PRIVATMEGLEREN
JÆREN

STEINVEGEN 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Steinvegen 3
4347 LYE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1981
BRA:	257 m^2
BRA-i:	238 m^2
Rapportdato:	26.3.2026 (Gyldig til 26.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	17	4	0

Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497
Steinvegen 3
4347 Lye

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41159

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	Fuktverdier som er over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader. Andre avvik.
Våtrom: Bad kjeller - Våtrom	Tegn til fuktskader.
Våtrom: Vaskjeller - Våtrom	Manglende tettesjikt.
Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Manglende tilkomst til sluk under badekar.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Gjenværende brukstid og fare for vannansamlinger
Grunnmur og fundament	Riss/sprekker og korrosjon ventiler
Balkong, terrasse, platting	Enkelte avvik
Vinduer og dører	Generelt noe nedbrytning/slitasje/avvik
Yttervegger	Spredte råteskader og enkelte avvik
Renner og nedløp	Gjenværende brukstid
Skorstein over tak	Pipe viser tegn til behov for vedlikehold
Takkonstruksjon og loft	Noe skjevheter/ujevnheter
Taktekking	Gjenværende brukstid på undertak/tekking. Riss/sprekker bly.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kjøkken: Kjeller - Overflater og innredning	Generelt noe slitasje/avvik
Avløpsrør	Gjenværende brukstid

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	Gjenværende brukstid
Varmtvannsbereder: To beredere	En bereder over 20 år
Våtrom: Bad 1. etasje - Overflater	Lite fall og andre generelle avvik
Våtrom: Bad 1. etasje - Sanitærutstyr	Manglende drensåpning fra sisterne
Kjølerom	Generelle avvik

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rominndeling/bruk i kjeller og 1. etasje stemmer ikke overens med dagens bruk.

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

TEK17 §11-13 (3)Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minst 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.
Vinduer i kjellerstue er for små som rømningsvindu.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.

Vindu i kjellerstue er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp til loft mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trapp til kjeller oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

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

Brannslokkingsapparat er over 10 år.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Trinn på tak er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.3.2026	**26.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Sindre Undheim Soldal**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Malin Gimre Soldal**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Serigstad**	Telefon:	**91848497**
Firma:	**Jærtakst AS**	Epost:	**sindre@jaertakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp Stasjon**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		



Egne premisser:

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

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Steinvegen 3, 4347 Lye**						
Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**23**	Bruksnr:	**34**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1981** - iht. Innflyttingsløyve						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført med grunnmur i betongstein.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre tekket med betongtakstein.
Vinduer og dører i tre med isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1991	Kvist påbygd	Nei
2000	Karnapp stue 1. etasje	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**89**	**89** Romfordeling: Trapperom/inngang, gang, bad, vaskekjeller, kjølerom, lagerrom, soverom og kjellerstue/kjøkken.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**119**	**100** Romfordeling: Entré/gang, toalettrom, soverom, garderobe, bad/vaskerom, stue/spisestue og kjøkken.	**19** Romfordeling: Garasje.	**0**	**0**
Loft	**49**	**49** Romfordeling: Loftstue, soverom 1 og soverom 2.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**257**	**238**	**19**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fall mot grunnmur



Fall mot grunnmur

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur under terrasse og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Grunnmursplast er ikke synlig over terrenget, det er ukjent type/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Det anbefales å avdekke deler av grunnmur for å påvise om eventuell grunnmursplast er montert og har klemlist.
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

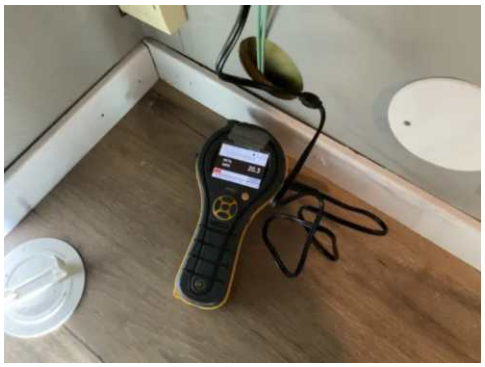
Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det er registrert enkelte riss/sprekker i puss på grunnmur og noe korrosjon i ventiler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sprekker og riss anbefales gjenpusset og observeres over tid for å se om disse er stabile eller krever tiltak.
Ventiler anbefales malt for å hindre ytterligere utvikling av korrosjon.

6.3 Rom under terreng





Sprekk/riss gulv



Isopor uten tildekking

Type rom under terreng	Delvis innredet

Kjeller er delvis innredet.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Fuktmålinger i forbindelse med hulltaking viser fuktverdier som er over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Det er benyttet dampsperre(plast) i påforede vegger under terreng. Dette var ikke uvanlig på byggetidspunktet, men er ikke lenger en anbefalt løsning, da dampsperre på innsiden av yttervegg under terreng kan føre til opphopning av fukt og kondens i konstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktskader og muggvekst over tid.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Det er registrert skjevheter/ujevnheter i gulv som utover standardens godkjente måleavvik.
Riss/sprekker i støpt gulv hvor dette er tilgjengelig for inspeksjon.

Det er eksponert isopor i lagerrom, isopor skal kles inne i brannhemmende materiale.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved fremtidige renoveringer bør dampsperre(plast) på innsiden av yttervegg fjernes, og det bør tilrettelegges for god ventilering av konstruksjonene og etasjen forøvrig. Dette vil redusere risikoen for opphopning av fukt, kondens, fuktskader og muggvekst over tid.
Tiltak bør vurderes i sammenheng med drenering, utvendig isolering, terrengforhold, ventilasjon m.m. for å sikre best mulig resultat.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.
Kostnadsestimat er satt ut ifra rive vegg i kjellerstue for å kunne påvise omfang.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting



Malingslitt topprekke



Treverk nedpå bakken



Kledning nedpå skifer

Type	Platting, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Det er noe slitasje/nedbrytninger på utsatte steder som f. eks topprekker, dette som følge av naturlig aldring, værpåvirking og manglende vedlikehold. Dette vil redusere levetider og øke faren for råteskader.
Terrassebord er montert utenpå/nærme kledning enkelte steder som øker fuktbelastningen på treverket. Kledning på levegg er montert nedpå/nærme skifer som øker fuktbelastningen på treverket.
Deler av treverket er montert i kontakt med bakken eller nærme, dette vil redusere levetiden på treverket.
Noe slitasje på overflater generelt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med noe vedlikehold og oppgraderinger på terrasse/plattinger, enkelte utskiftinger kan ikke utelukkes og det må vurderes om det er hensiktsmessig å skifte ut hele platting/terrasse.
Jevnlig behandling av treverket og reparasjon av sprekkdannelser bør utføres for å hindre at fukt trenger inn og forårsaker ytterligere skader på konstruksjonen.
God avstand mellom treverk og andre konstruksjoner anbefales for god luftsirkulasjon og hindre utvikling av råteskader.





6.5 Vinduer og dører



Tegn til kondensering

Beskrivelse	
Vinduer og dører i tre med isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt noe utskiftinger i 2000.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Slitasje/nedbrytning



Misfarging glass

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer og dører i tre med isolerglass i hovedsak av eldre dato.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
Små vinduer i kjellerstue er vanskelige å åpne og har noe korrosjon på hengsler og har generelt noe slitasje/nedbrytning.
Inspeksjon er gjennomført med stikkprøver uten større inngrep, slik at vurderingen bygger på synlige og tilgjengelige forhold.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass og karmer.
Dette skyldes normalt lav kapasitet på ventilasjon og/eller inntrenging av vann når vinduet står i luftestilling.

