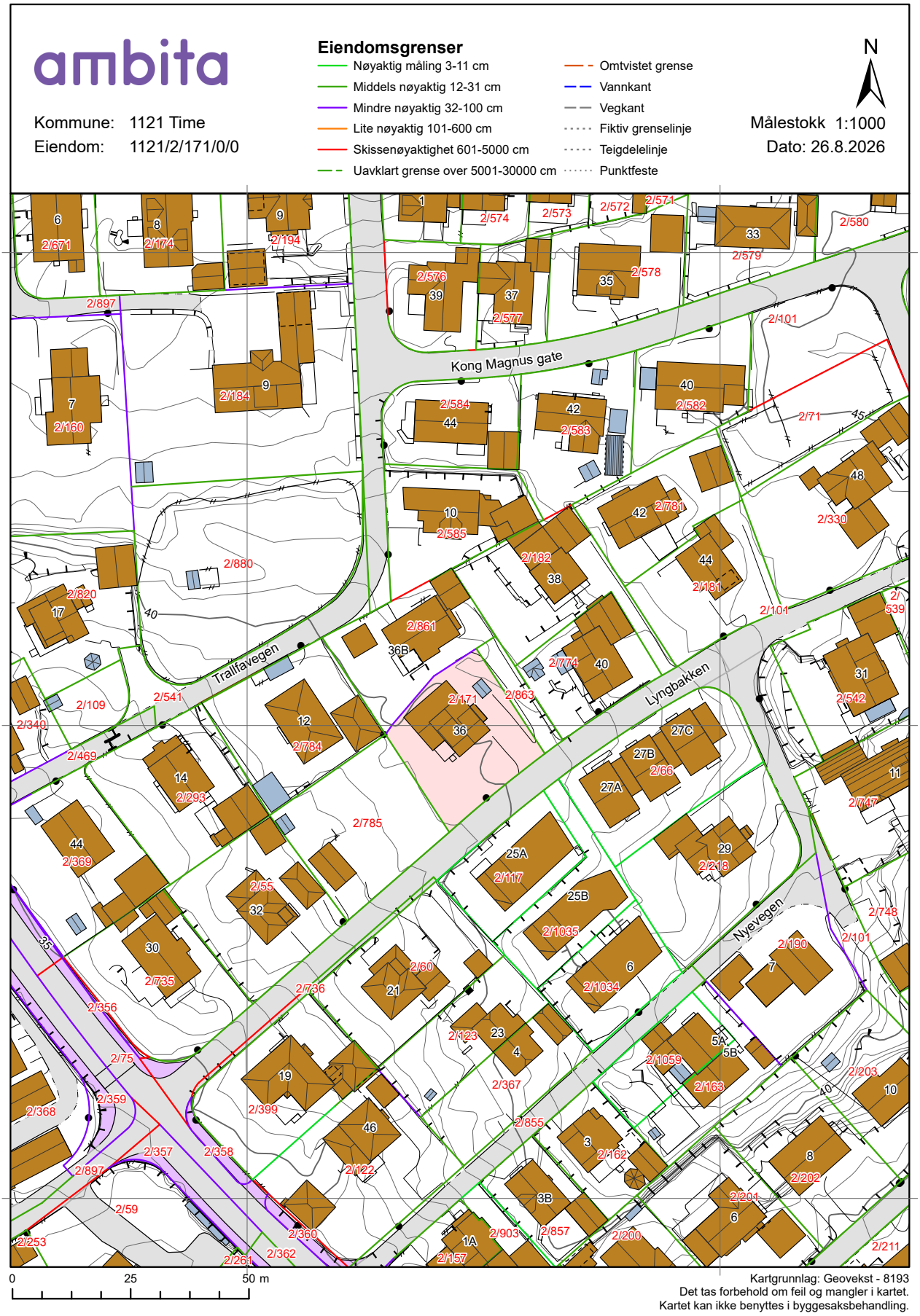
Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

