





Velkommen til

Kløvervegen 2
4340 Bryne

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kløvervegen 2
4340 Bryne

Oppgradert enebolig | Garasje | Flott opparbeidet hage og uterom som bør oppleves

Velkommen til Kløvervegen 2. Oppgradert enebolig med garasje, pent opparbeidet hage og gode solforhold.

Eiendommen har en barnevennlig beliggenhet på Bryne med gangavstand til Bryne skule, barnehager og idrettstilbud. Boligen går over to plan og rommer en lys stue og kjøkken i delvis åpen løsning, kjellerstue med peis, to bad og tre soverom. Fra stuen er det direkte utgang via skyvedør til en skjermet veranda med overbygd del og trapp ned til en frodig hage. Det er installert luft-til-vann-varmepumpe fra 2022 som forsyner boligen med behagelig gulvvarme i store deler av huset. Eiendommen har også en tilhørende garasje med elektrisk leddport samt en romslig, opparbeidet tomt som rammer inn boligen. Automatisert solskjerming i stue.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 390 000
Omkostninger*	kr	160 840
Totalpris inkl. omk.	kr	6 550 840
BRA/BRA-I		194/167 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 844 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1965
Energimerking		E

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	**6 390 000**
Omkostninger*	kr	**160 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**6 550 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 159 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 160 840

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 15 411 pr. år for 2026
De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, renovasjon og feiing. Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 3, bnr. 278 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 167 m2
BRA-e: 16 m2
BRA total: 183 m2

1. etasje
BRA-i: 88 m2.
BRA-e: 16 m2.
TBA: 56 m2.

-1. etasje
BRA-i: 79 m2.

Bod:

BRA-e: 11 m2
BRA total: 11 m2

1. etasje
BRA-e: 11 m2.

Ikke målbare arealer
Over garasjen er det hems/kryploft. Arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.

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
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og gårdsrom.

Tomt
Tomteareal er 844 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 844 m² opplyst av Time kommune.
Tomten er opparbeidet med gruset gårdsrom og hage med grøntarealer, hekk, prydbusker og trær.

Eiendommen har usikre grenser, se matrikkelkart vedlagt i salgsoppgaven. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Byggeår
Ca. 1965

Innhold
Enebolig:
1. etasje BRA-i: Entré/gang, garderobe, soverom, bad og stue/kjøkken.
Underetasje BRA-i: Entré, gang, to soverom, kjellerstue, bad og vaskerom.
Loft: Kaldloft

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje på 16 m².
Loft: Uinnredet hems/kryploft.

Bod:
1. etasje BRA-e: Bod på 11 m².

Veranda på 31 m² med adkomst fra stue/kjøkken, hvorav ca. 10 m² er overbygd. Markterrasse på ca. 25 m² på nordsiden av boligen med levegg og gapahuk.

Standard
Frittliggende enebolig over to plan med en funksjonell og familievennlig planløsning. Boligen er opprinnelig oppført i 1965, men er betydelig oppgradert i senere år med blant annet nytt tak i 2013, oppgraderte våtrom, utskifting av vinduer og dører, samt installasjon av luft-til-vann-varmepumpe som leverer gulvvarme.

Entré:
Entréen har flislagt gulv med gulvvarme og god plass til å henge av seg yttertøy. Rommet har direkte adkomst til et eget garderoberom med hyller og oppheng, og leder videre inn til oppholdsrommene via en tofløyet skyvedør i glass.

Stue:
Stuen har parkett på gulvet med gulvvarme og malte plater på veggene. Store vindusflater gir et lyst og åpent oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og spisebord. Det er montert en luft-til-luft-varmepumpe for supplerende oppvarming. Fra stuen er det adkomst via skyvedør i tre ut til verandaen. Automatisert solskjerming medfølger.

Kjøkken:
Kjøkkenet fra 2011 ligger i delvis åpen løsning mot stuen og er innredet med glatte hvite fronter og benkeplate av tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen, og montert Waterguard lekkasjedeteksjon i vaskeskap og ved oppvaskmaskin. Rommet har parkett på gulvet med gulvvarme.

Bad 1. etasje:
Badet ble oppusset i 2011 og har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte plater i taket. Rommet er innredet med vegghengt toalett, baderomsmøbel med dobbel vask, dusjhjørne med foldbare glassdører og et frittstående badekar. Det er installert mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dørblad.

Soverom 1. etasje:
Soverommet i hovedetasjen har parkett på gulv, gode lysforhold og direkte tilknytning til et eget garderoberom. Rommet har loftstluke i himlingen med tilgang til loft, via trappestige.

Veranda og markterrasse:
Fra stuen er det direkte utgang til en treveranda på 31 m² med terrassebord. Deler av verandaen har et takoverbygg på ca. 10 m² med vegger i tre og glassfelt i øvre del, tekket med lysplater av plast. I tillegg er det etablert en markterrasse på ca. 25 m² på nordsiden av boligen med levegg og gapahuk.

Kjellerstue:
Kjellerstuen i underetasjen har trebord på gulv, malt betong og panel på vegger, samt panel i himling. Rommet er utstyrt med en åpen peis tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår, og har god plass til sittegruppe.

Soverom underetasje:
Underetasjen har to soverom med trebord på gulv og vinduer kledd med aluminium utvendig. Begge rommene har god plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

Bad underetasje:

Badet i underetasjen ble oppusset i 2015 og har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, samt vegger av malt betong og malte panelplater. Rommet er innredet med toalett, baderomsmøbel med vask og dusjkabinett, og har mekanisk avtrekk.

Vaskerom:
Vaskerommet har flislagt gulv og vegger kledd med panel og flis. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, vaskekar av stål, sluk og varmtvannsbereder fra 2023 tilknyttet luft-til-vann-varmepumpen.

Overflater:
Gulv: Parkett og fliser i 1. etasje. Trebord på gulv i underetasjen. Flislagt gulv på bad 1. etasje og vaskerom. Vinylbelegg på bad i underetasjen.
Vegger: Tapetserte vegger i 1. etasje. Malt betong og panel på vegger i underetasjen. Fliser på bad 1. etasje, malt betong og malte panelplater på bad i underetasjen, samt panel og flis på vaskerom.
Himling: Himlingsplater i taket i 1. etasje. Panel i taket i underetasjen. Malte plater i himling på bad 1. etasje.

Lagring:
Garderobe i 1. etasje. Garasje på 16 m² med betonggulv, malte plater innvendig, leddport med elektrisk portåpner, samt uinnredet hems/kryploft over garasjen. Frittstående bod på 11 m² oppført i tre med liggende trekledning, OSB-plater innvendig, asfaltbasert takbelegg, tredør og to trevinduer.

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. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Underetasje Bad - Vanntett sjikt vegg | Det er ikke montert tettesjikt på vegg i dusjens og vaskens våtsone.

- Underetasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Det er ikke noe tettesjikt på våtrommet.

- Underetasje Vaskerom - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Rommet har ingen ventilering bortsett fra åpning av vinduer.

- Terrengforhold | Terrenget på oversiden av boligen leder overflatevann mot boligen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Takkonstruksjon/Loft | Det er registrert stedvis punkteringer i dampsperren. Det er enkelte kondensmerker i taket, men det ble ikke målt unormalt fuktnivå i området. Det er observert fuktskjolder i undertaket og på enkelte sperrer mot garasje. Disse vurderes å stamme fra tiden før taktekkingen ble skiftet, ettersom det er utført fuktmålinger i området uten at det er registrert unormale fuktverdier. Loftsluken er ikke isolert eller damptett.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader i enkelte stående kledningsbord. Det er registrert åpninger mellom kledning og grunnmur med tilstrekkelig størrelse til at smågnagere kan trenge gjennom.

- Ytterdører | Inngangsdøren i 1. etasje er noe oppsvulmet i nedre kant. Det er enkelte hakk i dørbladet til inngangsdør i underetasjen som er oppsvulmet. Det er utett mellom dørblad og karm til inngangsdøren i 1. etasje.

- Veranda terrasse | OSB-platen som er montert på veggen i gapahuken, er ført helt ned til terrassedekket og blir derfor jevnlig utsatt for fuktighet. Det er ikke montert rekkverk i henhold til forskrift på verandaen.

- Garasje | Det er observert fuktskjolder i undertaket. Disse vurderes å stamme fra tiden før taktekkingen ble skiftet, ettersom det er utført fuktmålinger i området uten at det er registrert unormale fuktverdier.

- Overflater - gulv - 1 | Gulvet ved skyvedør har en del slitasje.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Ved hulltaking i påforet vegg mot grunnmur i gangen er det målt et fuktnivå på 19 vektprosent.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Gulvet har fall som leder vann mot sluk, men fallforholdet er mindre enn referansenivået som gjaldt ved byggetidspunktet.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Underetasje Bad - Overflater, vegger og himling | Vinduet er i dusjens våtsone. Malte panelplater er ikke egnet som overflatemateriale på vegger i våtsoner. Det er et oppsvulmet område av panelplatene bak dusjkabinettet, men det ble ikke målt fuktighet i området under befaringen.

- Underetasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er noe slitasje på gulv og hakk i enkelte fronter. Koketoppen er sprukket. Eier opplyser at koketoppen fortsatt fungerer som normalt. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.

- Innvendige avløpsrør - 1 | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Det foreligger ikke service på luft til luft varmepumpen siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Forventet levetid for en varmepumpe er 15 år, avhengig av bruk og vedlikehold.

- 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 mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det noe høye fuktnivået som er funnet i underetasjen kan være en indikasjon på sviktet/manglende drenering.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Mer enn halvparten

av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk på veranda: Det er ikke montert rekkverk i henhold til forskrift på verandaen.

- Utvendig trapp: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

- Utvendig trapp: Det mangler håndløper i trappen.

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

- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Innvendig trapp: Det mangler håndløper på deler av vegg i trappeløpet.

- Innvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Komfyrvakt: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.

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
Eiendommen har en fin plassering i et etablert boligstrøk i Kolheia på Bryne i Time kommune. Nabolaget består i hovedsak av eneboliger og rolige villaveier med et trygt miljø for store og små. Fra boligen er det kort gangavstand ned til selve sentrumskjernen, slik at du har enkel tilgang til byens fasiliteter samtidig som du bor i rolige omgivelser.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk med tanke på skole og oppvekst. Du finner flere barnehager i nærområdet, deriblant Espira Ree barnehage og Austbø barnehage, som begge nås på en kort gåtur. Skoleelevene har trygg gangavstand til Bryne skule, og for de eldre elevene ligger både Rosseland skule, Bryne ungdomsskule og Bryne vidaregåande skule en kort sykkeltur unna.

Dagligvarehandelen ordnes enkelt til fots, med både Kiwi på Bryne Torg og Rema 1000 på Håland i gangavstand fra boligen. Sentrumskjernen byr i tillegg på kjøpesenteret M44 med et rikt utvalg av butikker og servicetilbud, samt hyggelige kaféer, spisesteder og kulturtilbud som Fritz Røed Skulpturpark og Storstova Kulturhus.

Fritidstilbudene i området er gode for både aktive voksne og barn. Jærhallen, fotballbaner og treningssentre ligger en kort spasertur unna. For turer i naturen er det gangavstand til det populære friluftsområdet Sandtangen ved Frøylandsvatnet, som byr på opplyste turstier, treningsapparater og gangbroen Midgardsormen videre inn mot Njåskogen.

For pendlere er kollektivforbindelsene svært gode. Det tar rundt ti minutter å gå til Bryne stasjon,

hvor Jærbanen har hyppige avganger med tog til Sandnes på rundt et kvarter og Stavanger sentrum på om lag en halvtime.

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 murte betongblokker som er utvendig pusset, og har betonggulv mot grunn. Ytterveggene er bygget opp av bindingsverk med utvendig liggende og stående kledning. Etasjeskiller består av trebjelkelag. Taket har saltaksform med W-takstoler i tre, og er tekket med profilerte steinbelagte stålplater.

Garasjen har betonggulv, vegger utført i betong og tre, samt saltak konstruert med tresperrer tekket med profilerte stålplater.

Boden er oppført med trevegger kledd med liggende trekledning, og har saltak i trekonstruksjon tekket med asfaltbasert takbelegg.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 24.10.1966. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 06.10.2026, dette gjelder endring av planløsning, fasade og bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, samt et mindre tilbygg i stuen, oppføring av sørvendt balkong/veranda og overbygd uteplass.

Bod og gapahuk er oppført uten at dette er søkt om og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket. Eiendommen selges slik som det er opplyst om 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.

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
Elektrisk og ved. Varmepumpe.

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 E.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

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.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Gjeldende reguleringsplan er Plan 0012.00 Reg.endring av Hognestadvegen - Linevegen.-Time gamleheimsområde (plan-ID 0012.00), vedtatt 10.06.1963.

Eiendommen omfattes av kommuneplanen Time kommune – Trygg og framtidsretta (planperiode 2018–2030).

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. Opplysninger om private stikkledninger er separert, mangler i kommunens arkiv. Kjøper må påregne at det kan komme krav om separering eller krav om dokumentasjon på at stikkledningene er separert

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 796 904 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 187 615 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
Dag Olaf Aastebøl
May Hege Aastebøl

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

1121/3/278:
07.01.1965 - Dokumentnr: 80 - Bestemmelse om gjerde
Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt fra kommunen
Kjøpekontrakt ved kommunens salg av tomten fastsetter blant annet:
- Kommunen sørger for opparbeidelse av hovedkloakk, hovedvannledning og veier i området.
- Kjøper bekoster vei på tomten samt stikkledninger for vann og avløp frem til hovedledninger.
- Det skal legges to separate kloakkuttrekk (ett for spillvann og ett for takvann og overvann).
- Kjøper har gjerdeplikt mot vei og nabotomt i henhold til kart/kontrakt, samt plikt til å holde midlertidig gjerde mot usolgt nabotomt dersom det anses nødvendig.
- Kommunen har rett til vederlagsfritt å legge skjæring og fylling for vei inn på tomten.
- Fyllmasse fra utgraving som ikke kan benyttes på tomten skal kjøper for egen regning transportere til anvist sted eller kommunal fyllplass.
- Bygningsrådet skal godkjenne utplanering, oppfylling, oppsetting av mur, gjerde, tørkestativ, flaggstang samt hustype, garasje og plassering på tomten.
- Trær og busker må ikke plantes slik at de er til sjenanse eller skjemmer for vei eller nabo.
- Kommunen forbeholdt seg rett til å kjøpe tomten tilbake til opprinnelig pris med renter dersom den ble videresolgt før bebyggelse, eller dersom bolighus ikke var oppført innen fem år.

21.01.1963 - Dokumentnr: 238 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1121 GNR: 3 BNR: 33

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.

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
Taklamper i stue medfølger ikke i handelen.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,10% (forutsatt salgssum kr 6 300 000,-), kr 69 300,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke Standard, kr 21 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar og betalingsutsettelse 50%, kr 9 900,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 400,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 4 500,-
Stylingtime med Maggi inkludert

Totalt, kr 121 805,-

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 17.09.2026.

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.

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. pktm. 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. 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 2 virkedager

før overtakelsesdato. 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.