Det er registrert nedbrytninger og slitasje på utsatte steder. Årsaken er normal aldring og værpåvirkning over tid, kombinert med mangelfull vedlikehold. Konsekvensen er redusert levetid og risiko for ytterligere råteutvikling som kan svekke tetthet og funksjon.

Vinduer er generelt malingsslitte utvendig som følge av mangelfull vedlikeholdsmaling over tid som gjør at treverk utsettes for fuktpåvirkning.
Det er noe sprekkdannelser i karmer og treverk som følge av naturlig aldring av treverk og overflatebehandling etter flere års eksponering for vær og vind.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vil være økt behov for vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, enkelte utskiftinger kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet og sikre at vinduer ikke står i luftestilling under nedbør, for å redusere risikoen for kondensering og fuktskader på vindusglass og karmer.

Det må påregnes løpende vedlikehold, herunder justering av hengsler og beslag, etterstramming av skruer, smøring av bevegelige deler og lokal utbedring av overflater ved behov. Slike tiltak anses som normale og forventede for bygningens alder og påvirker ikke den konstruksjonsmessige funksjonen. Vedlikehold og oppfølging vil bidra til å forlenge levetid og sikre tilfredsstillende funksjon fremover.



Luke i kjellerdør

6.6 Yttervegger



Kledning nærme underlaget og slitasje



Sprekkdannelser og spredte råteskader

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt noe utskiftinger på et tidspunkt.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

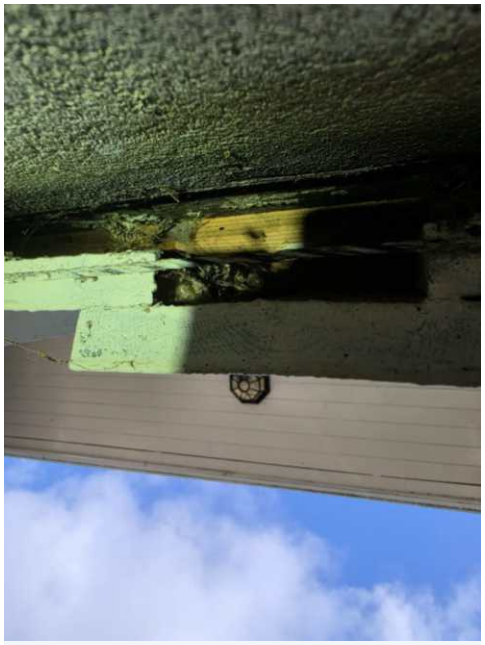
Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Kledningen som er av eldre dato, med observerte overflateavvik og værslitasje i form av noe lokal slitasje og små ujevnheter. Det ble ikke påvist synlige tegn til vesentlige konstruksjonsmessige mangler ved befaring, men det anbefales løpende kontroll og planlagt vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.
Det er registrert spredte råteskader på utsatte steder.

Kledningen er enkelte steder montert nær underlaget. Dette øker fuktbelastningen og reduserer både lufting og levetiden på kledningen.

Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning.

Det er ikke registrert tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.



Musebånd ikke synlig

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

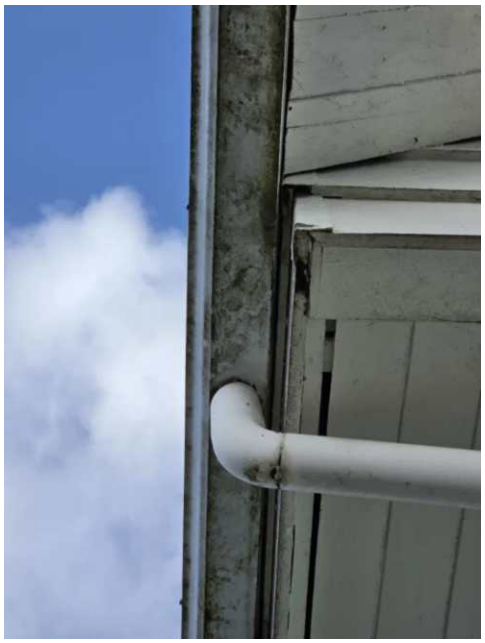
Kledning som er montert nær underlaget bør justeres for å redusere fuktbelastning og øke levetiden, økt behov for vedlikehold må påregnes.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for råteskader og redusert levetid på kledningen.

Kledningen bør følges opp med regelmessig visuell kontroll for å avdekke utvikling av sprekker, slitasje og nedbrytning i treverket. Det anbefales å gjennomføre nødvendig vedlikehold i form av vask, skraping, grunning og overflatebehandling/maling for å opprettholde kledningens beskyttelse mot vær og fukt. Enkelte bord med tydelige skader, deformasjoner eller dype sprekker bør skiftes ut for å hindre at fukt trenger inn i underliggende konstruksjon. Ved større områder med svekket overflate kan det være aktuelt med mer omfattende rehabilitering av fasaden. God tilstand på overflatebehandlingen vil bidra til å øke kledningens levetid og redusere risikoen for senere råteskader.

Montere effektiv musesperre som ikke hindrer lufting (f.eks. perforert beslag).

Skifte råteskadede kledningsbord og kontrollere underliggende konstruksjon for skader.

6.7 Renner og nedløp



Type	Metall, Plast, Aluminium

Takrenner og nedløp av varierende materialer/alder

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

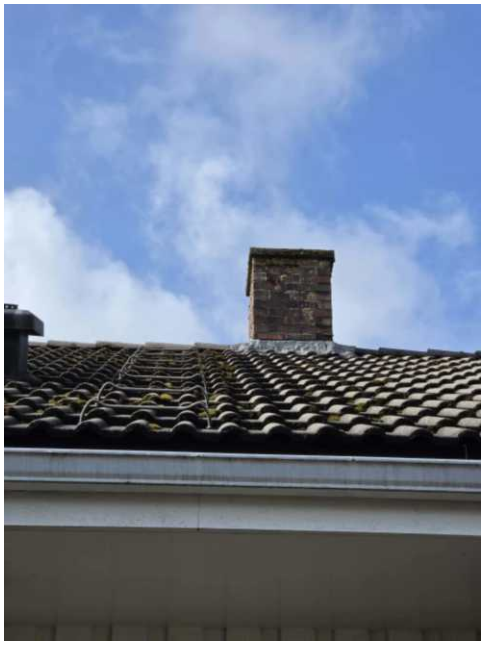
Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Det er observert at takrenner og nedløpsrør av plast fra byggeåret viser tegn til aldring og slitasje, spesielt ved skjøter og overganger. Dette kan føre til mindre lekkasjer, noe som over tid kan medføre behov for utbedring eller utskifting for å sikre optimal drenering og hindre fuktskader på bygningens fasade og grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Renner og nedløp bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

6.8 Skorstein over tak



Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

Pipe over tak med murstein som er ubehandlet, det er noe mosevekst i fuger o.l. som tyder på pipen trenger impregnering/overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fjerne mose og rengjøre pipe, impregnere pipe eller montere heldekkende beslag.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Loftet er innredet og det er begrenset mulighet for inspeksjon og vurdering av konstruksjonen. Det er ikke mulig å tilstrekkelig kontrollere dampsperre, isolasjonstykkelse eller eventuelle fukt- og råteskader i skjulte konstruksjoner uten destruktive inngrep.

Innredede loft fra denne perioden er ofte utført med løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og ventilasjon. Mangelfull dampsperre eller lufting kan medføre kondens og skjulte fuktskader i takkonstruksjonen. Skader kan utvikle seg over tid uten synlige tegn før de blir omfattende.