Vedlegg: Kommunalinformasjon

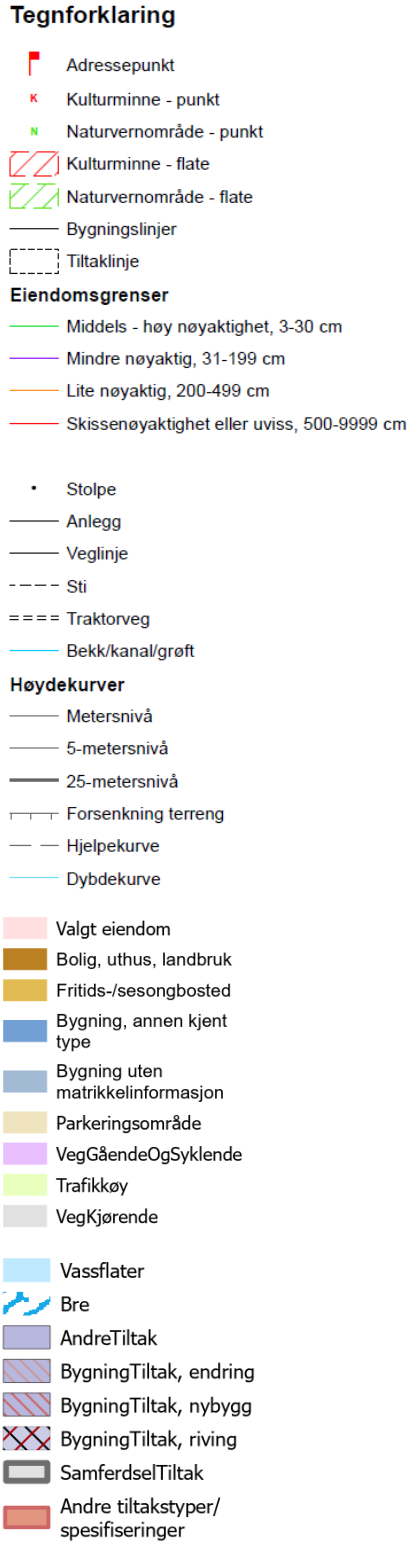


Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

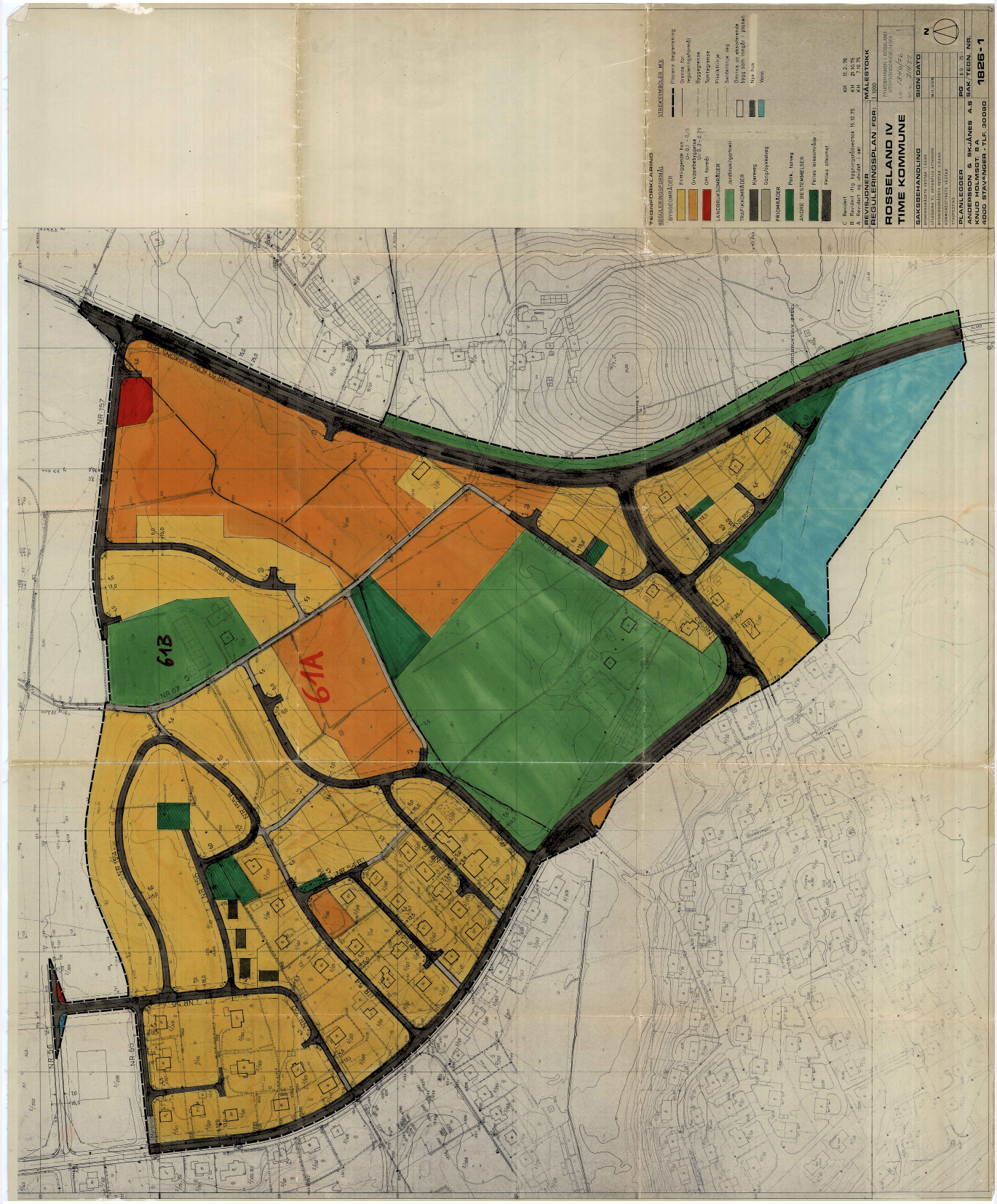
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



61

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR ROSSELAND IV.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealbruken være som vist på planen.