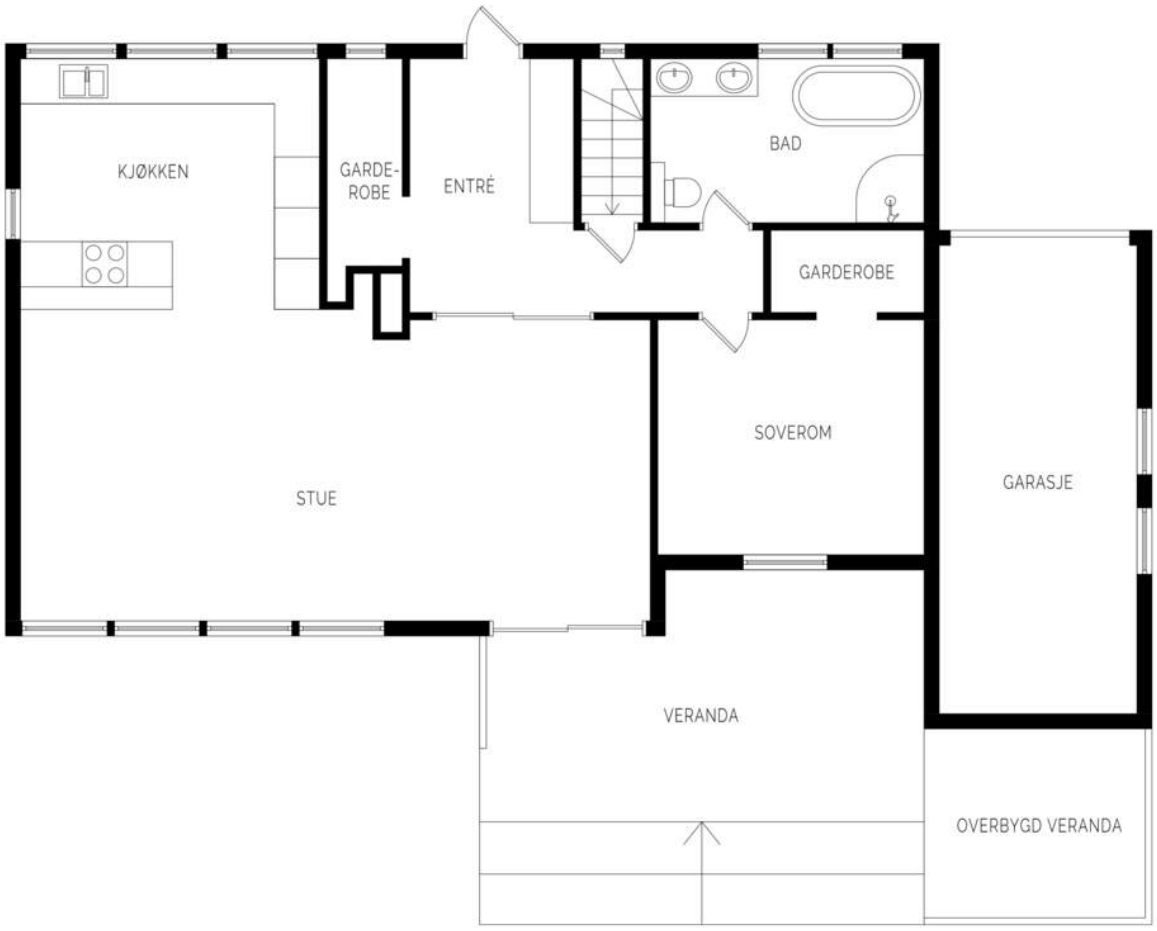
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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.



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.

















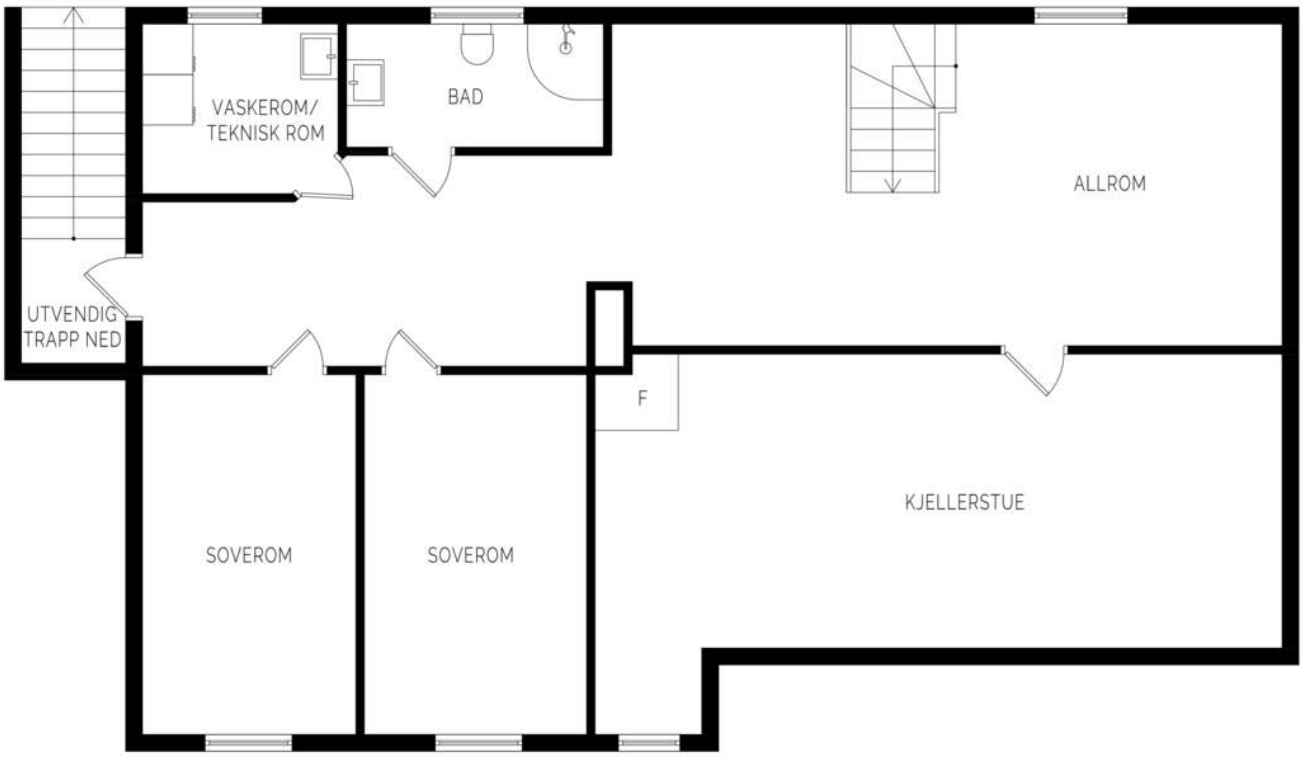












Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

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.









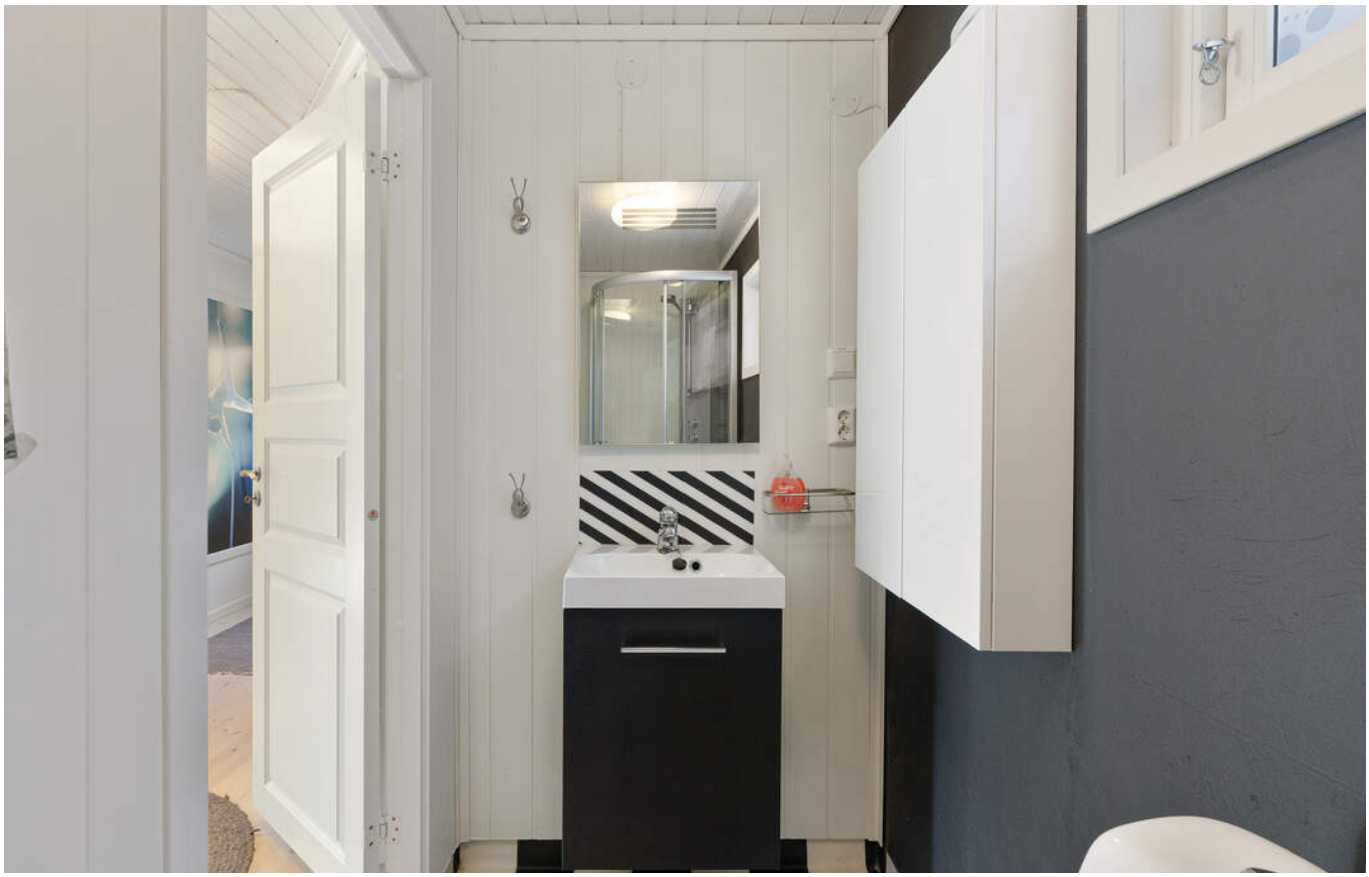







ALARM
allbox






BOSCH



Verandaen på 31 m² har terrassebord i tre og et lunt takoverbygg på ca. 10 m².



Fra verandaen er det direkte utsyn over den frodige hagen.

























KLØVERVEGEN 2

Nabolaget Kolheia/Håland - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Bryne stasjon Totalt 9 ulike linjer	**10 min** 0.9 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	**12 min** 1 km
Stavanger Sola	**33 min**
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**36 min** 29.9 km

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	**9 min** 0.8 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	**14 min** 1.2 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	**14 min** 1.2 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	**6 min** 1.9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	**9 min** 0.8 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	**14 min** 9.1 km

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

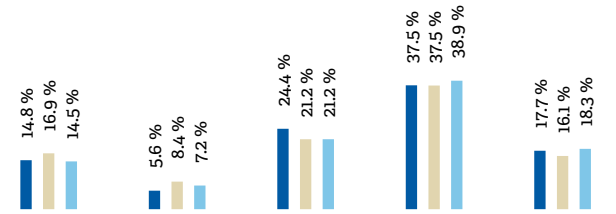
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 69/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Espira Ree barnehage (0-5 år) 89 barn	**4 min** 0.3 km
Austbø barnehage (1-5 år) 67 barn	**5 min** 0.4 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 81 barn	**8 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bryne Torg	**10 min**
Rema 1000 Håland	**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. Tog

GATEPARKERING

Lett 81/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

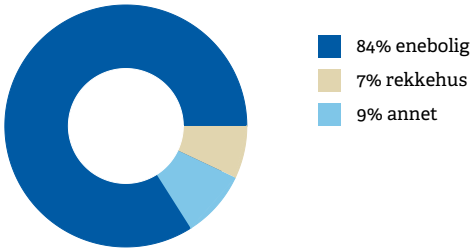
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 78/100

SPORT

Jærhallen Fotball	**6 min** 0.6 km
Svertingstad - ballbinge Ballspill	**7 min** 0.6 km
SATS Bryne	**7 min**
Robust Trening Bryne	**11 min**

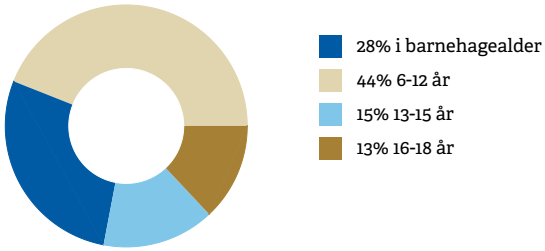
BOLIGMASSE



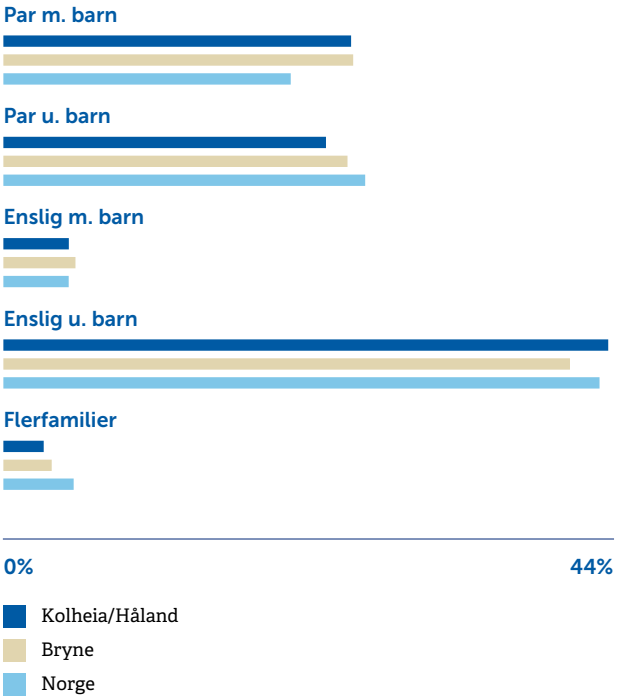
VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	**11 min**
Håland Apotek	**13 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

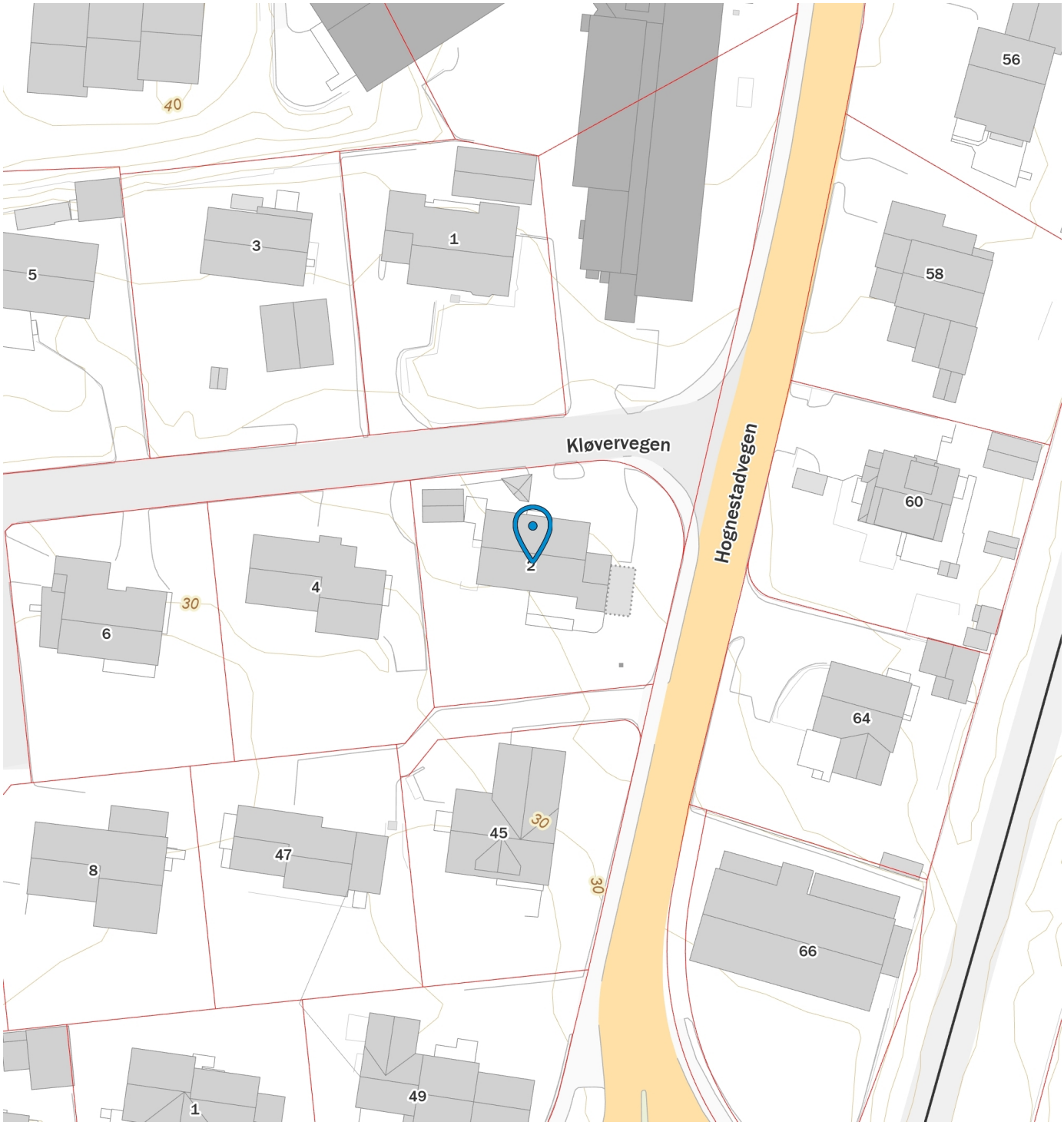


SIVILSTAND

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

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





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

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.