Det er registrert noe ujevnheter/skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det planlegges ombygging, oppgradering eller ved mistanke om fuktproblemer. Dette kan innebære åpning av konstruksjon for kontroll av dampsperre, isolasjon og eventuelle skader. Det bør også vurderes å gjennomføre fuktmålinger og termografering for å avdekke risikoområder.

6.10 Taktekking



Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Eldre tak bør kontrolleres jevnlig for å avdekke tidlig tegn til slitasje, skader eller lekkasjer. Regelmessig inspeksjon bidrar til å oppdage svikt i tekking, beslag eller undertak i tide, noe som reduserer risikoen for fuktinntrengning og kostbare følgeskader. Et systematisk vedlikeholdstilsyn forlenger takets levetid og sikrer at eventuelle tiltak kan utføres før større skader oppstår
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det er registrert riss/sprekker i bly i overgang tak/vegg.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Bly med skader anbefales skiftet ut for å unngå inntrenging av vann/snø.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det er støpt plate på mark og trebjelkelag mellom etasjer. Måling av skjevheter er utført ved stikkprøver.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-1**

Det er elementpipe med vedovn i stue 1. etasje.

6.13 Kjøkken: Kjeller



Glipe benkeplate og vegg

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate av eldre dato.
Det er stor glipe mellom benkeplate og vegg.
Hengsle til skapdør ved siden av komfyr har løsnet.
Front på øverste skuff er løs.
Generelt noe slitasje og småskader.







Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påregnelig med oppgraderinger og vedlikehold generelt på kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Kjøkkenventilator er enkelt testet med papir på maks styrke og det registreres sug.

6.14 Kjøkken: 1. etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate er i generelt normal stand ut ifra alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Kjøkkenventilator er enkelt testet med papir på maks styrke og det registreres sug.



Manglende fallsikring



Retningsavvik/skjevheter i støttemur ved innkjørsel, ytterligere undersøkelser anbefales.



Riss/sprekker og saltutslag på utvendig trapp, tyder muren trekker noe fukt.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Rominndeling/bruk i kjeller og 1. etasje stemmer ikke overens med dagens bruk.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Det foreligger innflyttingsløyve.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Ja

TEK17 §11-13 (3)Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minst 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.
Vinduer i kjellerstue er for små som rømningsvindu.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.

Vindu i kjellerstue er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? Ja

Innvendig trapp til loft mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trapp til kjeller oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? Ja

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Ja

Brannslokkingsapparat er over 10 år.

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Trinn på tak er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført.

6.16 Toalettrom: 1. etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	**TG-1**

Toalettrom 1. etasje i normal stand.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsrør av plast i hovedsak fra byggeåret.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelig for inspeksjon/vurdering og vurdering er begrenset til alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av alder er økt risiko for lekkasjer eller tilstoppinger, som kan føre til vannskader og behov for omfattende reparasjoner.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelig for inspeksjon/vurdering og vurdering begrenser seg til alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på de eldre vannrørene og eventuelt planlegge utskiftning.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av alder og slitasje på rørene.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg, i forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er registrert tegn til arbeider utført

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeåret, med noe arbeider utført i senere tid. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring(er) på arbeider utført.
Det er noe mangelfull merking i skap.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ingen dokumentasjon på service er fremlagt

Totalvurdering av varmesentral **TG-1**

Varmepumpe av ukjent alder.

6.21 Varmtvannsbereder: To beredere



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2008/ukjent

Størrelse

ca. 200 liter pr. stk.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

En bereder merket med 2008 og er i normal stand.
En bereder er ikke merket med årstall, men er tilsynelatende over 20 år, det er noe irring på blandeventil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Mekanisk avtrekk som normalt på byggetidspunktet.

6.23 Våtrom: Bad kjeller





Tapet slipper fra underlaget



Svertesopp silikonfuger

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom TG-3

Våtromstapet har stedvis dårlig vedheft til underlaget og slipper med synlig buling i bakomliggende plater. Dette indikerer at underliggende konstruksjon kan ha vært utsatt for fuktbelastning over tid. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved befaring, foreligger det klare visuelle tegn på tidligere påvirkning. Det er i tillegg registrert et mindre hull i våtromstapetet i dusjsonen, noe som svekker overflatens funksjon som fuktsperre. Dusjløsningen har også en høy bunnkant/terskel, noe som øker risikoen for at eventuelt lekkasje- eller overskuddsvann ledes ut av våtsonen og videre ut i rommet.

Det er registrert svertesopp i silikonfuger i våtrommet. Misfargingen fremstår som mørke partier i fugene. Svertesopp oppstår typisk som følge av høy fuktbelastning over tid, kombinert med begrenset ventilasjon, kondensdannelse og/eller utilstrekkelig renhold. Silikonfuger er særlig utsatt ved langvarig eksponering for fukt. Svertesopp medfører estetisk avvik og kan over tid føre til redusert hygienisk standard i våtrommet.

Det er drypplekkasje fra dusjhode.
Noe redusert kapasitet på ventilasjon med enkel test med papir.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en grundig utbedring av våtrommet. Våtromstapet og underliggende plater bør demonteres for å avdekke omfanget av eventuell fuktskade. Skadede eller svekkede materialer må skiftes ut. Det bør deretter etableres nytt, godkjent tettesjikt (membran) i henhold til gjeldende våtromsnorm, spesielt i dusjsonen og øvrige utsatte områder.

Dusjområdet må utformes slik at vann ledes sikkert mot sluk. Dette innebærer kontroll og eventuelt utbedring av fallforhold, samt vurdering av dusjløsning (for eksempel nedsenket dusjsone eller dusjkar med korrekt avrenning). Terskelløsningen bør tilpasses slik at den ikke bidrar til uønsket vannspredning ut av våtrommet.

Alle gjennomføringer må tettes forskriftsmessig med mansjetter, og det bør benyttes fuktbestandige materialer i vegg- og gulvkonstruksjon. Videre anbefales det å sikre god ventilasjon for å redusere fremtidig fuktbelastning.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**



Drypping fra dusjhode



6.24 Våtrom: Vaskjeller



Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Vaskerommet mangler tettesjikt og fremstår som utett. Dette medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner. For å sikre forsvarlig bruk og forebygge fremtidige skader, må rommet oppgraderes i henhold til gjeldende krav og forskrifter for våtrom. Dette innebærer blant annet etablering av godkjent membran, korrekt fall mot sluk, samt nødvendige tilpasninger av overflater og gjennomføringer.
Med bakgrunn i registrerte avvik og installasjoner ligger mot yttervegg/kjølerom er ikke hulltaking foretatt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en full oppgradering av vaskerommet. Etablere nytt, godkjent tettesjikt (membran) på gulv og vegger i våtsoner, utført etter gjeldende bransjenormer. Gulvet må bygges opp med korrekt fall mot sluk, og sluk bør kontrolleres og eventuelt skiftes til moderne type med klemring tilpasset membran. Alle rørgjennomføringer må sikres med mansjetter og tette løsninger.
Videre bør det etableres fuktsikre overflater, samt tilfredsstillende ventilasjon for å redusere fuktbelastning.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.25 Våtrom: Bad 1. etasje



Svertesopp



Luke fastlimt



Manglende drensåpning



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater på tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert i ca. 2012.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er generelt lite fall mot sluk i rommet, ved lekkasjer er det fare for at vann renner ut dør eller påfører skader på innredning/overflater som ikke er fuktsikret, dette skyldes at fall ikke er etablert korrekt ved oppføring. Kan føre til dårlig brukeropplevelse og behov for hyppig manuell vannhåndtering som følge av vann blir stående.