1. Generelle bestemmelser for byggeområder.

§ 2. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§ 3. I området mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

11. Bestemmelser som gjelder arealer for frittliggende hus.

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

§ 5. Tomter for frittliggende hus tillates bebygget med en familieleilighet og en tilleggsleilighet på inntil to rom og kjøkken.

§ 6. Dobbelthus (tomannsbolig) kan bygges sammenhengende over eiendomsgrense.

§ 7. Husa skal ekstriørmessig vera utforma som hus med 1 etasje. Loft kan innreiast. Gesims skal ha høgd som etasjehøgd 2,4 m i 1. etasje tilseier.

§ 8 Husa skal ha sadeltak. Takvinkelen kan maks vera 38 ^{0}, og maksimal høgd frå topp grunnmur til utvendig møne 7,0 m. Oppbygg på tak kan godtas på ei takside med eit omfang på inntil 2/3 av takflata. Oppbygget skal trekkjast 1 m inn på taket rekna frå ytterveggen på huset. På takflate som vender mot hovudvindaugevegg på nabohus kan det ikkje oppførast takoppbygg. Vindauge kan nyttast.

Godkjende av Time bygningsråd, sak 345/89.

§ 10 Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplan.
Bebyggelsesplanene skal vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, adkomstforhold, terrengbearbeidelse (høyder, nyplanting, m.v.), gangveger, parkering, lekeplasser og andre utendørsanlegg.knyttet til bebyggelsens behov.
Ved godkjenning av bebyggelsesplan kan bygningsrådet tillate gruppebebyggelse (enhetlig bebyggelse).

§ 11 Bygningsrådet kan kreve 1,25 biloppstillingsplasser pr. leilighet. Parkering skal som hovedregel løses ved fellesanlegg og overdekkes etter behov iflg. bygnrådets bestemmelser. Ved parkering på egen tomt kreves 2 parkeringsplasser hvor 1 tillates overdekket.

IV. Bestemmelser som gjelder område, tomt for offentlig formål.

§ 12 På tomten kan bygges bydelhus, 1/3 av tomten tillates bebygget.

§ 13 Bygningsrådet fastsetter krav om parkeringsdekning.

V. Bestemmelser tilknyttet landbruksområder.

Området skal nyttes til jordbruk, gartneri. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger tillates bare når de har direkte tilknytting til driften.

Innenfor det regulerte landbruksområdet kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål.

Driftsbygninger kan ikke brukes til industriell virksomhet.

VI. Fellesbestemmelser.

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

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

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

31/8-1976

FYLKESMANNEN I ROGALAND
UTBYGGINGSAVDELINGEN
J. nr. 1846/76
Ark. nr. 714 77

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 171	**Kommune:**	1121	Time
Adresse:				
Veiadresse:	Lyngbakken 36, gatenr 10100 4344 Bryne	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:** **Tettsted:**	205 1 6030602 4591	Rosseland sør Bryne Bryne Bryne

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Austheim	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	31.12.1953	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	687,8 kvm	**Skyld:**	99,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Grensejustering	Forretning:	27.04.2007	Avgiver	1121/2/171	-49,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1121/2/101	49,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.04.1998	Avgiver	1121/2/171	-496,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1121/2/861	496,0
Skylddeling	Forretning:	31.12.1953	Avgiver	1121/2/55	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1121/2/171	0,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Generert pga tilbygg)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lyngbakken 36	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9239421			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oversiktskart