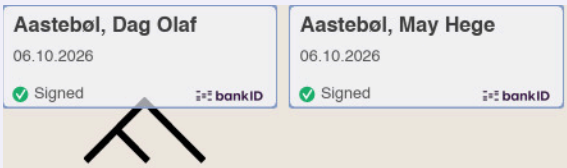
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

Dag Olaf Aastebøl

May Hege Aastebøl

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2011
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kløvervegen 2
4340 Bryne

1121-3/278/0/0

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?: 2011

Firmanavn: Hauck Mur & Flis

Beskrivelse av arbeidet: Etablert ny membran, nye avløp og lagt fliser på gulv og vegger på bad i hovedetasje.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Alfa rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad i hovedetasje. Nye servanter, badekar, ny dusj-sone, opplegg for vaskemaskin. Etablert nye vannrør (rør-i-rør) samt nye sluker og avløp. Etablert nytt anlegg for vannbåren varme i gulv i hovedetasje.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Bryne rør

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad i kjelleretasje. Nytt toalett, ny servant og nytt dusjkabinett. Nye vannrør (rør-i-rør) samt nye sluker og avløp. Etablert vannbåren varme i gulv.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Malco AS

   Beskrivelse av arbeidet: Etablert nytt tette-sjikt på bad i kjelleretasje med gulvbelegg.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Firmanavn: Frøyland bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Etablert ny gulv og overflater på vegger og i tak.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran og sluk etablert på bad i hovedetasje i 2013 og på bad i kjelleretasje i 2015.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?: 2013

Firmanavn: Jadarhus

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet - Takpapp, sløyfer og taklekter. - Stubord og vindskier. - Takrenner, nedløpsrør og takbordbeslag. - sutak etter behov Nytt tak er Icopal Dekra med 30 års garanti

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet alle vinduer og ytterdører i bolig. Arbeidet er utført i perioden 2011 til 2023.

---

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?

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Jadarhus

   Beskrivelse av arbeidet: Tak på garasje ble byttet samtidig som på bolig, se punkt 5 over.

---

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Bergene maskin

Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp gådsplass ifm fjerning av parafintank. Etablert ny grunnmurspapp fra trapp og bort mot garasje.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Når hage foran stue ble i forbindelse med etablering av ny hovedstoppekran og vanninntak (Bryne rør), ble det satt inn ny grunnmurspapp langs grunnmur under soveromsvindu.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Grunnmur ved hovedinngang, fra trapp og bort mot garasje.
Grunnmur under soverom i kjelleretasje.

---

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?

• **Ja**

Boligen hadde vært utsatt for rotter over lengre tid ved overtakelse i 2011. Dette førte til forsikringssak og umiddelbare tiltak for utbedring. Skade ble sanert og inngang for skadedyr tettet. Har ikke vært plaget med dette siden.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Firmanavn: Antisimex

   Beskrivelse av arbeidet: Kartlegging av skadeomfang og tiltak for begrensning av ytterligere skader.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Frøiland bygg

Beskrivelse av arbeidet: Riving, sanering og desinfisering i hovedetasje og loft. Tetting av inngang og gjenoppbygning av gulv og vegger i våtrom.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Beskrivelse av arbeidet: Gjenoppbygning av gulv og vegger i hovedetasje og loft.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Bryne rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Etablert ny hovedvannledning og hovedstoppekran under veranda samt vannmåler og tilbakeslagsventil innvendig i bolig.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Murermester Heskje

   Beskrivelse av arbeidet: Tettet hull i pipe etter at fyringssted i stue ble fjernet.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Det finnes ikke oljetank på eiendommen. Denne ble fjernet i 2014.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **Ja**

Tiltaket om at oljetanken er fjernet er meldt til Time kommune i 2016.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Johansen elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Betydelig oppgradering med nye sikringer på alle kurser, utvidelse til flere kurser, oppgradering fra 1-fase til 3-fase tilførsel. El-kontroll utført i 2026.

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**

Endring på fasade og planløsning ble utført i 2011.
Uthus i nordvestre hjørne oppført av tidligere eier, antar 70- eller 80-tallet.
Gjelde på innside av hekk og overbygg på markterrasse mot Kløvervegen oppført i 2021.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Veranda med overbygd på sørside av huset, endring på fasade og endring på planløsning er godkjent av Time kommune 2026.
Uthus, gjerde og overbygg på terrasse (gapahuk) på nordside er ikke byggemeldt.

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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **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?

• **Ja**

Tilstandsrapport fra kjøp i 2011, Jær-takst.
Skaderapport pga skadedyr 2011, Antisimex
Skaderapport pga skadedyr 2011, BBE Takst

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?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Port & Dørsenter AS
   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny motorisert garasjeport.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Fasadeprodukter AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny, automatisert solskjerming

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Etablert ny veranda foran soverom og garasje.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Etablert ny terrasseplatting foran kjøkken, delvis overbygd.

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen 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.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Kløvervegen 2, 4340 BRYNE**	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364469**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171754410**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **278**
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 **1965**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **183,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **167,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **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 **270,89**

Vedlegg: Energiattest



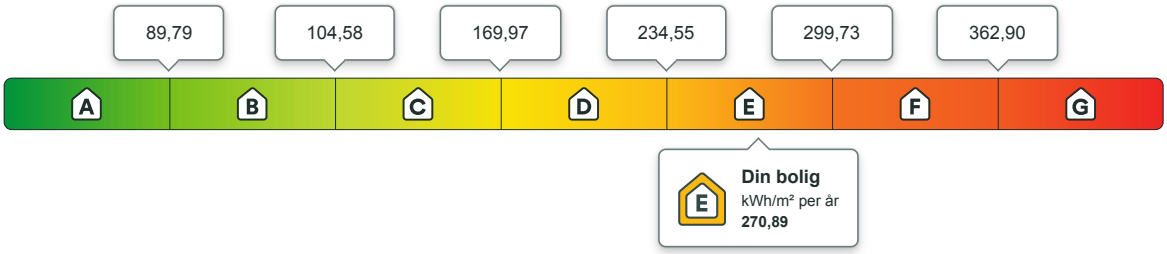
Kløvervegen 2, 4340 BRYNE

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
40 516,83	**242,62**

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



Kløvervegen 2, 4340 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**



Kløvervegen 2, 4340 BRYNE



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 15: 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 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 på varmeanlegg

Tiltak 24: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tilstandsrapport

Enebolig
Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
TIME kommune
gnr. 3, bnr. 278

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22211-1473 **Eiendomsverdi ref nr:** EQ7872

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

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
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

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Beskrivelse av eiendommen

TOMT
Tomten er opparbeidet med gruset gårdsrom, hage og terrasse.

PARKERING
I gårdsrom og garasje.

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført på en grunnmur av betongblokker. Etasjeskillene består av trebjelkelag. Ytterveggene er bygget med lett bindingsverk og kledd med trepanel utvendig. Taket har en saltakform og er bygget med takstoler av tre, som er tekket med profilerte stålplater.

OPPVARMING
Peis, luft til luft varmepumpe og vannbåren varme i gulv fra luft til vann varmepumpe.

KONKLUSJON
Den vurderte boligen fremstår i god 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: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte steinbelagte stålplater.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium.

Boligen har et saltak konstruert med W-takstoler i tre.
Takkonstruksjonen ventileres via ventil i vegg.
Det er tilgang til takkonstruksjonen via en luke i taket på soverom.

Yttervegger er bygget opp av bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende og stående kledning.

Vinduer er av tre, med 2 og 3-lags glass.
Vinduene til soverom i underetasjen er utvendig kledd med aluminium.
Vinduene er fra 2010-2023.

Inngangsdører er av høytrykkslaminat med 2- og 3-lags glass fra 2012 og 2009.
Skyvedør i stuen er av tre med 2-lags glass fra 2013.

Det er en veranda på 31 m2 med tilgang fra stue/kjøkken.
Verandaen er bygget av tre med terrassebord som dekke.

Det er et takoverbygg på ca. 10 m2 over deler av terrassen. Veggene er oppført i tre med glassfelt i øvre del, og taket består av en enkel trekonstruksjon tekket med lysplater av plast.

Det er en terrasse på nordsiden av boligen på ca 25 m2. Terrassen er oppført på mark med terrassebord av tre som dekke. Det er montert levegg av tre samt en gapahuk med vegger i tre og tretak tekket med asfaltpapp.

Trapp til underetasjen er av betong med trinn som er belagt med tre.
Det er montert sluk i bunn av trappen for drenering av vann.
Trapp til inngangspartiet er av betong belagt med skifer.

Garasjen har betonggulv. Veggene er utført i betong og tre, og er innvendig kledd med malte plater.
Taket er utformet som saltak, konstruert med tresperrer og tekket med profilerte stålplater.
Over garasjen er det hems/kryploft. Arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.
Garasjen ventileres via sjalusi åpniger i vegg samt veggventiler.
Garasjen er utstyrt med leddport med elektrisk portåpner.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett og fliser på gulv.
Det er tapetserte vegger og himlingsplater i taket.

Boligen har betonggulv mot grunn og etasjeskiller av tre.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er montert en åpen peis i kjellerstuen.
Sotluken er plassert i underetasjen, på gangen.

Underetasjen er delvis under terrenget og ventileres via veggventiler.
Etasjen har trebord på gulv, malt betong og panel på vegger og i taket er det panel.

Innvendig trapp i tre.
Trappen har malte vanger og trinn.

Innvendig har boligen formpressede malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Badet er oppusset i 2011.
Badet har flis på vegger og i taket er det malte plater.
Gulvet er flislagt.
Vannbåren varme i gulv som oppvarmingskilde.
Badet er innredet med:
- Vegghengt toalett
- Baderomsmøbel med dobbel vask
- Dusjhjørne med foldbare glassdører
- Badekar

Badet har mekanisk avtrekk og tilluft fra spalte under dørblad.

Våtrom › Underetasje › Bad
Badet er oppusset i 2015.
Badet har malt betong og malte panelplater på vegg.
Gulvet er belagt med vinylbelegg.
Vannbåren varme i gulv som oppvarmingskilde.
Badet er innredet med:
- Toalett
- Baderomsmøbel med vask

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Beskrivelse av eiendommen

- Dusjkabinett
Badet har mekanisk avtrekk og tilluft fra spalte under dørblad.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Vaskerommet har panel og flis på vegg.
Gulvet er flislagt.
Vaskerommet er innredet med:
- Opplegg for vaskemaskin
- Vaskekar av stål

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har parkett på gulvet og malte plater og parkett på veggene.

Kjøkkenet er fra 2011.
Det er glatte hvite fronter.
Benkeplaten er av tre.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.

Det er Waterguard lekkasjedeteksjon montert i vaskeskap og ved oppvaskmaskin

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2011 og 2015.
Besiktiget i rørskap som er plassert på vaskerom.
Lekkasjevann fra rørskapet ledes til gulv.
Stoppekran er plassert på vaskerom.
Vannledninger til bad 1. etasje er av plast (rør-i-rør) fra 2011.
Besiktiget i rørskap som er plassert på bad.
Lekkasjevann fra rørskapet ledes til gulv.

Avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2011.
Enkelte avløpsrør i gulv mot grunn er av soil fra byggeår.

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

1.etasje har en luft til luft varmepumpe i stuen.
Varmepumpen er fra 2006,

Luft til vann varmepumpe fra 2022 for primær oppvarming av bolig.
Service er utført november 2024, faktura foreligger.
Varmtvannsberederen varmes opp av luft-til-vann-varmepumpe.
Berederen leverer varmt vann både til tappevann og til vannbåren oppvarming. Elektrisk kolbe støtter varmepumpe.
Varmtvannsberederen er fra 2023 og er plassert på vaskerommet.

Boligen har vannbåren varme i gulvet på badet i underetasjen og i hele første etasje, bortsett fra på soverommet.
Rørfordeler er plassert på vaskerom.

Boligen har elektrisk anlegg av varierende alder og utførelse.
Det er gjort noen oppgraderinger i sikringsskapet.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler i sikringskapet.
Det foreligger el-kontroll utført i september 2026 uten registrerte avvik.

Eier opplyser om at store deler av det elektriske anlegget ble oppgradert i 2011, bl. a. med utvidelser og utskiftninger av infrastruktur samt komplett ny innmat i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår.
Eier opplyser at det ble montert grunnmursplast på grunnmur mellom inngangsparti og garasje i 2015.

Grunnmur av murte betongblokker som er utvedig pusset,
Boligen ligger i et skrående terreng.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er fra byggeår
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendig vannledning fra utvendig stoppekran og inn til vannmåler er av plast fra 2015.
Utvendig stoppekran er plassert under veranda

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

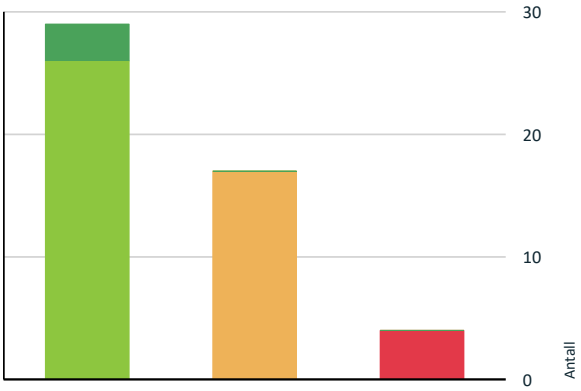
På grunn av bodens og gapahukens plassering i forhold til eiendomsgrensen vurderes tiltakene som søknadspliktige.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Sammendrag av boligens tilstand

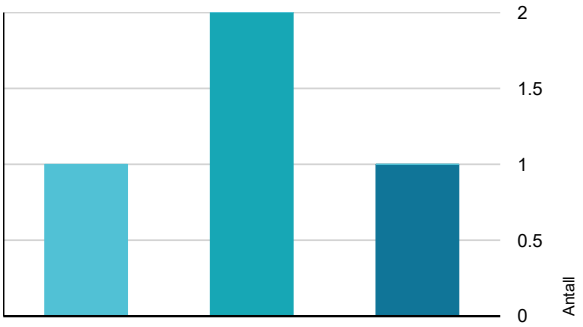
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt vegg	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Veranda terrasse	Gå til side
Utvendig > Garasje	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - 1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk i henhold til forskrift på verandaen. Gå til side
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper i trappen.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på deler av vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1965

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard
Boligen har bedre standard enn byggeåret tilsier.