Vindu er plassert i våtsone for badekar og er utsatt for vannsøl, kan føre til oppsvelling, råte og misfarging i karm, listverk og tilstøtende vegg

Det er registrert svertesopp i silikonfuger i våtrommet. Misfargingen fremstår som mørke partier i fugene. Svertesopp oppstår typisk som følge av høy fuktbelastning over tid, kombinert med begrenset ventilasjon, kondensdannelse og/eller utilstrekkelig renhold. Silikonfuger er særlig utsatt ved langvarig eksponering for fukt. Svertesopp medfører estetisk avvik og kan over tid føre til redusert hygienisk standard i våtrommet

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.
Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å rengjøre eller skifte ut berørte silikonfuger. Videre bør ventilasjonen i rommet kontrolleres og eventuelt forbedres for å redusere fuktbelastningen. Regelmessig renhold og god luftsirkulasjon vil kunne forebygge ny soppdannelse forutsatt fallforhold er tilfredsstillende.

Det anbefales å utbedre fallforhold slik at korrekt fall mot sluk etableres i tråd med gjeldende bransjekrav ved oppgradering. Dette innebærer normalt å åpne gulvkonstruksjonen, etablere nytt underlag og legge ny membran/tettesjikt med riktig fall. Inntil varig utbedring gjennomføres, bør det utvises økt aktsomhet ved bruk av rommet, herunder manuell fjerning av vann for å redusere risiko for vannskader på overflater og innredning som ikke er fuktsikret

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Visuell kontroll er utført uten demontering eller inngrep i konstruksjon/bygningsdel.
Inspeksjonsluke til sluk under badekar er limt fast og sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales. Kostnadsestimat er satt ut ifra å etablere tilkomst til sluk under badekar.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk **Under 20 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Skyvedørsgarderobe med opplegg vaskemaskin, dusj, toalett, håndkletørker, badekar, høyskap, veggskap og servantskap.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er ikke drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Manglende drensåpning fra innebygget sisterne eller annen godkjent løsning vanskeliggjør oppdagelse av eventuelle lekkasjer. Eventuelle lekkasjer inne i sisternen vil ikke bli synlige i rommet, men kan i stedet gå inn i konstruksjonen bak sisternen.
Etablere drensåpning fra sisternen om mulig som leder vann synlig ut i rommet ved en eventuell lekkasje. Eventuelt montere en lekkasjestopper i konstruksjonen.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Fuktmåling er foretatt i eksisterende hulltaking uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Innvendige overflater og dører



Dørhåndtak loft

Beskrivelse

Kjeller: Belegg, laminat og betong på gulv. Trepaneler, strietapet, betongblokker og malte overflater på vegger. Trepaneler på tak.
1. etasje: Parkett på gulv. Malte overflater og tapet på vegger. Himlingsplater og trepaneler på tak.
Loft: Laminat på gulv. Trepaneler og tapet på vegger. Trepaneler og malte overflater på tak.
Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.



Dørhåndtak loft

Oppsummering TG-1

Innvendige overflater og dører fremstår generelt i normal stand i forhold til boligens alder og bruk. Det er registrert noe mindre merker og slitasje, noe som anses som helt normalt i en brukt bolig. Slike bruksspor oppstår over tid ved vanlig daglig bruk og har ingen konstruksjonsmessig betydning.
Overflater og dører vurderes som funksjonelle og uten forhold som avviker fra det som kan forventes for en bolig av tilsvarende alder og standard.

6.27 Kjølerom



Kondens rundt ventil



Rør kondensvann ikke tilkoblet

Beskrivelse

Kjølerom kjeller

Oppsummering TG-2

Rommet fremstår ikke som oppbygd med "rom i rom"-løsning, som er anbefalt for denne typen konstruksjon på grunn av risiko for kondensproblematikk.
Det er vannmerker rundt ventil i yttervegg, dette stammer fra kondensering.
Kjøleaggregat var avslått og er ikke funksjonstestet.
Rør til kondensvann er ikke tilkoblet anlegget, ytterligere undersøkelser om håndtering av kondensvann anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget anbefales funksjonstestet over tid for å kontrollere funksjonen.
Kondensvann anbefales ført til avløp/sluk.
Jevnlig inspeksjon anbefales for å avdekke eventuell kondensproblematikk.

6.28 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310260007

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sindre Undheim Soldal	Malin Gimre Soldal

Gateadresse
Steinvegen 3

Poststed	Postnr
LYE	4347

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260007

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rep av rennende vann i badekar

Arbeid utført av: Nærbø Rør O Elektro

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Satt opp stikkontakt i gang

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

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Satt inn større vindu på rom nede

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260007

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260007

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310260007

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Soldal	0ba07e881086ad267286 2963f870f8b4cf810761	02.04.2026 09:52:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malin Gimre Soldal	73db500cff80dbce16f22c 8516ecdbdf23eb221d	02.04.2026 10:00:22 UTC	Signer authenticated by One time code

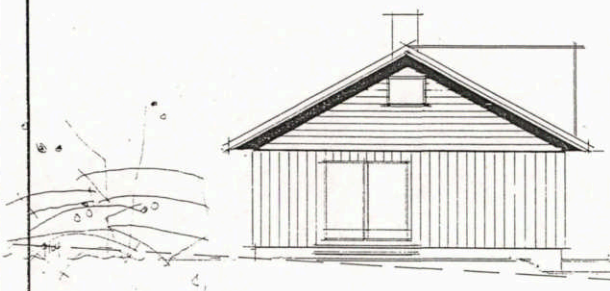
Document reference: 310260007

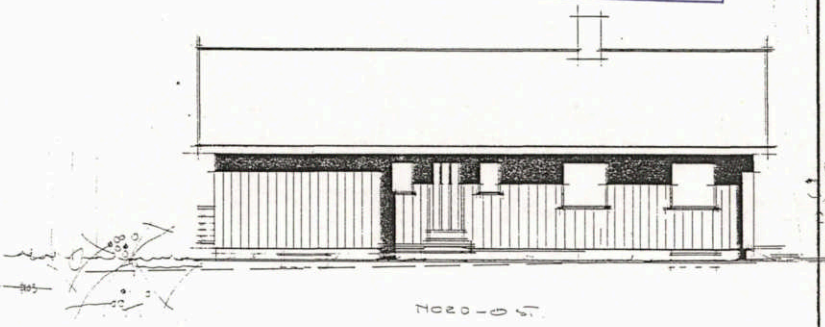
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

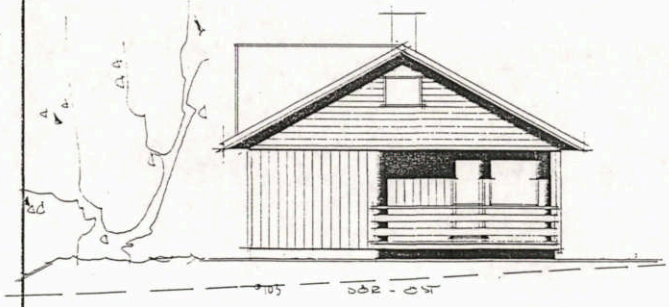
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