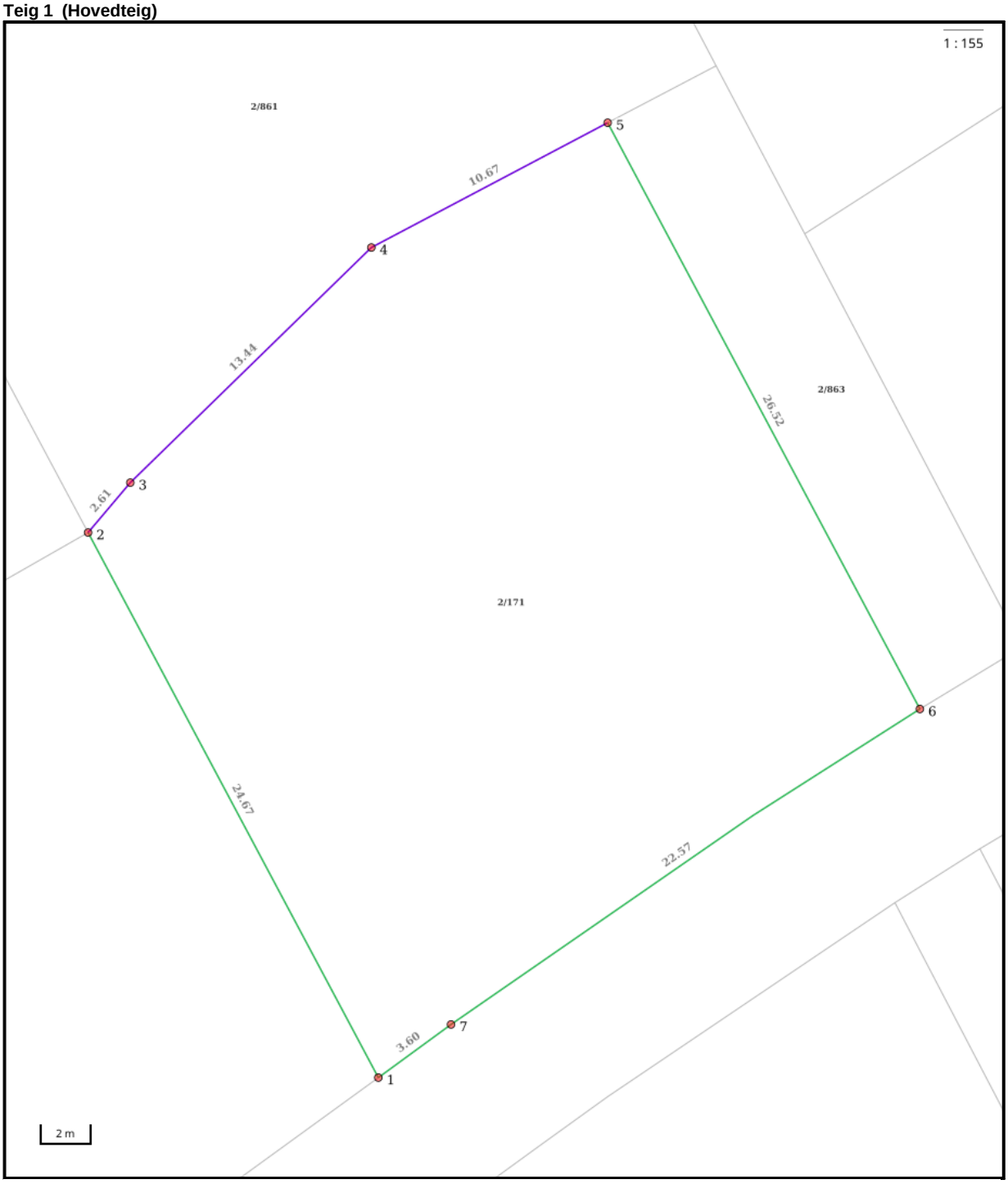
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 687,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 514 677,46	306 342,75	24,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
2	6 514 698,11	306 329,26	2,61m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 514 700,25	306 330,76	13,44m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 514 710,46	306 339,50	10,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 514 716,27	306 348,45	26,52m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 514 694,07	306 362,96	22,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-303,00	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
7	6 514 679,84	306 345,45	3,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

Rich. Andvord Bl. nr. 672. 8-52.

Time kom.ing.kontor
25 SEP 1953
J.nr. 338 Ark 2-17

J.nr. 339
Sak nr. 86/53

86/53

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Byåsen gnr. 2 bnr. 55

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. ~~55~~ - ~~2~~.

..... gate nr. ..... aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

.....

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) ..30000.-..

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse .....1000.....m²

Eldre bebyggelse areal .....m²

Areal av nybygg .....9x7.5.....m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) .....125.78.....m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: 2 eksp.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.) fast grusbakke.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: fra Kommunens

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger: mot nord

§132, passus 2. Særlige konstruksjoner: Normlige

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst: veg

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon: Mur og Lee
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Isolasjon:
(Se bygningsloven §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.) Skifer

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: etter byggningsloven
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

§ 109. Klosetter: 1

§ 148. Innhegning: Hvad annen skal innhegnes ved nabolag.

Ytterligere opplysninger:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gjeldende servitutter:

Bryne den 24. Sept. 19 53

Knudsen J. Eriksland Olav L. Torsvik

byggherre. anmelder

.....

ansvarshavende.