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte steinbelagte stålplater.
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.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium.
Nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har et saltak konstruert med W-takstoler i tre.
Takkonstruksjonen ventileres via ventil i vegg.
Det er tilgang til takkonstruksjonen via en luke i taket på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert stedvis punkteringer i dampsperren.
- Det er enkelte kondensmerker i taket, men det ble ikke målt unormalt fuktnivå i området.
- Det er observert fuktskjolder i undertaket og på enkelte sperrer mot garasje. Disse vurderes å stamme fra tiden før taktekkingen ble skiftet, ettersom det er utført fuktmålinger i området uten at det er registrert unormale fuktverdier.
- Loftsluken er ikke isolert eller damptett.

Konsekvens/tiltak

- Utett dampsperre kan føre til at fuktig og varm inneluft trenger inn i konstruksjonen. Når denne luften møter kaldere soner bak isolasjonen, avkjøles den og kan kondensere på kalde flater. Omfanget av kondens vil variere med inneluftens fuktighetsnivå og temperaturen på overflatene. For å hindre dette bør dampsperren tettes i områder med punkteringer eller utettheter, for eksempel ved bruk av egnet tape.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Tilstandsrapport

• Hvitt belegg og svertet treverk i undertaket er en indikasjon på tidligere fuktpåkjenning, kondens eller redusert lufting i takkonstruksjonen. Selv om det ikke ble målt unormalt fuktnivå under befaringen, kan forholdet indikere at konstruksjonen periodevis har vært eller er utsatt for fukt.
Undertaket må holdes under oppsyn. Dampsperren i takkonstruksjonen bør kontrolleres nærmere for lekkasjer. Dersom det oppstår økt misfarging, lukt, fuktmerker eller forhøyede fuktverdier, må det utføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak og nødvendige tiltak.

• 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.

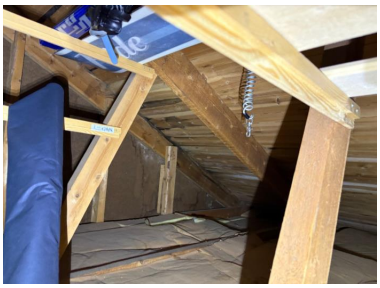
• En loftsluke som ikke er isolert og damptett, gir økt varmetap og kan slippe varm luft opp på kaldloftet, der fukt i luften kan kondensere. For å unngå dette bør loftsluken byttes ut med en isolert og damptett loftsluke.



Bildet viser tørr fuktmåling i undertak.



Bildet viser punktering i dampsperre.



Bildet viser fuktskjolder i undertak.



Bildet viser undertak med stedvis hvitt belegg.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er bygget opp av bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende og stående kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i enkelte stående kledningsbord.

• Det er registrert åpninger mellom kledning og grunnmur med tilstrekkelig størrelse til at smågnagere kan trenge gjennom.

Konsekvens/tiltak

• Spredt råteskader i kledningen gir ikke bare kosmetiske utfordringer, men øker også risikoen for at råteskader og vanninntrenging i selve veggkonstruksjonen. Råteskadet kledning må skiftes.

• Utettheter i musesperren kan føre til at smågnagere trenger inn i boligen. Det anbefales å kontrollere hele musesperren og utbedre eventuelle utettheter for å hindre inntrenging av smågnagere.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Tilstandsrapport



Bildet viser kledning med spredt råte.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er av tre, med 2 og 3-lags glass.
Vinduene til soverom i underetasjen er utvendig kledd med aluminium.
Vinduene er fra 2010-2023.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdører er av høytrykkslaminat med 2- og 3-lags glass fra 2012 og 2009.

Vurdering av avvik:

• Inngangsdøren i 1. etasje er noe oppsvulmet i nedre kant.
Det er enkelte hakk i dørbladet til inngangsdør i underetasjen som er oppsvulmet.

• Det er utett mellom dørblad og karm til inngangsdøren i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Oppsvulmingen i dørbladet bør fuktsikres for å hindre videreutvikling av fuktskader i dørbladet. For å lukke avviket må dørbladet skiftes.

• Dører som er utette mellom dørblad og karm bør justeres for å hindre uønsket trekk inn i boligen.



Bildet viser oppsvulmet dørblad.



Bildet viser oppsvulmet dørblad.

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Skyvedør i stuen er av tre med 2-lags glass fra 2013.

TG 2 Veranda terrasse

Beskrivelse

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Tilstandsrapport

Det er en veranda på 31 m2 med tilgang fra stue/kjøkken.
Verandaen er bygget av tre med terrassebord som dekke.
Det er et takoverbygg på ca. 10 m2 over deler av terrassen. Veggene er oppført i tre med glassfelt i øvre del, og taket består av en enkel trekonstruksjon tekket med lysplater av plast.

Det er en terrasse på nordsiden av boligen på ca 25 m2. Terrassen er oppført på mark med terrassebord av tre som dekke. Det er montert levegg av tre samt en gapahuk med vegger i tre og tretak tekket med asfaltpapp.

Vurdering av avvik:
• OSB-platen som er montert på veggen i gapahuken, er ført helt ned til terrassedekket og blir derfor jevnlig utsatt for fuktighet.
• Det er ikke montert rekkverk i henhold til forskrift på verandaen.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan dette føre til oppsvelling, nedbrytning og råteskader i platen. Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom platen og terrassedekket, eller benyttes en mer fuktbestandig løsning i nedre del av veggen.
• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

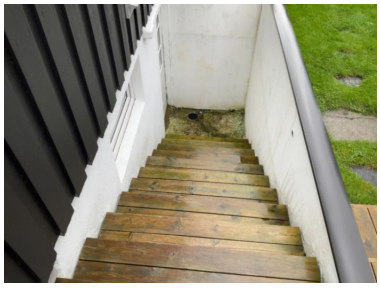
⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til underetasjen er av betong med trinn som er belagt med tre.
Det er montert sluk i bunn av trappen for drenering av vann.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Manglende håndløper øker risikoen for fall og skader. For å bedre sikkerheten bør håndløper monteres.


Manglende håndløper i trapp.


Bildet viser rekkverk som er under 90 cm.

Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Trapp til inngangspartiet er av betong belagt med skifer.

TG 2 Garasje

Beskrivelse

Garasjen har betonggulv. Veggene er utført i betong og tre, og er innvendig kledd med malte plater.
Taket er utformet som saltak, konstruert med tresperrer og tekket med profilerte stålplater.
Over garasjen er det hems/kryploft. Arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.
Garasjen ventileres via sjalusi åpniger i vegg samt veggventiler.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

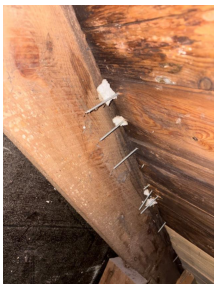
Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Tilstandsrapport

Garasjen er utstyrt med leddport med elektrisk portåpner.

Vurdering av avvik:
• Det er observert fuktskjolder i undertaket. Disse vurderes å stamme fra tiden før taktekkingen ble skiftet, ettersom det er utført fuktmålinger i området uten at det er registrert unormale fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• 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.



Bildet viser fuktsjolder i undertak.



Bildet viser fuktsjolder i undertak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er parkett og fliser på gulv.

TG 2 Overflater - gulv - 1

Vurdering av avvik:
• Gulvet ved skyvedør har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Avviket er kosmetisk og gulvet kan slipes og lakkes etter ønske.



Bildet viser gulv med slitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er tapetserte vegger og himlingsplater i taket.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har betonggulv mot grunn og etasjeskiller av tre.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 25 mm målt på 2 meter og 25 mm målt i hele rommet. Det er målt i stue og kjøkken.
Underetasjen: 20 mm målt på 2 meter og 33 mm målt i hele rommet. Det er målt i gang og kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt 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.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er montert en åpen peis i kjellerstuen.
Sotluken er plassert i underetasjen, på gangen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen er delvis under terrenget og ventileres via veggventiler.
Etasjen har trebord på gulv, malt betong og panel på vegger og i taket er det panel.

Vurdering av avvik:
• Ved hulltaking i påforet vegg mot grunnmur i gangen er det målt et fuktnivå på 19 vektprosent.

Konsekvens/tiltak
• Ved fuktverdier over 17 vekt% i treverk øker risikoen for vekst av mugg og muggsopp,

På befaringsdagen ble det målt et fuktinnhold som vurderes som høyt nok til at mugg- og soppvekst kan oppstå. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktbelastningen. Riving og gjenoppbygging av vegger under terreng kan ikke utelukkes som nødvendig tiltak.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Tilstandsrapport



Fuktmålingen viser 19,2 vekt%

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.
Trappen har malte vanger og trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på deler av vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/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.



Manglende rekkverk i trapp.



Åpning mellom trinn målt til 17 cm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede malte glatte dører.
Funksjonstestet og funnet i orden.
Normal overflateslitasje ut ifra alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Tilstandsrapport

Badet er oppusset i 2011.
Faktura foreligger som dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på vegger og i taket er det malte plater.

1. ETASJE > BAD

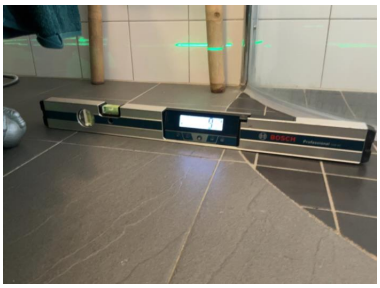
TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Vannbåren varme i gulv som oppvarmingskilde.
Lokalt i dusjens nedslagsfelt er fallet målt til mellom 9-25 mm/m.
Dørterskel er 20mm over sluk.

Vurdering av avvik:
• Gulvet har fall som leder vann mot sluk, men fallforholdet er mindre enn referansenivået som gjaldt ved byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Når gulvet ikke har tilstrekkelig fall, renner ikke vannet effektivt til sluk. Dette kan føre til uønskede vannsøl eller samlinger, og gjøre våtrommet mindre praktisk og behagelig å bruke. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.
Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Bildet viser målt fall på gulv ved sluk, registrert til 9 mm per meter.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har en plastsluk og rennesluk fra 2011.
Badets tettesjikt består av smøremembran.
Det er synlig membran klemt under slukens klemring.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Membranens funksjon påvirkes over tid av bruk, utførelse og materialkvalitet. Selv om alder alene ikke nødvendigvis tilsier at tettesjiktet må skiftes, øker risikoen for slitasje og svakheter som etter hvert kan føre til utettheter i tettesjiktet. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, men det bør være bevissthet rundt at levetiden for eldre tettesjikt kan være begrenset.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av sluk.



Oversiktsbilde av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med:
- Vegghengt toalett
- Baderomsmøbel med dobbel vask
- Dusjhjørne med foldbare glassdører
- Badekar

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk og tilluft fra spalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra garderobe og inn mot dusjsonen. Det er målt etter fuktighet i veggens bunnsvill ved bruk av elektropigger, uten at det er påvist unormale verdier.



Fuktmåling uten utslag.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Tilstandsrapport

Badet er oppusset i 2015.
Faktura foreligger som dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har malt betong og malte panelplater på vegg.

Vurdering av avvik:

• Vinduet er i dusjens våtsone.

• Malte panelplater er ikke egnet som overflatemateriale på vegger i våtsoner.

• Det er et oppsvulmet område av panelplatene bak dusjkabinettet, men det ble ikke målt fuktighet i området under befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Vannsprut fra dusjen kan føre til vannskader på vinduet. Dette vurderes ikke som en utfordring ved normal bruk av dusjen. For økt sikkerhet kan vinduet fuges og males med våtromsmaling.

• Malte panelplater er ikke egnet som overflatemateriale på vegger i våtsoner, da overflaten ikke er tilstrekkelig vanntett ved jevnlig vannbelastning. Ved normal bruk av dusjkabinettet vurderes dette likevel ikke som en vesentlig utfordring, siden veggen ikke utsettes for direkte vannsprut.
Materialene på veggen skal likevel vurderes uavhengig av dusjkabinettet, og det bør derfor etableres en egnet og vanntett overflate i våtsonen.

• Oppsvulming i panelplatene kan tyde på tidligere fuktpåvirkning eller at materialet har vært utsatt for vann over tid. Selv om det ikke ble målt fuktighet i området under befaringen, bør området holdes under oppsyn. Ved tegn til videre utvikling eller nye fuktmerker bør årsaken undersøkes nærmere, og skadede panelplater bør skiftes ved behov.



Bildet viser oppsvulmet panelplate.



Bildet viser vindu som er plassert i dusjens våtsone.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg.
Vannbåren varme i gulv som oppvarmingskilde.
Gulvet er flatt uten fall.
Dørterskel er 43 mm over gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Når gulvet ikke har tilstrekkelig fall, renner ikke vannet effektivt til sluk. Dette kan føre til uønskede vannansamlinger og gjøre våtrommet mindre praktisk i bruk. Ved normal bruk av dusjkabinett vil vannbelastningen på gulvet utenfor kabinettet være begrenset, og avviket vurderes derfor å ha mindre praktisk betydning i daglig bruk.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at det etableres riktig fall til sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.
Ved en eventuell fremtidig renovering bør våtrommet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

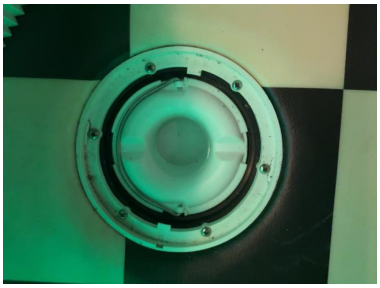
Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvets tettesjikt består av vinylbelegg.
Badet har en sluk av plast.



Oversiktbilde av sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt vegg

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert tettesjikt på vegg i dusjens og vaskens våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Ved normal bruk av vasken og dusjkabinett vurderes forholdet ikke å medføre en umiddelbar utfordring, men det må tas hensyn til at veggen i våtsoner mangler nødvendig beskyttelse mot vanninntrengning. Ved vannsøl eller annen fuktbelastning kan vann trenge inn i bakomliggende konstruksjoner og over tid føre til fuktskader.
For å oppnå TG 1 eller TG 0 må det etableres et egnet vanntett sjikt på veggen i vaskens våtsone.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser bruk av panelplater i dusjens våtsone.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med:
- Toalett
- Baderomsmøbel med vask
- Dusjkabinett

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

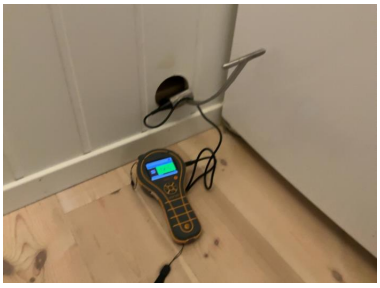
Badet har mekanisk avtrekk og tilluft fra spalte under dørblad.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang og inn mot dusjsonen. Det er målt etter fuktighet i veggens bunnsvill ved bruk av elektropigger, uten at det er påvist unormale verdier.



Fuktmåling uten utslag.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har panel og flis på vegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Lokalt rundt sluk er fallet målt til 30 mm/m.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har en sluk av soil fra byggeår.
Gulv ved dør er 10 mm over sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
- Det er ikke noe tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Tilstandsrapport

• Vaskerommet har betonggulv mot grunn, noe som ved hensynsfull bruk av rommet gir relativt liten risiko for større følgeskader. Manglende tettesjikt innebærer likevel at våtrommet ikke har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og vannbelastning. Over tid kan fukt trenge inn i konstruksjonene og føre til følgeskader.

For å oppnå en tilfredsstillende løsning må det etableres godkjent tettesjikt i våtrommet. Dette vil normalt innebære en større oppgradering eller rehabilitering av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde av sluk.