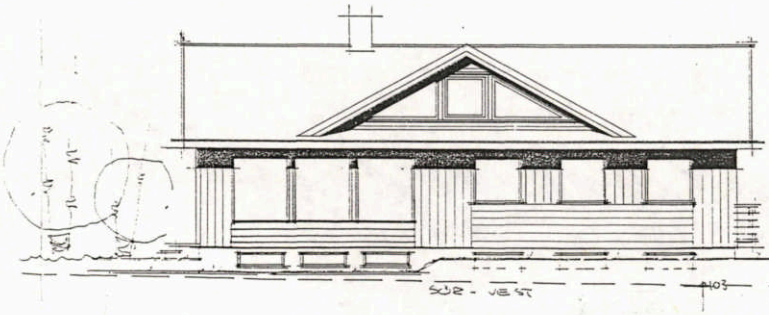
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
0 5 MARS 1991
Ark. 511 (23/34)



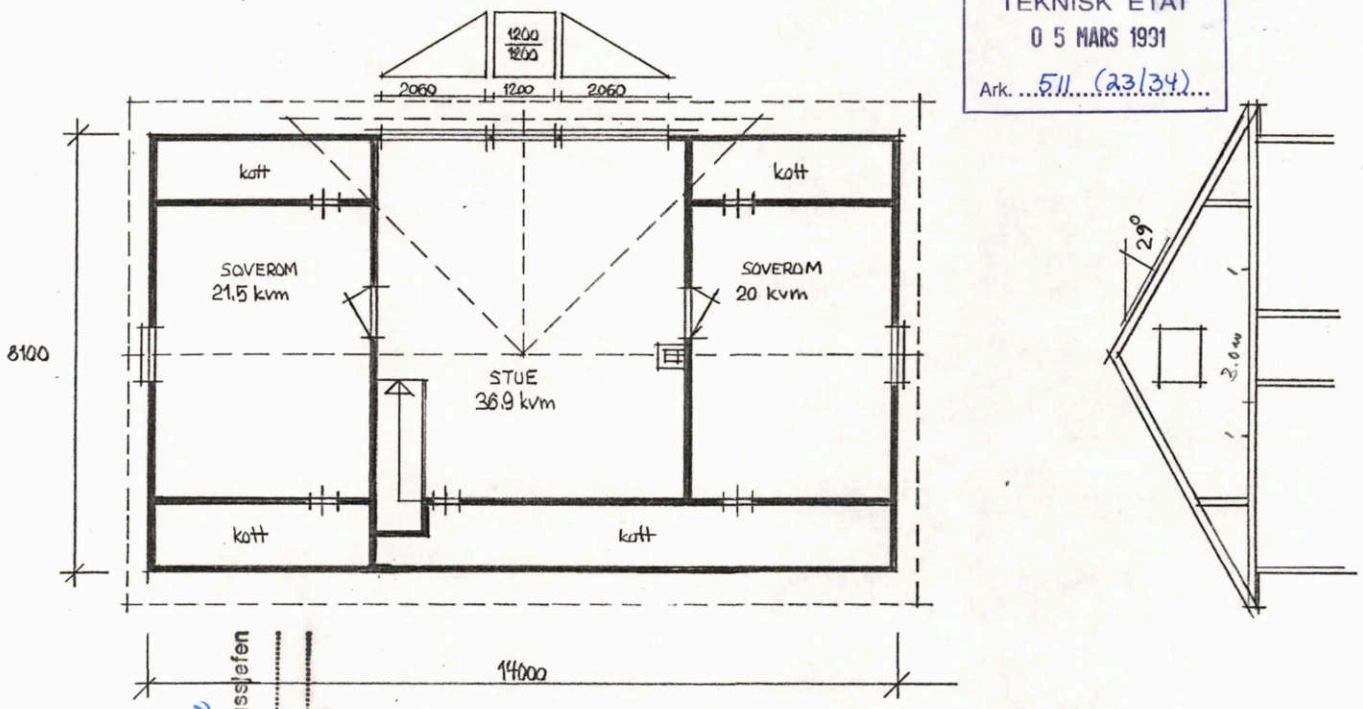






ROALD BORE	PÅBYGG AV KVIST		
Steinveien 3, 4340 BRYNE	fasader		
	ksb	25.02.91	1:100

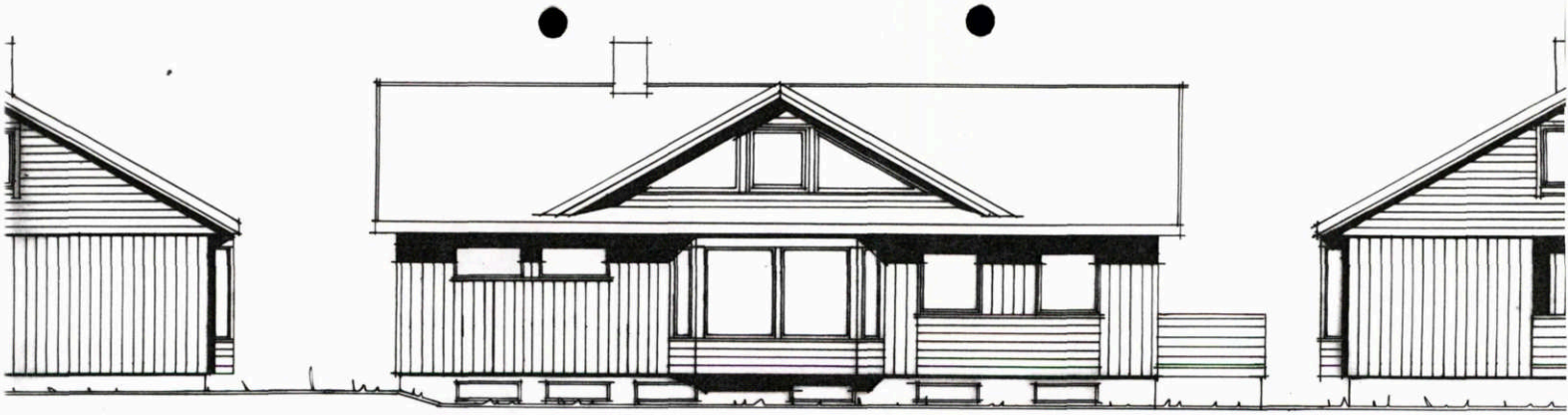
TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
0 5 MARS 1991
Ark. 511 (23/34)



Godkjent av bygningssjefen
Sak 49/91
Odd Arntsland
-bygningssjef-

Rettelse, tillegg. Godkjent

ROALD BORE	PÅBYGG AV KVIST		
Steinveien 3. 4340 BRYNE	Loftsplan. snitt		
	ksb	25.02.91	1:100