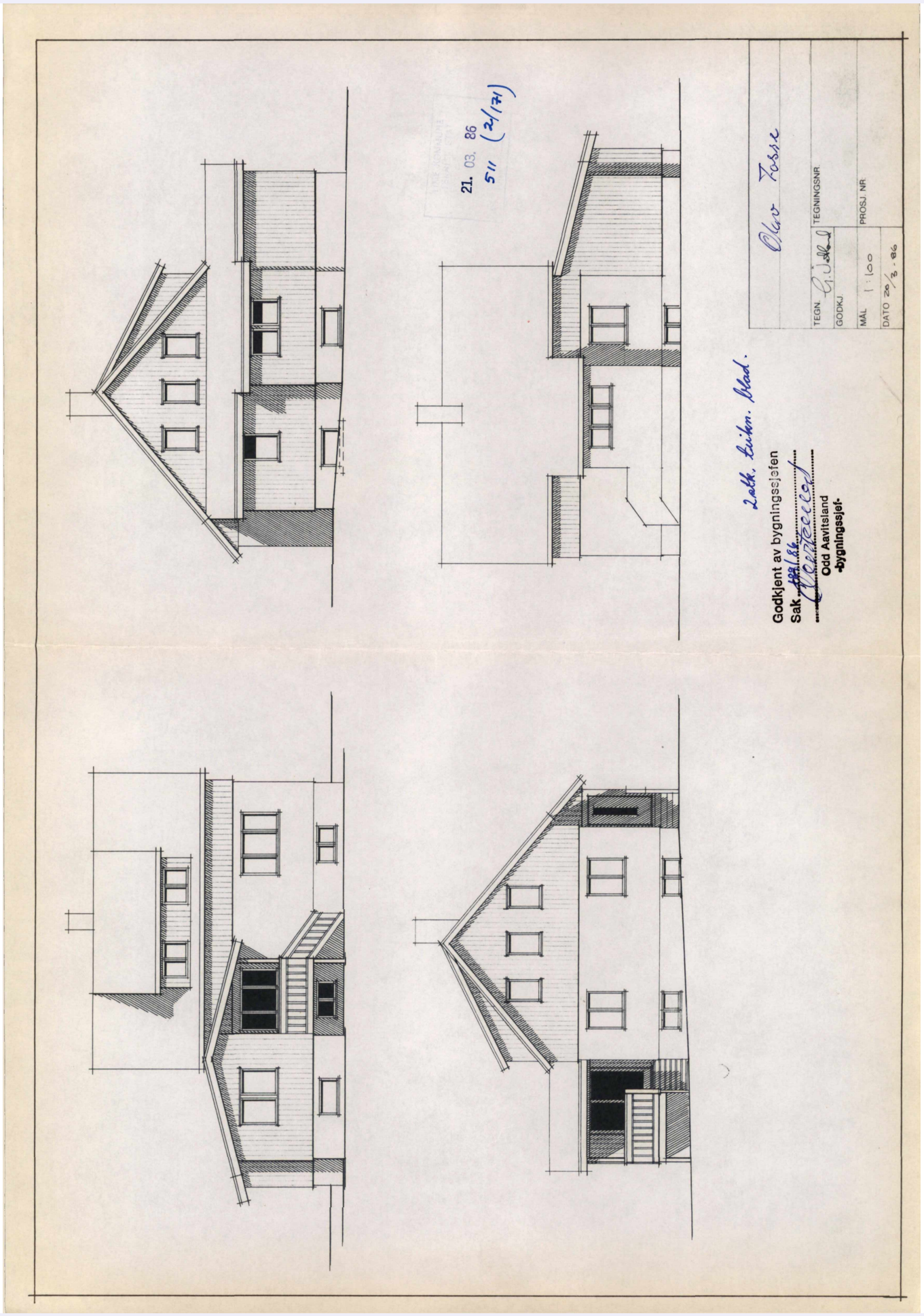
Byggemeldinga vart handsama på møte i Bryne bygningsråd den 6. okt. d.å. Det vart gjort dette vedtak:
"Byggemeldinga vert godkjent.
Bygningslova med føresegner og dei vedtekter som gjeld for Bryne bygningskommune må fylgjast.
Avløp for kloakk må førast fram til offentlig kloakk.
Arbeidet må ikkje setjast i gang før det ligg føre tilvising på bygningsmaterialer."