Bildet viser manglende tettesjikt under fliser.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med:
- Opplegg for vaskemaskin
- Vaskekar av stål

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Rommet har ingen ventilering bortsett fra åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

• Manglende fast ventilasjon fører til at fuktig luft ikke blir tilstrekkelig fjernet fra rommet. Dette kan gi økt luftfuktighet og over tid øke risikoen for kondens, mugg overflater.
Det må etableres tilfredsstillende ventilasjon i rommet, fortrinnsvis med mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra vaskerom og inn mot gulvets våtsone. Det er målt etter fuktighet i veggens bunnsvill ved bruk av elektropigger, uten at det er påvist unormale verdier.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Tilstandsrapport



Fuktmålingen viser 12,3 vekt% og regnes som tørr.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har parkett på gulvet og malte plater og parkett på veggene.

Kjøkkenet er fra 2011.
Det er glatte hvite fronter.
Benkeplaten er av tre.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.

Det er Waterguard lekkasjedeteksjon montert i vaskeskap og ved oppvaskmaskin

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

Vurdering av avvik:

- Det er noe slitasje på gulv og hakk i enkelte fronter.
- Koketoppen er sprukket. Eier opplyser at koketoppen fortsatt fungerer som normalt.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

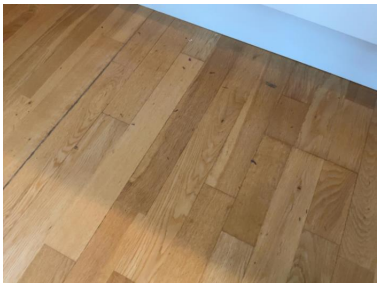
Konsekvens/tiltak

- Avviket er av kosmetisk karakter og kan utbedres etter ønske.
- Koketoppen kan byttes ved behov.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Tilstandsrapport



Bildet viser slitasje på gulv.



Bildet viser hakk i skuffefront.



Bildet viser sprukken koketopp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.



Bildet viser funksjonstest av avtrekket som er gjennomført med papir og vurdert som tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2011 og 2015.
Besiktiget i rørskap som er plassert på vaskerom.
Lekkasjevann fra rørskapet ledes til gulv.
Stoppekran er plassert på vaskerom.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av rørskap.

TG 1 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Vannledninger til bad 1. etasje er av plast (rør-i-rør) fra 2011.
Besiktiget i rørskap som er plassert på bad.
Lekkasjevann fra rørskapet ledes til gulv.



Oversiktsbilde av rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2011.

TG 2 Innvendige avløpsrør - 1

Beskrivelse

Enkelte avløpsrør i gulv mot grunn er av soil fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 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.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Tilstandsrapport



Bildet viser avløpsrør av soil.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

Beskrivelse

1.etasje har en luft til luft varmepumpe i stuen.
Varmepumpen er fra 2006,

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

• Forventet levetid for en varmepumpe er 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.

• Når halvparten av forventet levetid er passert, må det påregnes økt slitasje og redusert restlevetid på varmepumpen. Kompressor og andre vitale komponenter kan etter hvert få redusert effektivitet, og slanger og koblinger kan bli mer utsatt for slitasje og lekkasjer.
Varmepumpen fungerte under befaringen, men på grunn av alderen vurderes den å ha begrenset restlevetid. Det må derfor påregnes behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting i tiden fremover.

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

Beskrivelse

Luft til vann varmepumpe fra 2022 for primær oppvarming av bolig.
Service er utført november 2024, faktura foreligger.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen varmes opp av luft-til-vann-varmepumpe. Berederen leverer varmt vann både til tappevann og til vannbåren oppvarming. Elektrisk kolbe støtter varmepumpe. Varmtvannsberederen er fra 2023 og er plassert på vaskerommet.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme i gulvet på badet i underetasjen og i hele første etasje, bortsett fra på soverommet.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Tilstandsrapport

Rørfordeler er plassert på vaskerom.

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 av varierende alder og utførelse.
Det er gjort noen oppgraderinger i sikringsskapet.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler i sikringskapet.
Det foreligger el-kontroll utført i september 2026 uten registrerte avvik.

Eier opplyser om at store deler av det elektriske anlegget ble oppgradert i 2011, bl. a. med utvidelser og utskiftninger av infrastruktur samt komplett ny innmat i sikringsskap.

Det foreligger samsvarserklæring for:
- Utført el-kontroll i 2026.
- Bytte av strømmåler i 2024
- Omlegging av inntakskabel og montering av jordfeilbrytere i 2011.
- Stikk for varmtvannsbereder i 2012.



Oversiktsbilde 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 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Eier opplyser at det ble montert grunnmursplast på grunnmur mellom inngangsparti og garasje i 2015.
Dreneringen er i seg selv ikke synlig for kontroll. Tilstandsgrad er av den grunn satt ut fra alder, forventbar levetid og observasjoner gjort i underetasjen.

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 mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det noe høye fuktnivået som er funnet i underetasjen kan være en indikasjon på sviktet/manglende 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.
- Sviktende/manglende drenering kan føre til fuktinntrenging og økt luftfuktighet i rom under terreng. Tiltak som re-drenering kan derfor ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av murte betongblokker som er utvedig pusset,

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget på oversiden av boligen ledder overflate vann mot boligen.

Konsekvens/tiltak

- Fallforholdene rundt boligen må utbedres slik at overvann ikke ledes mot grunnmur. Det anbefales et fall på minimum 1:50 de første 3 meterne ut fra bygningen. Alternativt kan det etableres avskjæringsgrøfter for å redusere fuktbelastningen på grunnmur og kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser terreng med fall mot bolig.

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

Beskrivelse

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

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering - 1

Beskrivelse

Utvendig vannledning fra utvendig stoppekran og inn til vannmåler er av plast fra 2015.
Utvendig stoppekran er plassert under veranda
Utvendige vannledninger er ikke kontrollert.
Tilstandsgrad er gitt ut fra forventet levetid.

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 er ikke montert rekkverk i henhold til forskrift på verandaen.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper i trappen.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på deler av vegg i trappeløpet.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Manglende håndløper øker risikoen for fall og skader. For å bedre sikkerheten bør håndløper monteres.
• 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.
• 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.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
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

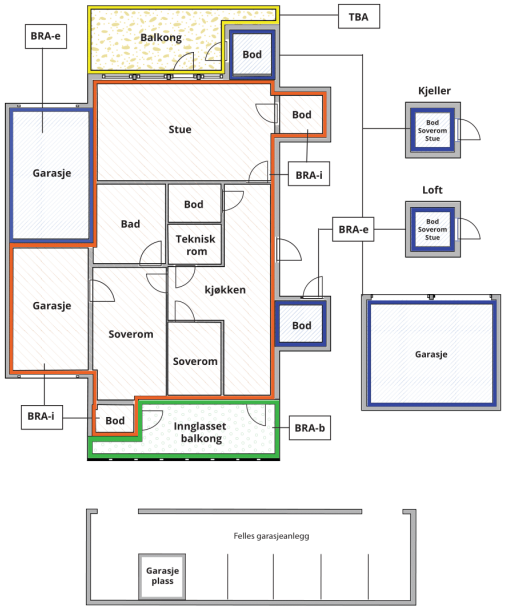
Hva er måleverdig areal?

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.

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
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)**
1. etasje	88	16		104	56
Underetasje	79			79	
SUM	**167**	**16**			**56**
SUM BRA	**183**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, garderobe, soverom, bad, stue/kjøkken	Garasje	
Underetasje	Entré, soverom, soverom 2, kjellerstue, bad, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
- Utført el-kontroll i 2026.
- Service utført på luft til vann varmepumpe i 2024.
- Luft til vann varmepumpe og bereder er skiftet montert i 2022.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: På grunn av bodens og gapahukens plassering i forhold til eiendomsgrensen vurderes tiltakene som søknadspliktige.

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Pål Svela	Takstingeniør
	Dag Olaf Aastebøl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	3	278		0	844.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kløvervegen 2

Hjemmelshaver
Aastebøl Dag Olaf, Aastebøl May Hege

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 terrasse.

Tinglyste/andre forhold
Det foreligger en bestemmelse om gjerde fra 1965.

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
1121 TIME

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Boden er oppført med vegger av tre, utvendig kledd med liggende trekledning og innvendig kledd med OSB-plater. Taket er et saltak med trekonstruksjon, tekket med asfaltbasert takbelegg. Boden har en tredør og to vindu av tre.

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	08.09.2026		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	17.09.2026	Informasjon fra eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kløvervegen 2 , 4340 BRYNE
Gnr 3 - Bnr 278
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.

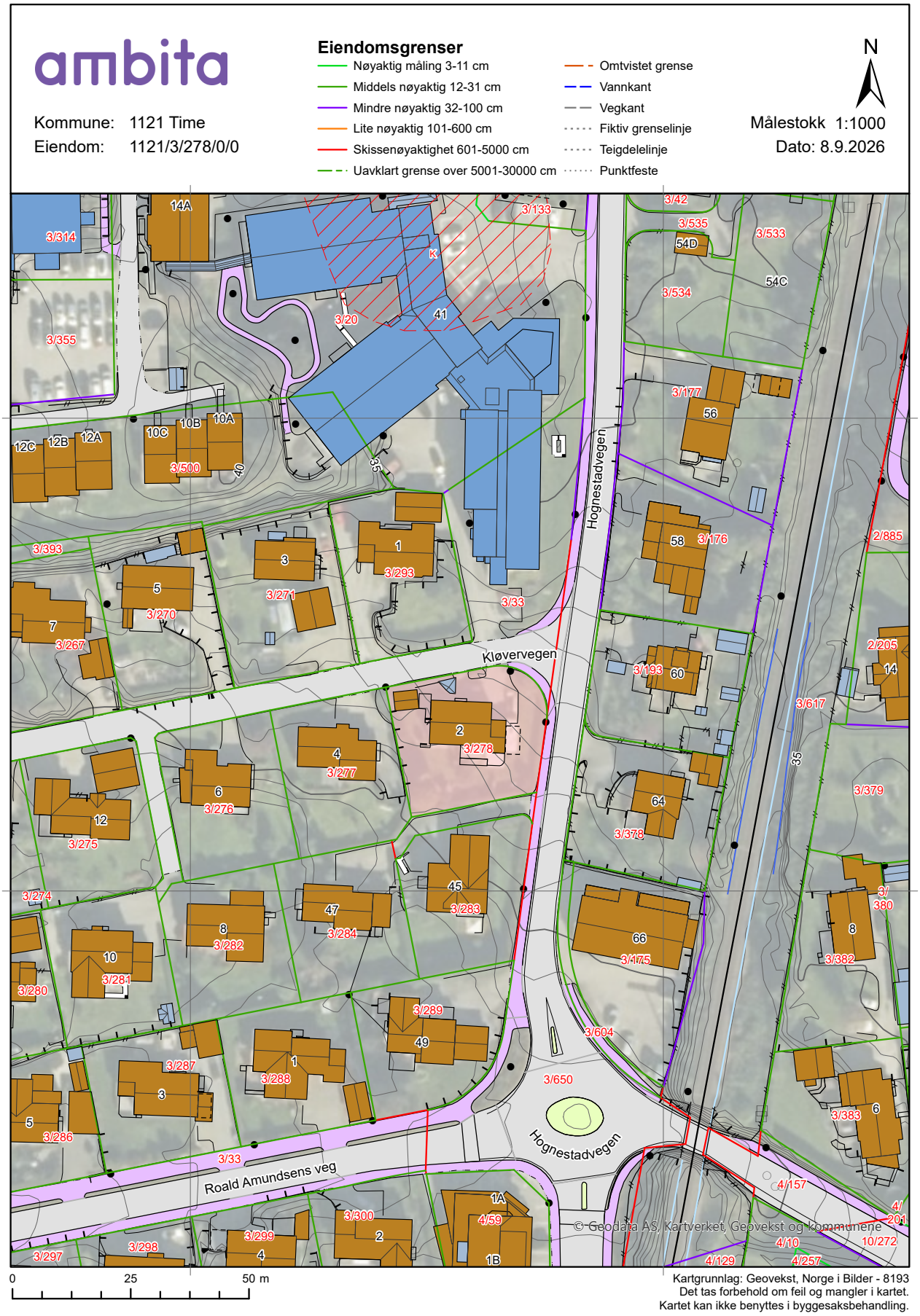
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

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

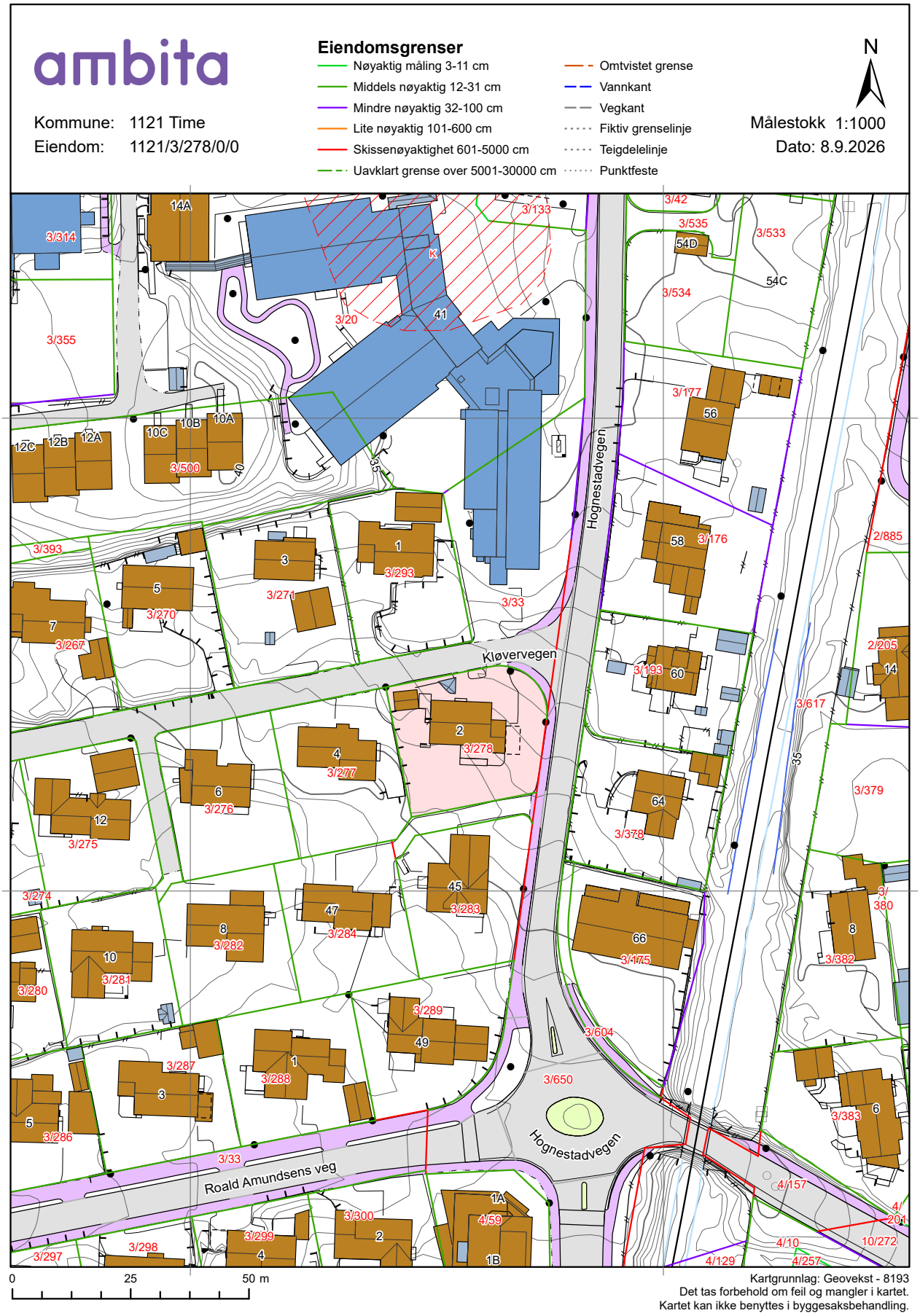
PERSONVERN

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.