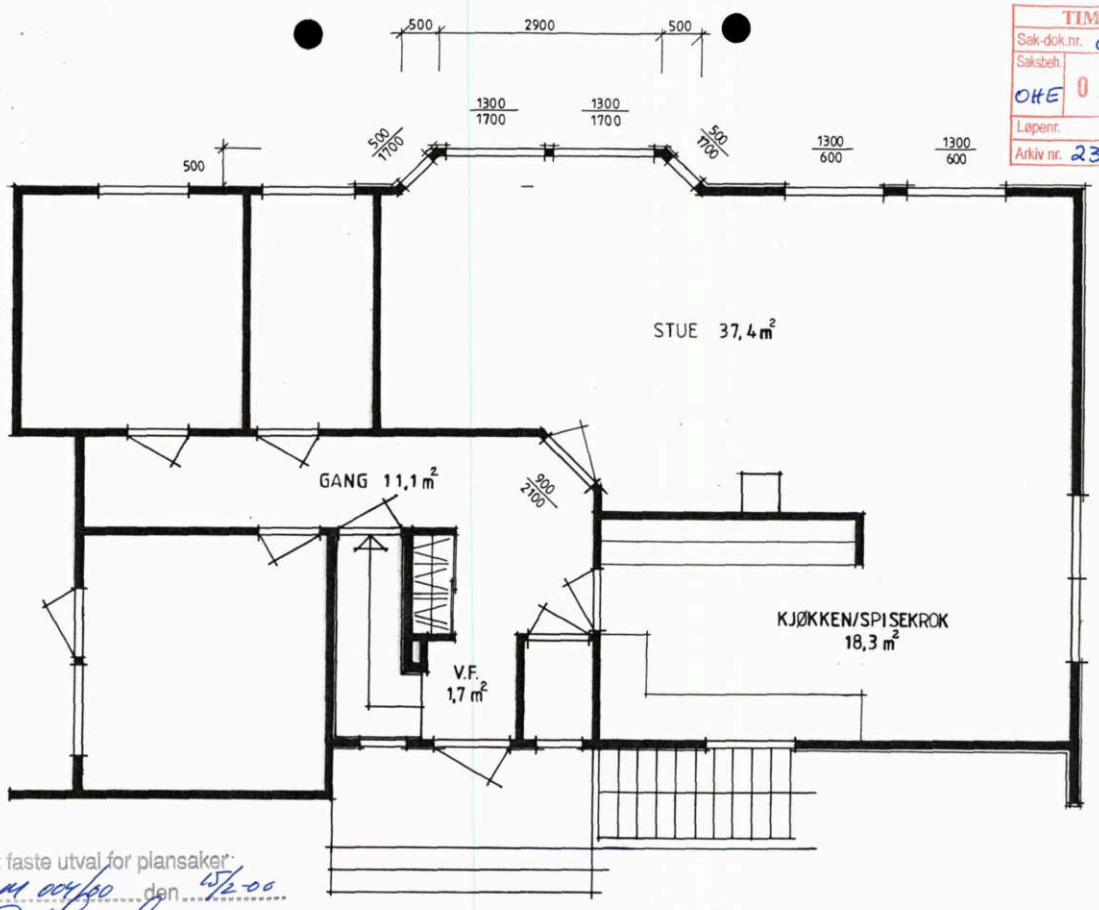


NORD - VEST SØR - VEST SØR - ØST

Godkjent av Det faste utval for plansaker
Vilkår jfr. sak 11 004/00 den 15/2-00
O. Hegreberg
Rolf Einar Ree
f.a. -teknisk sjef-

TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr. 001428 - 1
Saksbeh. OHE
02 FEB. 2000
Grad
Løpenr.
U.off. §
Arkiv nr. 23/34 L42

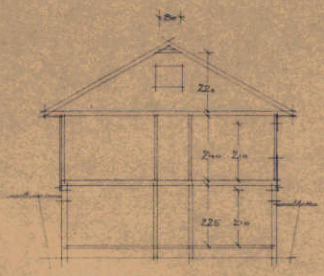
Roald Bore	karnapp		
Steinvn. 3, Lye, 4340 Bryne	fasader		
	ksbore	08.12.99	1:100

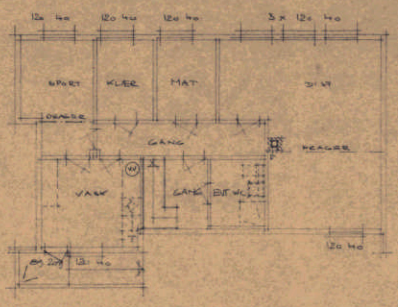


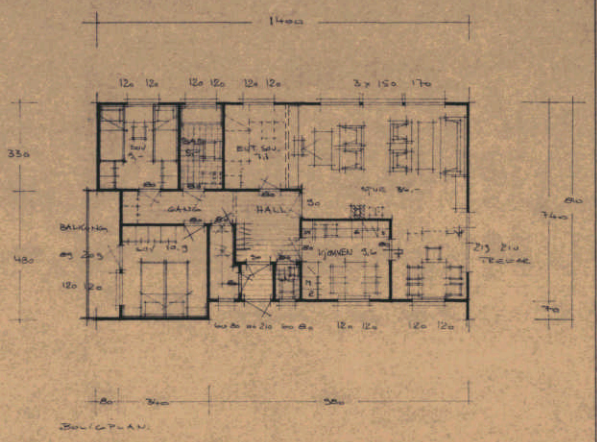
TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr. 00/428 - 1
Saksbeh. OHE
0 2 FEB. 2000
Grad
Løpenr.
U.off §
Arkiv nr. 23/34 L42

Godkjent av Det faste utval for plansaker:
Vilkår jfr. sak M 004/00 den 15/2-00
O. Hegnberg
Rolf Einar Ree
-teknisk sjef-

Roald Bore	karnapp, utvidelse stue		
Steinvn. 3, Lye, 4340 Bryne	plan		
	ksbore	08.12.99	1:50





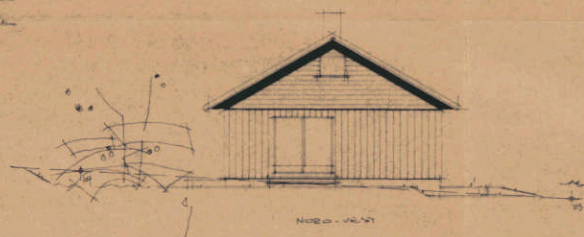


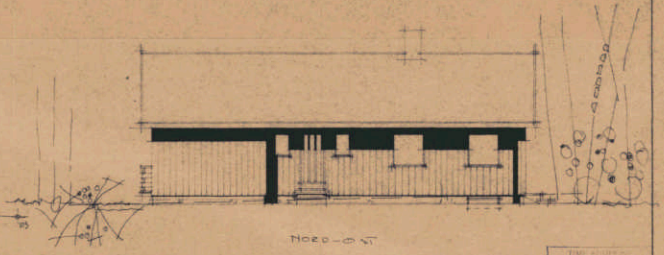
MÅL: TEGN.

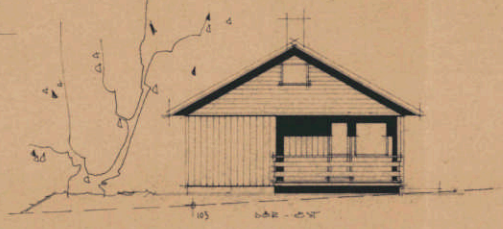
PLAN: TEGN.

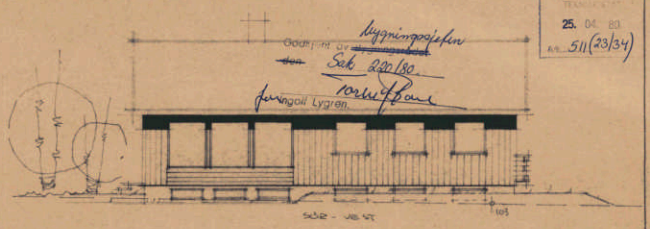
AREALUTREGNING

13,76 x 7,86	=	108,15
2 innv. 0,8 x 4,8	=	3,84
1 innv. 0,7 x 3,8	=	4,86
1 J.F. 1,4 x 1,4	=	1,36
LEIEAREAL	=	95,49 m²









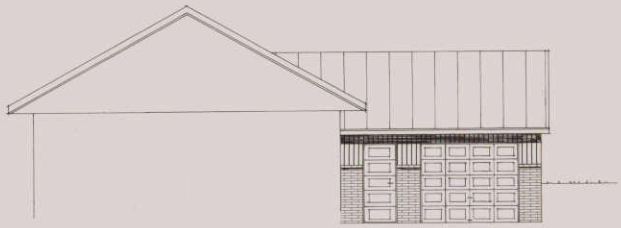
Byggmesterkjeden
Sak 220/80
Torleif Bore
Øivind Lygren