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

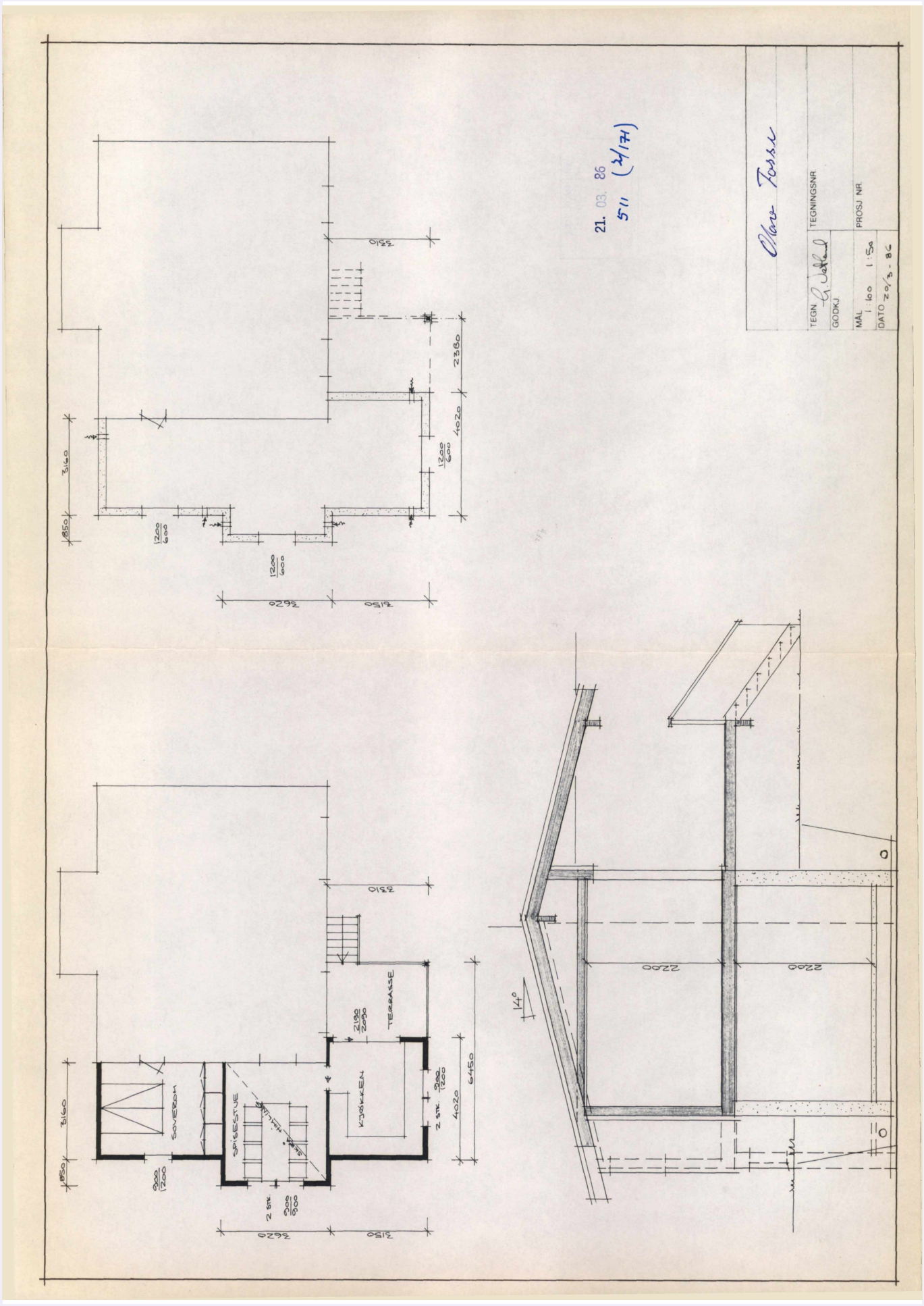
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1998/4421/44
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 12:02

TINGLYST
30 JUNI 1998
JÆREN
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 4421

FRÅSEGN

Eigar av gnr.2 bnr.171 i Time gjev med dette eigar av gnr.2 bnr.861 i Time rett til å leggja og å ha liggjande vass- og kloakkleidningar over gnr.2 bnr.171. Eigar av gnr.2 bnr.861 har og rett til å foreta nødvendig vedlikehald på desse leidningane.

Eigar av gnr.2 bnr.861 har vegrett i ein 3.5m brei veg langs grensa mot gnr.2 bnr.182 og bnr.774.

Grensa mellom gnr.2 bnr.171 og bnr.861 går 3m frå bygg på bnr. 171. Dette medfører at bygg på bnr.861 må plasserast min 5m frå grensa eller at evnt. branntekniske krav vil bli pålagde eigaren av bnr. 861. Eigaren av bnr. 861 er kjend med dette.

Denne fråsegna skal tinglysast på gnr.2 bnr.171 og gnr.2 bnr.861.

Rakel Foss

- eigar gnr.2 bnr.171,861 -

Doknr: 4421 Tinglyst: 30.06.1998 Emb. 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

LYNGBAKKEN 36

Nabolaget Rosseland sør - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Bryne stasjon Linje F5, L5	**12 min** 1.1 km
Bryne brannstasjon Linje 50, 53, 56, N94	**13 min** 1.1 km
Stavanger Sola	**34 min**

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	**5 min** 0.4 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	**12 min** 1.1 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	**17 min** 1.5 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	**6 min** 2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	**7 min** 0.6 km

> «Nær butikker, tog, buss osv. :)»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

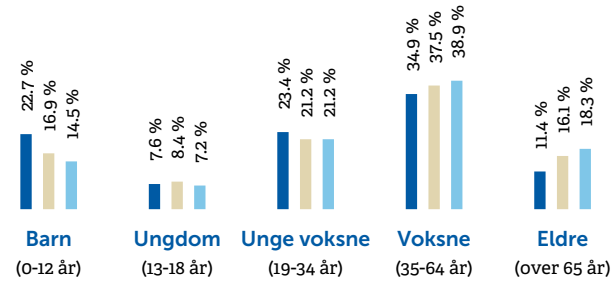
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rosseland sør	1 812	726
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Trollongane barnehage (1-5 år) 94 barn	**4 min** 0.3 km
Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	**9 min** 0.7 km
Espira Ree barnehage (0-5 år) 89 barn	**12 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Spar Bryne	**11 min**
Kiwi Bryne Torg	**13 min**