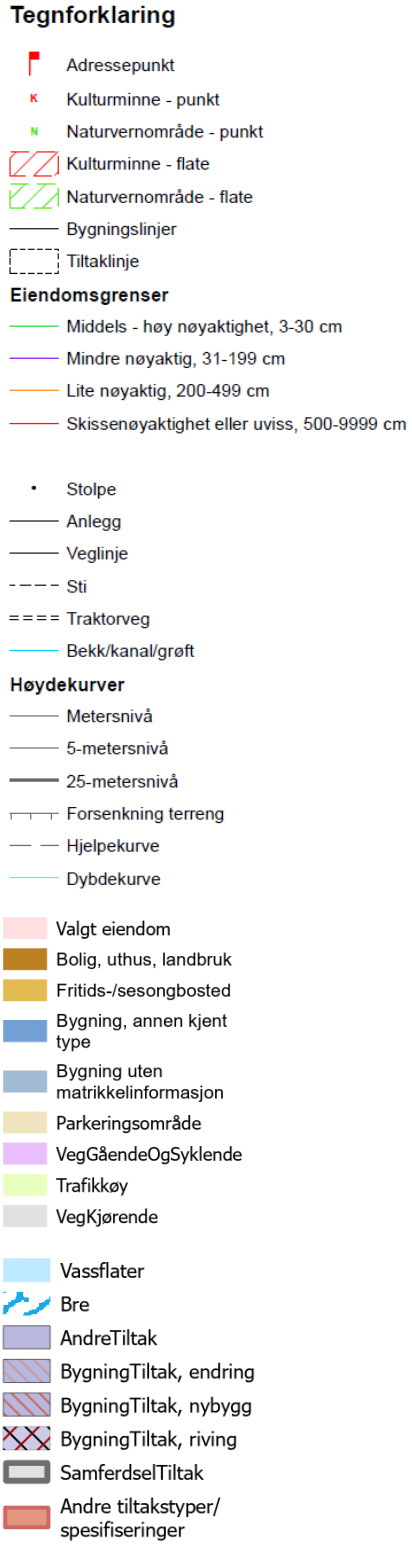
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

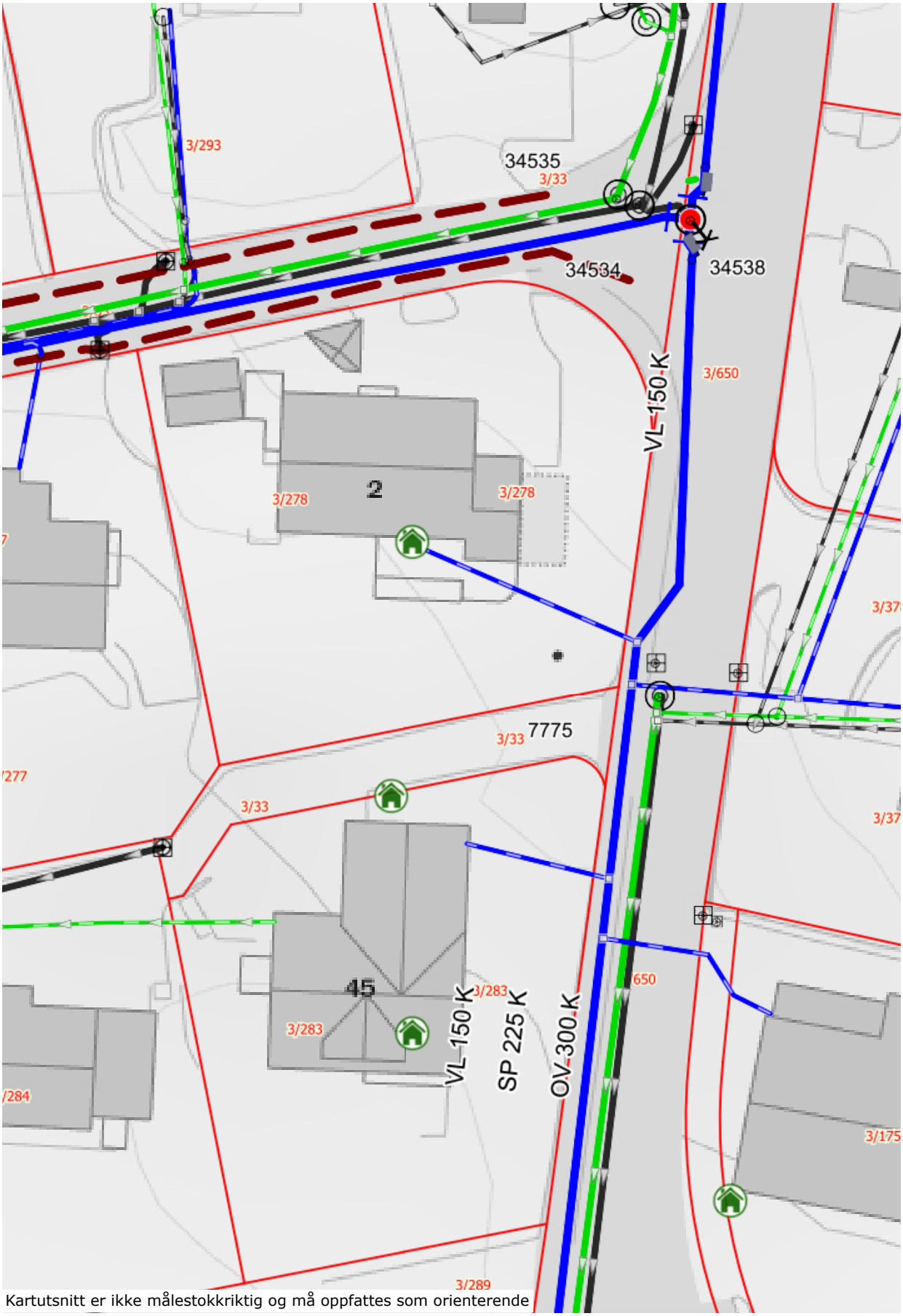


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

Vedlegg: Kommunalinformasjon

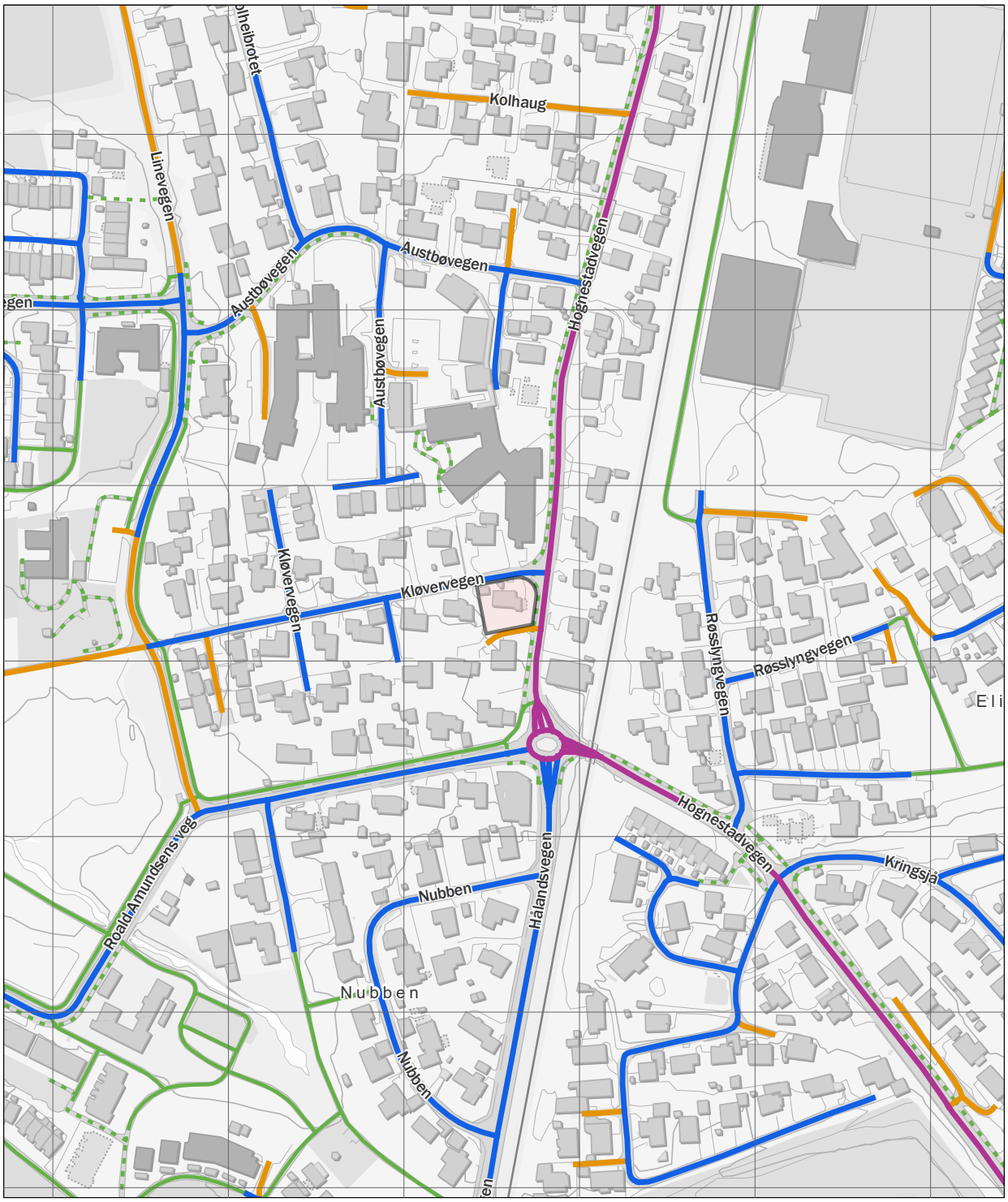
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Time
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 3/278/0/0
Adresse: Kløvervegen 2, 4340 BRYNE

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08/09/2026



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 3, Bruksnr 278	**Kommune:**	1121	Time
Adresse:				
Veiadresse:	Kløvervegen 2, gatenr 7500 4340 Bryne	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:** **Tettsted:**	106 1 6030602 4591	Kolheia Bryne Bryne Bryne

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Solvang	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.01.1963	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	844,2 kvm	**Skyld:**	0,01		
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
Skylddeling	Forretning:	21.01.1963	Avgiver	1121/3/33	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1121/3/278	0,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kløvervegen 2	H0101	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:	171754410			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kløvervegen 2	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	18,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	25.06.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	171754410 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Aastebøl Dag Olaf	311270

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	171807867			Antall etasjer:	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	171807875			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oversiktskart



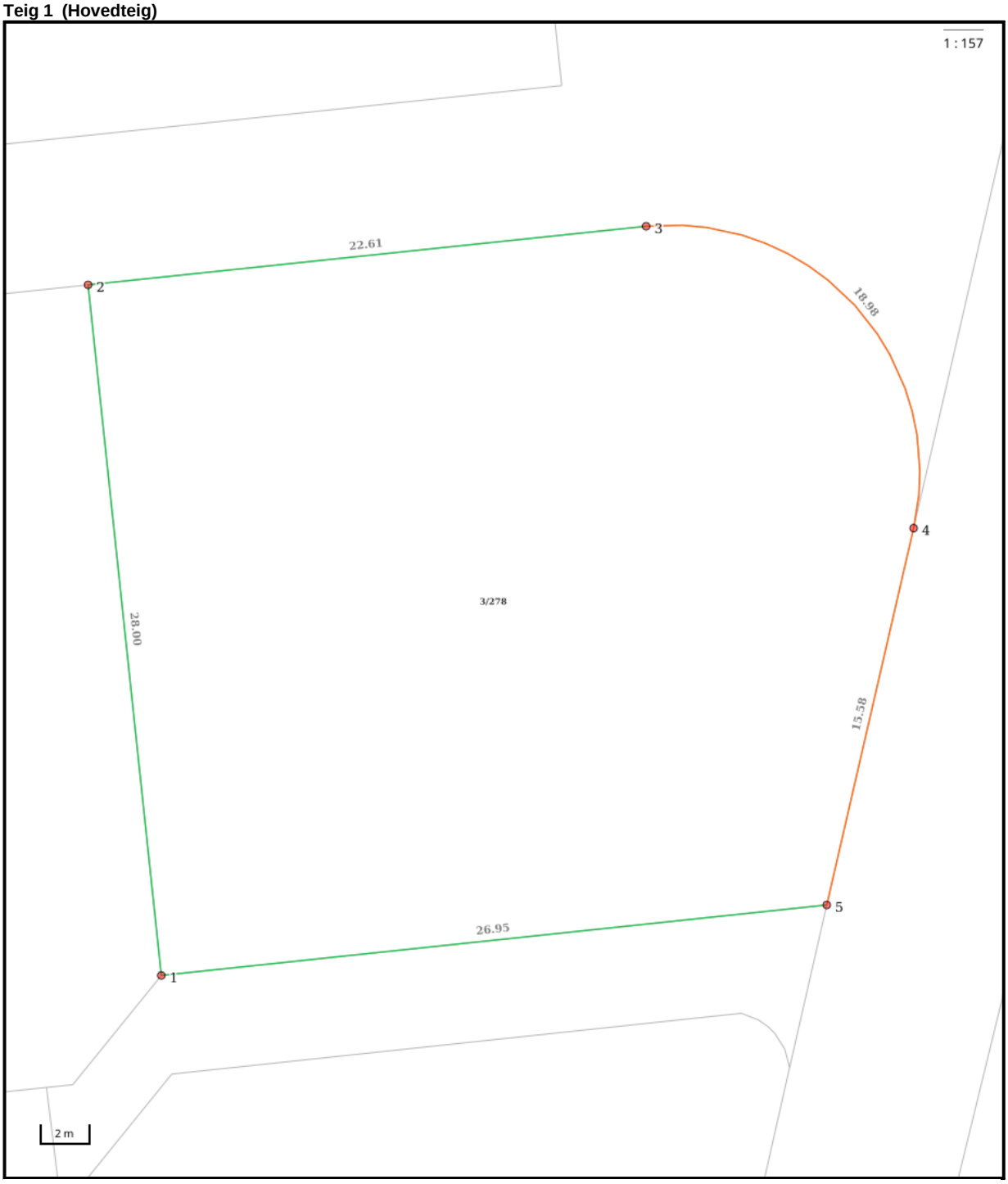
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 844,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