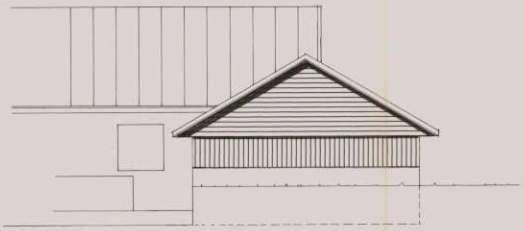
25. 04. 80
Nr. 511 (23/34)

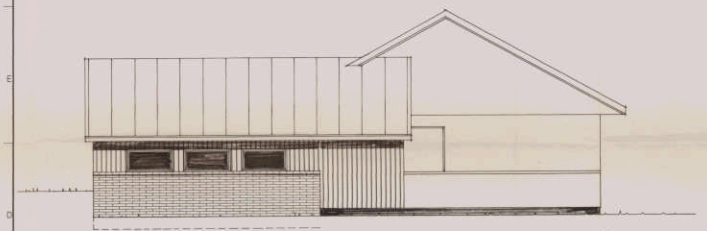
REG. NR.	HUSTYPE	TEGN. NR.	BYGGHERRE	TEGN.
	EINEBOLIG LEIEAREAL = 95,49 m²	MÅL 1:100 / BLAD	RAOLD BORE BYGGEPLASS LYE II, TIME, Gnr 23 Bnr 3/4	8-4-80 PJH REV.

BYGG Service
FERDIGHUS - ENTREPRENØRFIRMA
TELEFON NR. 51 044 - 4050 SOLA

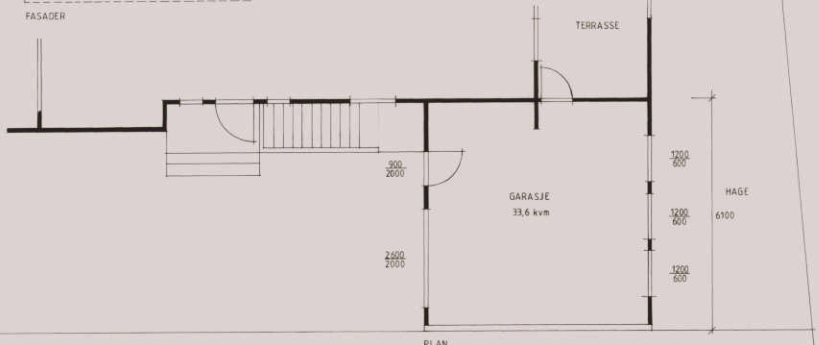
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



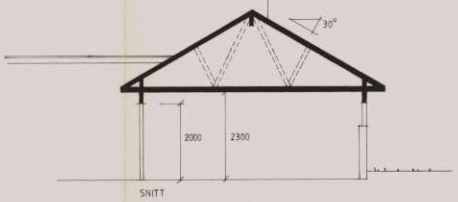




FASADER



PLAN



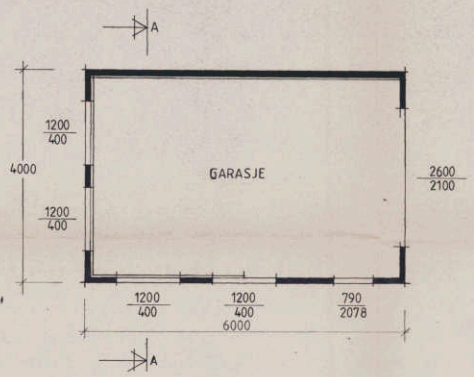
SNITT

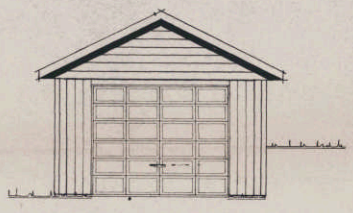
Godkjent av Byggningsrådet
Sak. 200/85

04. 88
511 (23/34)

REV	REVIDERINGEN GJELDER	TIP LISTE	SIGN	DATO
BYGNINGENS	KOALD BORE	GARASJE		
BYGGEPLASS	STEINVN. 3 LYEFJELL	4340 BRYNE		
TEGN.	ksborg	ERST. FORUM		
GODK.		PROSJEKT NR.		
MÅL	1:500	ARKIV NR.	TEGN. NR.	
DATO	19.04.85			

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



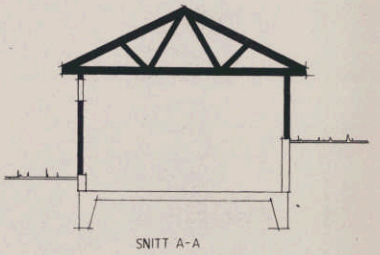


FASADE MOT SØR

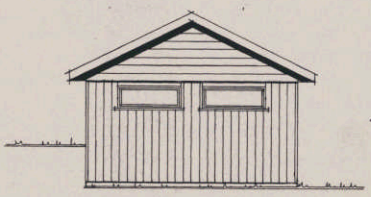


FASADE MOT ØST

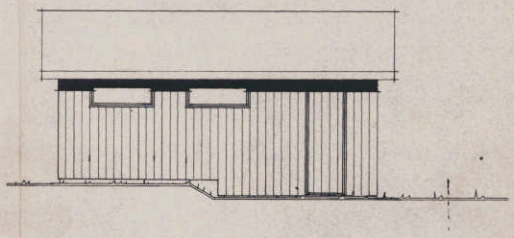
Godkjent av Bygningsrådet
den 8/7-82 Sak 270/82
Ingolf Ugland



SNITT A-A



FASADE MOT NORD



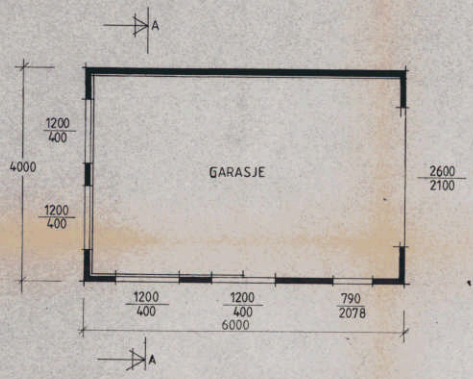
FASADE MOT VEST

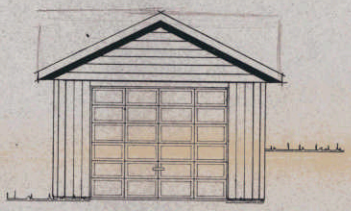
02. 06. 82
5-11 (23/24)

GARASJE , PLAN, SNITT, FASADER,

BYGGHERRE	ROALD BORE		
BYGGEPLASS	STEINVN. 3, LYE I, TIME KOMMUNE		
TEGN	ksbore	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	
MÅL	1:50		
DATO	06.05.82	PROSJ. NR.	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



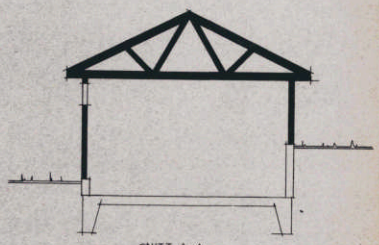


FASADE MOT SØR

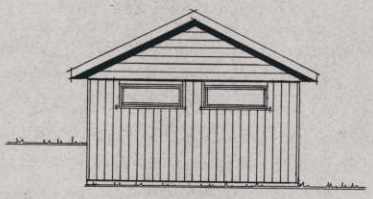


FASADE MOT ØST

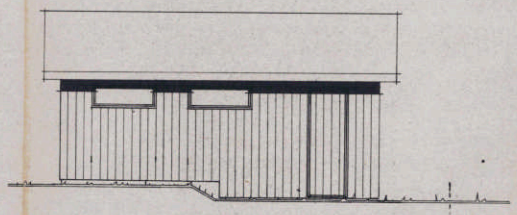
Godkjent av Bygningsrådet
den 8/7-82 Sak 290/82
Ingolf Lysdahl