FINN 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

GATEPARKERING

Lett 88/100

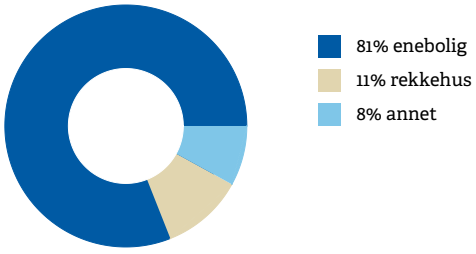
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Bryne stadion Fotball	**4 min** 0.4 km
Rosseland skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	**5 min** 0.4 km
SATS Bryne	**7 min**
Club Athletic	**12 min**

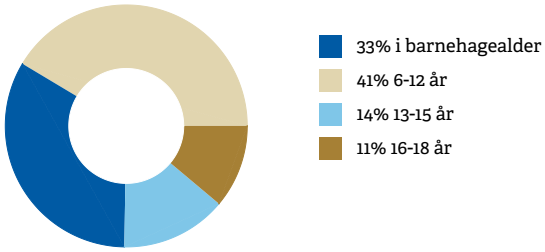
BOLIGMASSE



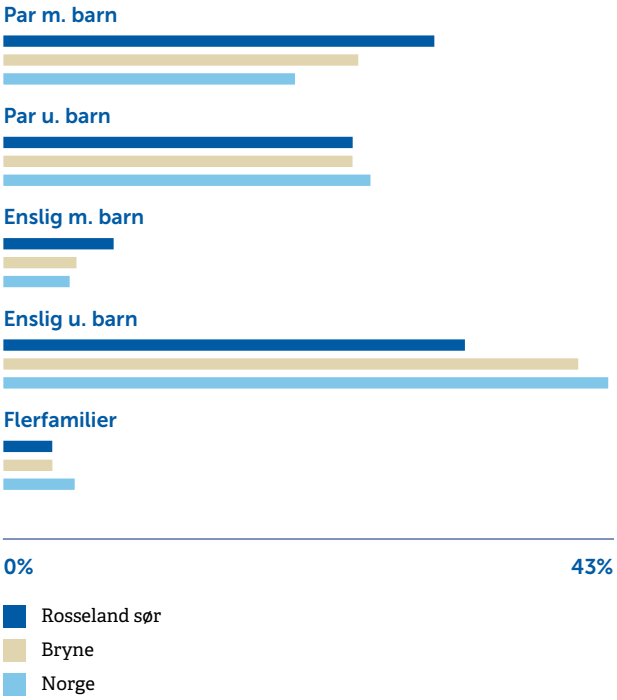
VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	**13 min**
Apotek 1 Viben	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