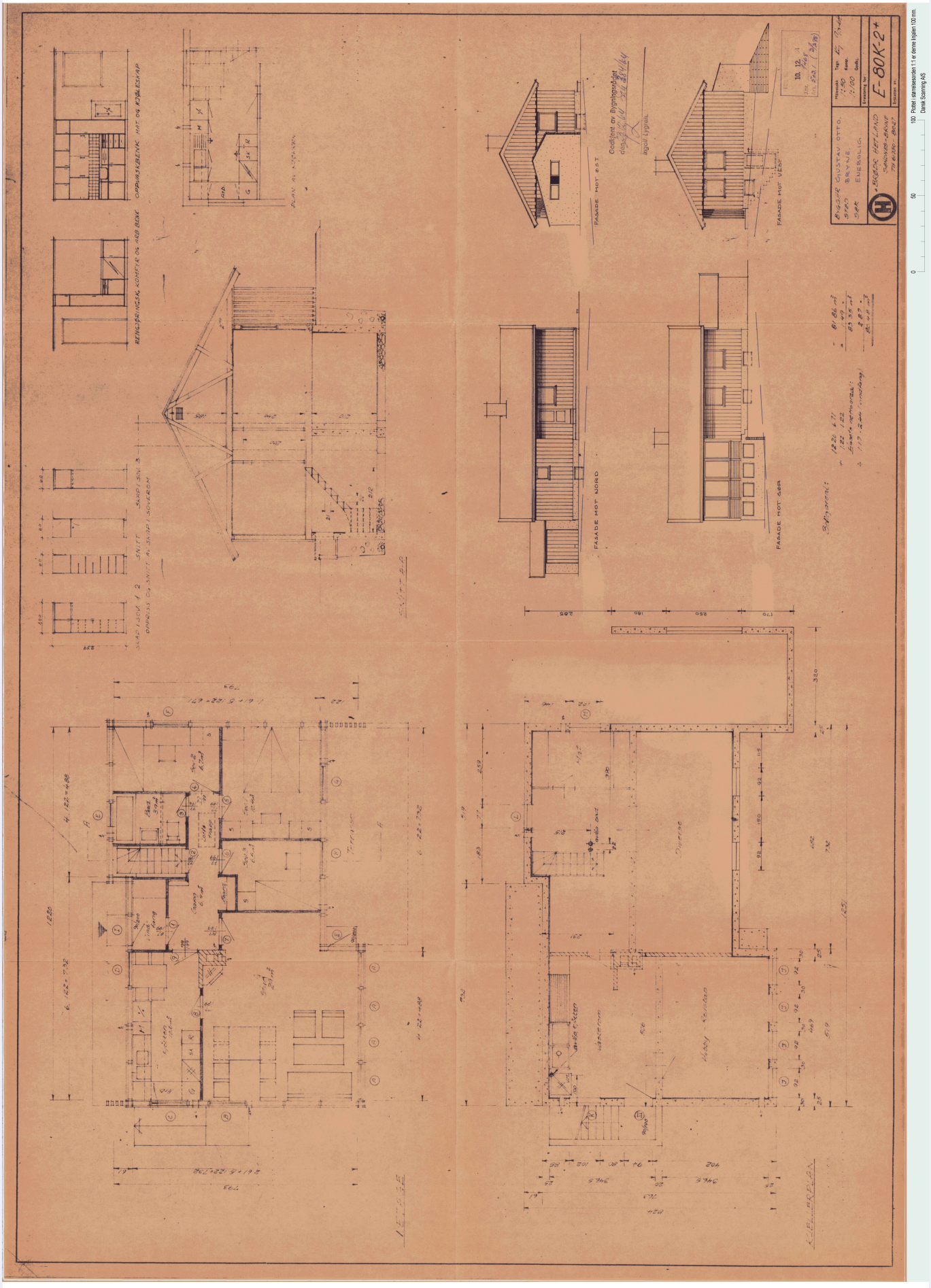
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 514 515,63	305 846,76	28,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 514 543,10	305 841,32	22,61m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 514 547,47	305 863,50	18,98m	Terrengmålt	13	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 514 536,31	305 875,32	15,58m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 514 520,87	305 873,20	26,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

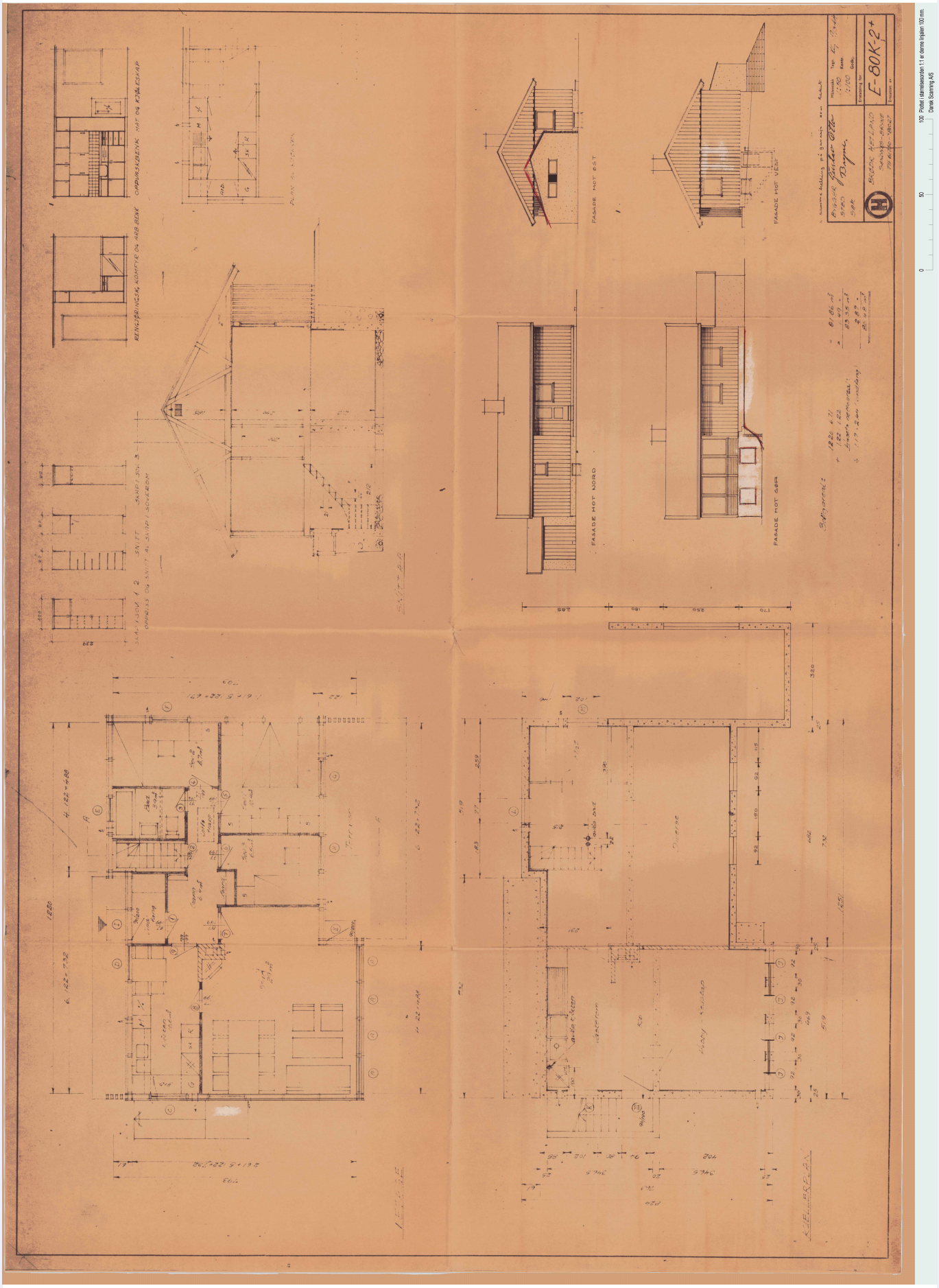
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Time KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Bryne, den 24/10-66

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Bryne

Arbeidets art Nybygg

Bygningens art Enebolig

Byggherre Gustav Otto

Byggemelder Brödr. Hetland, Bryne

Ansvarshavende Kjell Kristiansen

Journalnr.

Avsluttende synsforretning

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Leif Leiren
for Bygningssjef

S. H. B. 4-64. 5000.

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Time kommune
Byggesak

Dag Olaf Aastebøl
Kløvervegen 2
4340 Bryne

Dykkar ref.	Vår ref.	Journalpostid:	Dato
	26/3474 - 4	26/44990	30.09.2026

Dispensasjon og tillatelse til endring av plan, fasade og bruksendring av kjellaretasjen. gnr 3 bnr 278 - Kløvervegen 2.

Delegert sak: 522/26

Vedtak:

Time kommune gir dispensasjon frå § 4. «Bustadhus må ikkje vera over 1 høgd. Der terrenget skrår kan likevel framsida av kjellarhøgda ligga fritt over bakken» i jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2.

Time kommune innvilgar søknad datert 20.09.2026 om søknad om ansvarsrett som sjølvbyggar på gnr. 3 bnr. 278, Kløvervegen 2.

Time kommune innvilgar søknad datert 20.09.2026 om byggeløyve for endring av plan, fasade samt bruksendring frå tilleggsdel(bod/diverse) til hovuddel (soverom/kjellarstove)i kjellaretasjen på gnr. 3 bnr. 278, Kløvervegen 2.

Vedtaket er gjort i samsvar med plan- og bygningslova kapittel 21 og kommunestyret sitt delegeringsvedtak.

Vilkår for byggjeløyve går fram av pkt. 4.0.

1.0 Saka gjeld

Søknad om byggeløyve etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-3 jf. § 20-1.

Søknad datert:	20.09.2026
Mottatt:	21.09.2026
Komplett:	29.09.2026
Byggeadresse:	Gnr. 3 bnr. 278, Kløvervegen 2
Tiltak:	endring av planløysing , fasade og bruksendring av kjellar
Ansvarleg søkjar:	
Tiltakshavar:	Dag Olaf Aastebøl

2.0 Saksutgreiing

Gjeldande plan: 0012.00 Reg.endring av strøket Hognestadvg.-Linevg.-Time gamleheimsområde

Det er her søkt om endring av planløysing med tilhøyrande fasadeendringar og eit mindre tilbygg i stove. Kjellaren er søkt bruksendra frå tilleggsdel(bod/reiskap) og til hovuddel (stove/soverom). Vindauge i kjellaretasjen er godkjent for rømming og utsyn.

Inkludert i søknaden er også oppføring av balkong/veranda på 23 m2 mot sør pluss overbygd uteplass på ca11m2.

Søknaden krev søknad om dispensasjon frå antall etasjar:

- *4 §Bustadhus må ikkje vera over 1 høgd. Der terrenget skrår kan likevel framsida av kjellarhøgda ligga fritt over bakken.*

Søkar har levert grunngjeven dispensasjonssøknad.

Det er frå eigar søkt om ansvarsrett som sjølvbyggar.

Naboar er varsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det har ikkje kome merknader til søknaden.

Arealoppgåve:

Bruksareal BRA	Kjeller	1.etasje	Tilbygg	Sum
	79,0 m²	84,0 m²	4,0 m²	88,0 m²

Utbygd areal BYA	Bustadhus	Garasje	Veranda med overbygg	Sum
	106,0 m²	18,3 m²	34,0 m²	158,3 m²

Samla BYA for omsøkte tiltak vert 18,7%

Tilknytingsavgifter vert utrekna i samsvar med gjeldande føreskrift for vass- og avløpsavgifter.

3.0 Vurdering

Omsøkt tiltak er vurdert til å vera i samsvar med intensjonen i gjeldande plan om open villabusetnad.

Dispensasjonsvurdering
Vilkåra for å gi dispensasjon går fram av pbl.19-2. Søknaden må vurderast i forhold til dei offentlege omsyna som skal ivaretakast gjennom plan – og bygningslova og den aktuelle planen, og spesielt omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved vurderinga av om det skal gis dispensasjon frå planar skal statlege og regionale rammer og mål leggast vekt.
Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak føresegnene det dispenserast frå, eller omsyna i lovas føremålføresegn , blir vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane vera klart større enn ulempene setter ei samla vurdering

Dispensasjon frå antall etasjar

Det er her søkt om dispensasjon frå antall etasjar då kjellaretasjen etter bruksendringa frå tilleggsdel til rom for varig opphald vert å rekna som ein full etasje.

Omsynet bak føresegner om antall etasjar er først og fremst med tanke på eins utbygging og eit heilhetlig arkitektonisk bustadområde.

Omsøkt bruksendring av kjellaretasjen er utført med minimalt med terreng tilpassing. Bustaden framstår framleis som ein bustad i ein etasje.

Ulempa ved at bustaden får ein full innreia etasje i tillegg til hovudetasjen er at området kan få auka trafikkbelastning på eksisterande infrastrukur.

Fordelen med bruksendring av kjellar er at eksisterande bustad vert utnytta betre utan vesentlege endringar.

Kommunen finn etter ei samla vurdering at omsøkt bruksendring ikkje set det regelen skal sikre vesentleg tilside. Fordelen med bruksendring og innreiing av begge etasjane er større enn ulempene samla sett.

Vilkåra for å innvilga dispensasjon jfr. Pbl §19-2 er difor oppfylt.

Konklusjon:
Time kommune gir dispensasjon frå *§ 4. «Bustadhus må ikkje vera over 1 høgd. Der terrenget skrår kan likevel framsida av kjellarhøgda ligga fritt over bakken»* og innvilgar søknad mottatt 21.09.2026. Innsendt dokumentasjon vert ikkje returnert, men arkivert elektronisk hjå kommunen.

Følgjande dokumentasjon ligg til grunn for godkjenninga:
1. Situasjonsplan mottatt 29.09.2026
2. Plan-, snitt- og fasadeteikningar mottatt 29.09.2026

4.0 Vilkår for byggeløyve

1. Plan- og bygningslova med føreskrifter og vedtekter må følgjast
2. Det må sendast inn melding til kommunen når byggjearbeidet tek til.

3. Dokumentasjon på plassering av tiltaket med koordinatar og kotehøgder må sendast kommunen så snart dei ligg føre og seinast ved ferdigmelding
4. Ferdigattest/mellombels bruksløyve må vera gitt før bygget kan takast i bruk.
5. Er tiltaket ikkje sett i gong seinast 3 år etter at løyve er gitt, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i meir enn 2 år.
6. Ansvarleg utførande er og ansvarleg for at nødvendig sikringstiltak er ivaretatt på byggjeplassen

5.0 Gebyr

For behandling av søknad skal det etter forskrift om gebyrregulativ for behandling av byggesaker for Time kommune betalast gebyr for:

Type	Gebyr
3.5.1 Bruksendring	Kr. 8 000,-
3.6 Sjølvbyggar	Kr. 6 000,-
3.9. Dispensasjon med krav om ansvarleg føretak	Kr. 15 000,-
Sum	**Kr. 29 000,-**

Faktura blir sendt tiltakshavar.

6.0 Klagerett

De kan klaga på vedtaket etter reglane i plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 28.

Med helsing

Svein Harald Dyngen
avdelingsleder byggesak

Torhild Wigestrand
byggesaksbehandlar

Dette brevet er elektronisk godkjent. Skal du svara på brevet, ønsker me at du gjer det elektronisk via sikker digital innsending.

Vedlegg
02 situasjonskart v2
03 skisse plan og fasade v2

Kopi til
Rogaland Brann Og Redning Iks Brannstasjonsveien 2 4312 Sandnes

Time kommune
Byggesak

Dag Olaf Aastebøl
Kløvervegen 2
4340 Bryne

Dykkar ref.	Vår ref.	Journalpostid:	Dato
	26/3474 - 7	26/45996	06.10.2026

Ferdigattest for endring av plan, fasade og bruksendring av kjellaretasjen. Gnr. 3 bnr. 278, Kløvervegen 2

Søknad, datert 01.09.2026, om ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl.) §21-10 er mottatt 01.10.2026.

Byggeløyve er gitt i sak 522/26 datert 30.09.2026.