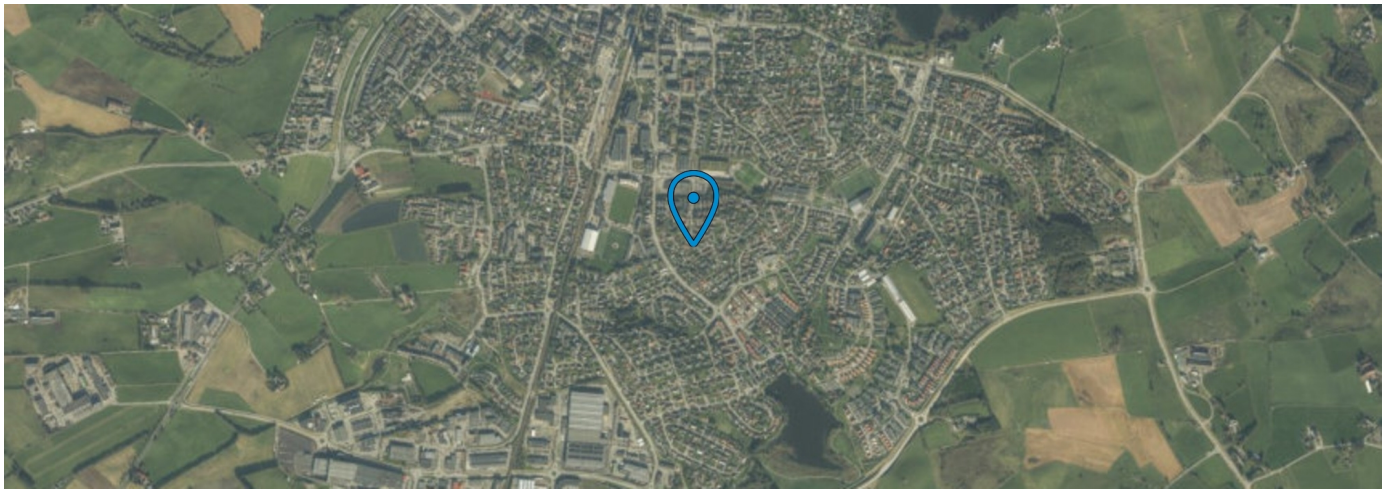
FAMILIESAMMENSETNING

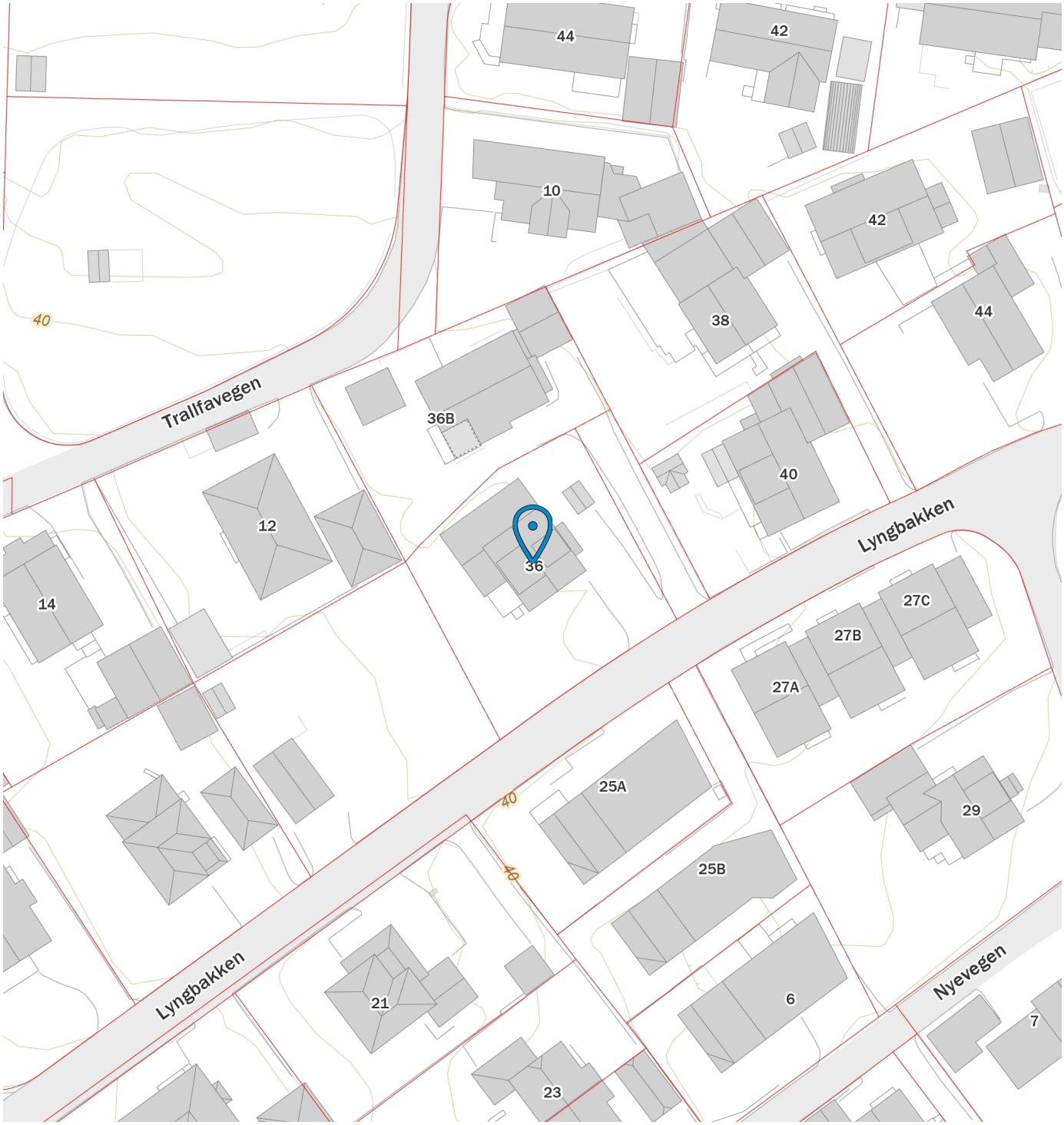


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN 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 2026

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2403260158 / Gro Anita Nøkland, tlf. 90014328
Lyngbakken 36, 4344 Bryne
Gnr. 2, bnr. 171 i Time kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

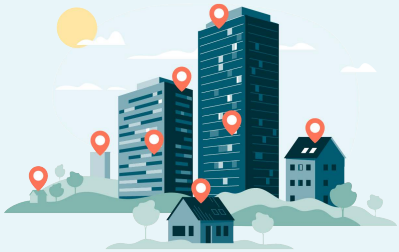
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2403260158
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.10.2026

Gro Anita Nøkland
Eiendomsmegler

900 14 328
gro.anita.nokland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Jærmegleren Bryne
Postboks 334, 4349 BRYNE

eiendomsmegler1.no