Det vert gitt ferdigattest for endring av plan, fasade og bruksendring av kjelleraretasjen på gnr. 3 bnr. 278, Kløvervegen 2

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

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

Med helsing

Asbjørn Herredsvela
byggesaksbehandlar

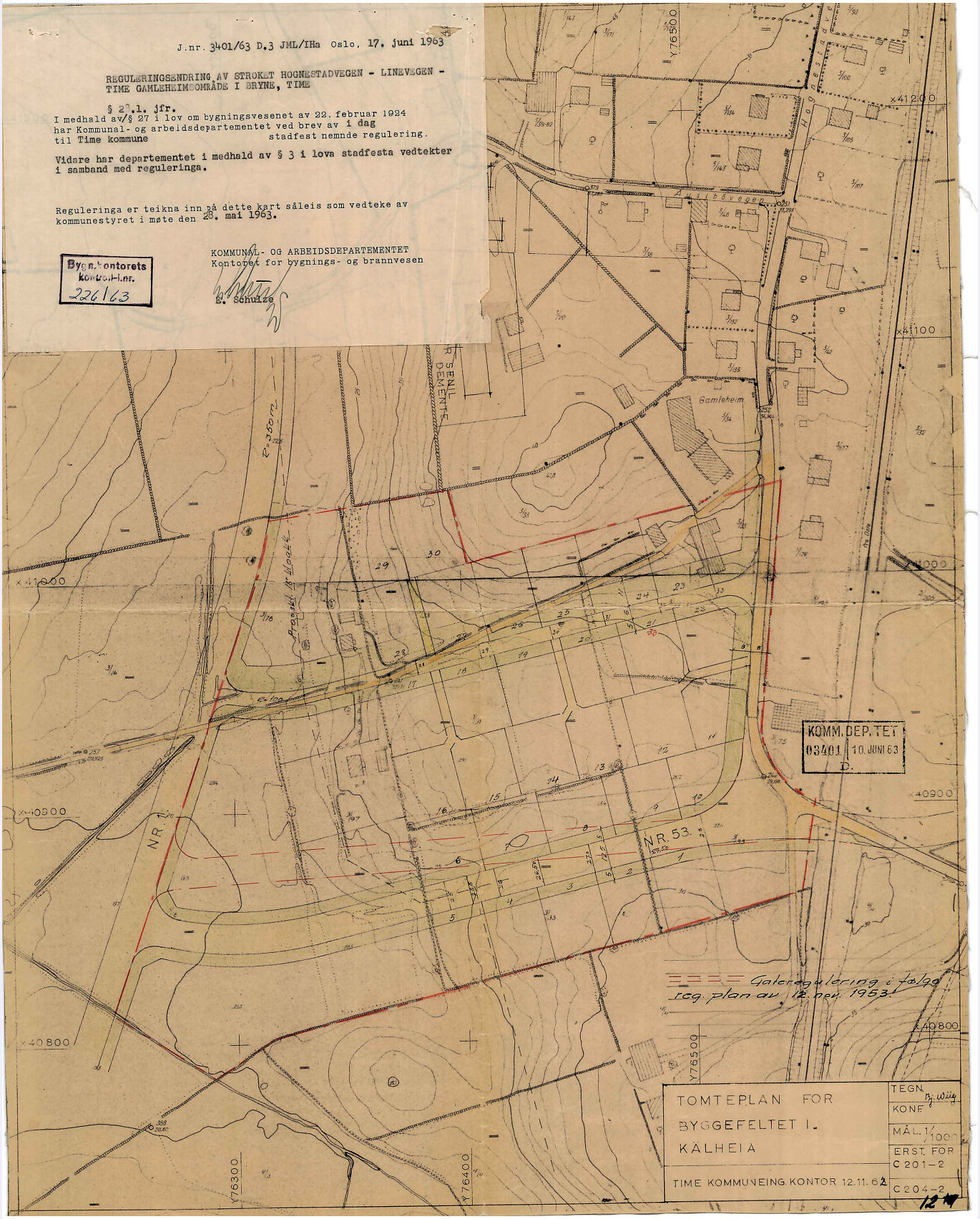
Torhild Wigestrand
byggesaksbehandlar

Dette brevet er elektronisk godkjent. Skal du svara på brevet, ønsker me at du gjer det elektronisk via sikker digital innsending.

Vedlegg
02 situasjonskart v2
03 skisse plan og fasade v2

Kopi til
Rogaland Brann Og Redning Iks Brannstasjonsveien 2 4312 Sandnes

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

12.

TIME KOMMUNEINGENIØR
20. 06. 63
J.nr. 658
Ark. .....

KOMM. DEP. TET
03401 | 10. JUNI 63
D.

Forslag til

Vedtekter til reguleringsplan for stroket Hognestadvegen - Norheimsvegen - Linevegen - Time gamleheimsområde.

1. Det skal vera open villabusetnad. Busetnaden må få ei arkitektonisk utforming som går harmonisk saman med eksisterande og ny busetnad.

2. Bygningsrådet fastset takretning og husplassering.

3. Inga tomt må byggjast på meir enn 1/5 av nettoareal + garasje.

4. Bustadhus må ikkje vera over 1 högd. Der terrenget skrår kan likevel framsida av kjellarhögda liggja fritt over bakken.

5. Bygningane skal ha sadeltak med takvinkel ikkje over 30°.

6. Garasjar skal til vanleg byggjast som tilbygg til bustadhus eller innreiast i kjellar der dette höver.
Dersom det arkitektonisk höver betre å föra opp separat garasje skal denne vera i 1 högd og gå harmonisk saman med busetnaden elles.
Der det höver kan 2 grannar byggja garasjane saman over grannegrensa.
Teikningar av garasje som også viser plasseringa på tomta skal fylgja byggjemeldinga.

7. I tillegg til garasjeplass må det vera höve til å parkera minst 2 bilar inne på tomta.

8. Rundt tomta kan setjast opp gjerde ikkje over 0.8 m högt og eller hekkplanter.
Levande hegn dekker kravet til gjerdeplikt mot granne.
Plantene må då setjast i grannedele.
Gjerde må i kvart einskilt höve godkjennast av bygningsrådet.

9. Saman med byggjemeldinga skal fylgja situasjonskart som syner korleis tomta skal planerast.
Der planeringa fører med seg forstötningsmur mot veg eller grannetomt kan bygningsrådet krevja at planeringslinja skal senkast eventuelt hevjast eller at det skal nyttast skråning som reduserer högda på forstötningsmuren.

10. Det må ikkje plantast tre eller buskar som er til skade eller serleg ulempe for grannane.

11. Det kan ikkje opprettast private servituttar som strir mot desse vedtekter.

12. Bygningsrådet kan, der det er serleg grunn for det, gjera undantak frå desse vedtekter innan ramma for bygningslova og dei ålmenne bygningsvedtektene for Bryne.

Godkjent under sak 208/63 i möte den 30/11-62 i bygningsrådet.

Ingolf Lygren
-kommuneingeniör-

Kunngjort Norsk Lysingsblad 16-63. - - 28/6-63
" Jærbladet 5/6-63. - - 25/6-63

TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

MEKLAROPPLYSNINGAR

0100 Eigedomsinformasjon

Gardsnr:	**3**	Bruksnr:	**278**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Kløvervegen 2, 4340 Bryne**			Meklar**:**	**EiendomsMegler 1 Sør- Norge AS**		
Eigedomen sitt areal (om oppmålt):		**844,2m²**					

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

0200 Bygningsdata

Bygnadstype:	**Enebolig**
Byggeår:	**1963**

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

0300 Oljetank

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

TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

MEKLAROPPLYSNINGAR

1000 Mellombels bruksløyve og ferdigattest

	Ja	Nei
Er det utskrevet ferdigattest for bygningen(-e):	☑	☐
Er det utskrevet mellombels bruksløyve:	☑	☐
Er bygningane byggemelde:	☑	☐
Kommentar:		

1350 Gjeldande arealplan med forskrifter

Planopplysningar:	Namn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☑	Plan 0012.00 Reg.endring av strøket Hognestadvg._Linevg.-Time gamleheimsområde	Bustad	10.06.1963
Bygnadsplan ☐			
Kommuneplan ☑	Time kommune – Trygg og framtidsretta		Periode: 2018 - 2030
Uregulert ☐			
Reguleringsforskrifter ☑			
Kommentar til eksisterande planar:			

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

TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

MEKLAROPPLYSNINGAR

1800 / 1802 Tilknyting til offentleg veg, vatn og kloakk

Offentleg avløp

Separat system	☐
Kombinert system	☐
Ukjent	☑

Privat avløp

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

Vegadkomst til eigedomen fra:

Offentlig	☑
Privat	☐

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

Kommentar til ordren:

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

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

TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

MEKLAROPPLYSNINGAR

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Eigedomar i Time kommune betaler årsavgift for vatn og kloakk etter forbruk.

Beløpet er fordelt på to terminar. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing.
Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2026, totalt kr.15 411,-

Avgift for 1.termin 2026 på kr.8066,-
Avgift for 2.termin 2026 på kr.7345,-

Vassmålar:

Vassavgift etter målar:	Ja: ☑	Nei: ☐

Målarstanden er:

Stipulert	☐
Avlest	☑

Avrekning av vassmålar skjer årleg på 1.termin.

Frå 1.1.2015 må alle bustadar i Time kommune ha installert vassmålar og tilbakeslagsventil.

2000 Ubetalte krav med legalpant?

Kommunale avgifter er betalte:

1. termin	01.01- 30.06 -2026	☑
2. termin	01.07- 31.12 -2026	☐

Restanse (inkludert renter og purregebyr)**:**

Ingen restanse, men det er sendt ut faktura for
kommunale avgifter for 2. termin 2026 med forfall 30.09.2026 på kr:7345,-

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

TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

MEKLAROPPLYSNINGAR

Kommentar:

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

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

Dette skjemaet omfattar ikkje opplysningar i samband med byggesakshandsaming, dispensasjonar, erklæringar, klausular o.l. i tilknyting til byggesakshandsaming eller hefte som er tinglyste på eigedommen.
Gjeldande planar og vedtak er ikkje utan vidare bindande for kommunen sine framtidige planar/vedtak.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

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

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Tomt nr. 22

Db. Nr. 80 1965
Jæren Herredsrett 7/1-

K J Ö P E K O N T R A K T

vedkomande byggetomter Time kommune sel.

- - - - - - - - -

Time kommune sel til Gustav Otto
tomt nr. 22 på Kolheiafeltet
gard nr. 3 bruk nr. 278 areal ca 843 m2
for kjöpesum kr. 9587.-
kroner nitusenfemhundreogåttisju 00/100
som kjöparen betaler når han skriv under kjöpekontrakta.
Time kommune syter for opparbeiding av hovudkloakk, hovudvassleidning og vegar i området.

Veg på tomta og stikkleidningar for vatn og kloakk fram til hovudkloakk og hovudvassleidning kostar kjöparen sjölv.
Kjöparen har gjerdeplikt mot veg (gate) og mot tomt nr._____
_____
_____
slik der er vist på baksida av kjöpekontrakta.
Dersom gjerdeplikt påkviler grannetomt som ikkje er seld, må kjöparen halda mellombels gjerde mot denne dersom han finn det turvande.
Fyllmasse frå utgraving på tomta som ikkje kan nyttast på tomta, skal kjöparen på eigen kostnad leggja på ein stad innan området, eller på kommunal fyllplass etter tilvising frå kommuneingeniören.
Skjering og fylling for veg har kommunen rett til å leggja inn på tomta utan vederlag.
Utplanering og eventuell oppfylling på tomta, oppsetting av mur, gjerde, turkestativ og flaggstang, hustype og garasje og plassering av desse på tomta må godkjennast av bygningsrådet.
Dersom bygningsrådet finn at teikningane må brigdast og eventuelt arkitektbehandlast for at området skal få ein vakker utsjånad, pliktar kjöparen å få dette gjort for eigen kostnad.
Garasjeplassering må visast i samband med byggemeldinga for bustadhuset. Tre og buskar må ikkje plantast slik at dei verkar sjenerande eller skjemmande for veg eller nabo.
Dersom noko i denne kontrakta kjem i strid med vedtektene som bygningsrådet arbeider ut, er det desse vedtektene som skal gjelda.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

- 2 -

Tomta er fri for pengehefte.
Kjöparen betaler alle kostnadane med handelen.
Dersom kjöparen ynskjer å selja tomta för det er bygt bustadhus på ho, eller at det ikkje er bygt bustadhus på ho innan 5 år frå den tid det er lagt hovudveg, kloakk og vassleidning som skal nyttast av tomta, har Time kommune rett til å kjöpa tomta attende til same pris + renter og eventuell godtgjersle for rydding og graving, etter semje, eventuelt etter takst av lensmannen i Time. Den årlege renta vert rekna etter vekseldiskontoen i Norges Bank til kvar tid.

~~Det skal leggjast to kloakkuttrekk til kommunal kloakk, eitt for spillvatn og eitt for takvatn og overvatn.~~

Bryne, den 5/1 1965

Kjöpar:

Gustav Aftre

Seljar:
Time kommune

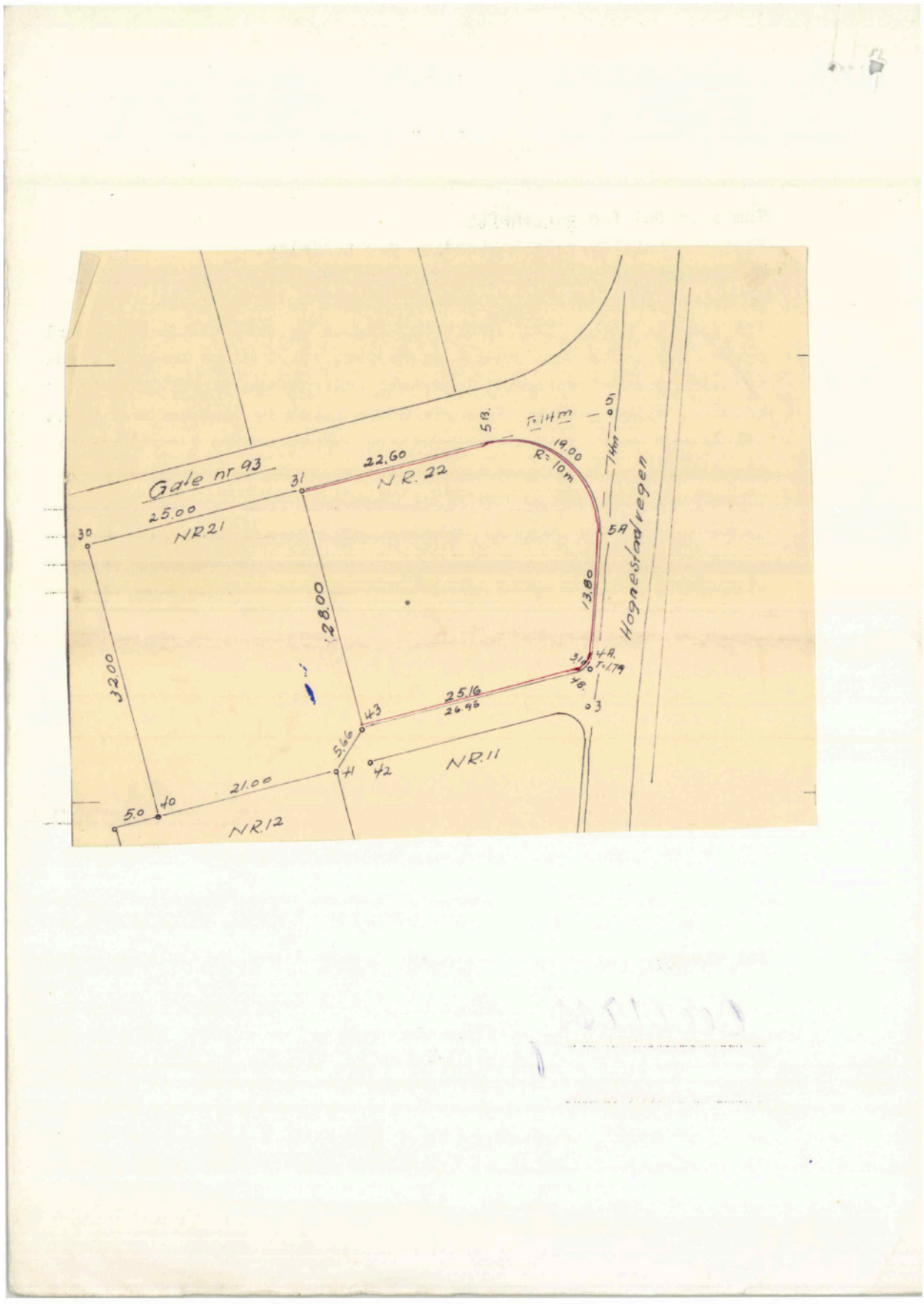
Chr. Aarland
ordförar

Til vitne:

Ole Ursa

Ruben Undheim

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



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: 2403260152 / Gro Anita Nøkland, tlf. 90014328
Kløvervegen 2, 4340 Bryne
Gnr. 3, bnr. 278 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

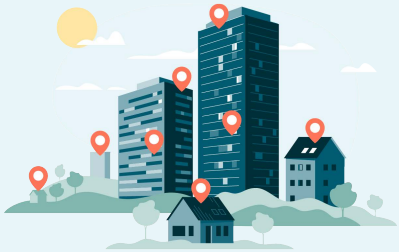
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2403260152
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.10.2026

Gro Anita Nøkland
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Jærmegleren Bryne
Postboks 334, 4349 BRYNE

eiendomsmegler1.no