SNITT A-A



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

02. 06. 82
511 (2/3/34)

15. 05. 84

GARASJE , PLAN, SNITT, FASADER,

BYGGHERRE	ROALD BORE		
BYGGEPLASS	STEINVN 3, LYE I, TIME KOMMUNE		
TEGN	ksbore	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN NR	
MÅL	1:50		
DATO	06.05.82	PROSJ. NR	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER
- Boliger U-inntil 0,17 Etasjetall - 1½ etg.
- Boliger U-inntil 0,27 Etasjetall - 2 etg.
- Industri

TRAFIKKOMRÅDER
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

FRIOMRÅDER

LANDBRUKSOMRÅDER
- Jordbruk

STREKSYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Grense for reguleringsformål
- Byggegrense
- Tomtegrense
- Frisiktlinje
- Senterlinje
- Omriss av eksist. bygg som inngår i planen

Jnr. 2007/78
Godkjent den 22.8.78
FYLKESMANNEN I ROGALAND

NR	ENDRINGER / SAKSBEHANDLING	DATO
A		11.4.78

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK 1. GANG	SAK 102/78	1.3.78
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN		5.3 - 28.3.78
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK 2 GANG	SAK 170/78	10.6.78
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	SAK 111/78	2.5.78
STADFESTING		

TIME KOMMUNE
LYE
REGULERINGSPLAN LYE I

MÅL	SAKSBEH.	DATO	TEGN NR	
1:1000	PG	23.2.78	3208	A

asplan — ASPLAN A/S INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING
KNUD HOLMS GT. 8A, 4000 STAVANGER, TLF. (045) 91 080

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR LYE TIME KOMMUNE

Det regulerte området er oppdelt i byggeområder for:
- Boliger U-gard = inntil 0,17 etasjetall inntil 1½ etasje.
- Boliger U-gard = inntil 0,27 " " 2 etasjer.

Trafikkområder med arealer for:
- Veger
- Sykkel- og gangveger

Friområder
- Park, anlegg for leik og idrett

I BESTEMMELSER SOM GJELDER BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

§ 1.
Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boliger tillates.

§ 2.
Bygningsrådet kan tillate oppført mindre barnehager, anlegg for leik, eventuelle andre typer fellesanlegg.

§ 3.
Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplan.
Denne plan skal fastlegge tomtedeling og den enkelte tomts utnyttelsesgrad. Planen skal ellers vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, adkomstforhold, terrengbearbeidelse (høyder, nyplanting m.v.), gangveger, parkering, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til bygningens og områdets bruk.
Ved godkjenning av bebyggelsesplan kan bygningsrådet for enhetlig gruppebebyggelse og rekkehus tillate avvik fra bygningslovens § 70 hva gjelder bygnings avstand fra nabogrense og fra annen bygning.

§ 4.
Bygningsrådet kan for husgrupper gi bestemmelser for takvinkel, taktekningsmateriale og møneretning. Bygningsrådet kan for enkelttomter angi grunnmursshøyder, gesimshøyder og høyde topp møne.

§ 5.
Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§6.
I området mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

§ 7.
Parkering/garasjering skal for rekkehus og gruppebebyggelse som hovedregel løses ved fellesanlegg som dimensjoneres for 1,25 bilplasser pr. leilighet.
For eneboligbebyggelsen tillates parkering på egen tomt. Det skal da tilrettelegges to bilplasser pr. leilighet. Bygningsrådet kan skjerpe eller lempe disse krav.

II BESTEMMELSER SOM GJELDER BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI

§ 8.
Det kan bare anlegges småindustri, håndverk- lagervirksomhet m.v. som ikke vil medføre ulemper for tilliggende områder og som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.
Oppdeling av industriområdet skal skje etter en samlet plan der også avkjøring, leplanting, inngjerding og parkeringsdekking skal fastlegges.

III BESTEMMELSER SOM GJELDER TRAFIKKOMRÅDER

§ 10.
Direkte avkjørsler til bolighus eller til andre formål tillates ikke fra veg nr. 1, 2 og 3.

§ 11.
Ved utarbeidelse av endelig bebyggelsesplan (konf. § 3) kan det vise seg hensiktsmessig å foreta forskyvninger av de innregulerte veger. Bygningsrådet kan godkjenne at slike forskyvinger foretas.

IV BESTEMMELSER SOM GJELDER FRIOMRÅDER

§ 12.
Anlegg for sport og leik kan etter planer godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder. Friområdene opparbeides og beplantes etter plan godkjent av bygningsrådet.

§ 13.
Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

V FELLESBESTEMMELSER

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

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

§ 15.

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

J.nr. 2007/78

Stadfestet den 22.8.78

[illegible]

TIME BYGNINGSRÅD.

Hr. Roald Bore
Steinvegen 3
Lye-feltet
4340 BRYNE

Innflyttingsløyve, Jfr. § 99 i bygningslova.

I høve synfaring den 17.3.81 gjev ein med dette løyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 23 bnr. 34

Før ein kan gje ferdigattest, må følgjande arbeid som står att utførast:

1. Div. arbeid i kjellar.

2. Min. puss av innvendige kjellaryttervegger for å tilfredsstille krav til varmeisolering.

3. Veranda/oppf. utanfor stove.

4. Sikring av kravel for loftstrapp med rekkverk o.l.

5. Kloakklufterøyr må ordnast etter forskriftene.

Dei attverande arbeida skal vera ferdig utførde innan 6 mnd. frå dato.

Husnummerskilt for Steinvegen 3 kan hentast på teknisk etat.

Bryne, den 24 / 3 -1981

For bygningssjefen

John Gunnar Josdal
-bygningskontrollør-

Kopi: Karsten Nesvik, Bygg-Service A/S, Sola.

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1121 - TIME
Gårdsnummer:	23
Bruksnummer:	34

Utskriftsdato/klokkeslett:	18.03.2026 kl. 08:01
Produsert av:	Kristin Torsen - 1121 Time
Attestert av:	Time kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	Tomt 403
Etableringsdato:	21.08.1979
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 23 / 34	491,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		050198	SOLDAL MALIN GIMRE		Steinvegen 3 4347 LYE	1 / 2
Hjemmelshaver		030897	SOLDAL SINDRE UNDHEIM		Steinvegen 3 4347 LYE	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		050198	SOLDAL MALIN GIMRE		Steinvegen 3 4347 LYE	
Eier registrert hos Skatteetaten		030897	SOLDAL SINDRE UNDHEIM		Steinvegen 3 4347 LYE	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6515260	310765		491,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Endre egenskap	01.01.1980			1121nye	05.10.2018
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Avgiver	1121 - 23/34	0	
Skylddeling	21.08.1979				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1121 - 23/2	-491	
		Mottaker	1121 - 23/34	491	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Steinvegen	15200	3					Nei
						Grunnkrets	0305 Lyefjell 1	
						Stemmekrets:	3 Lye	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	06030601 Time	
				6515259	310766	Postnr.område:	4347 LYE	
						Tettsted:	4594 Lyefjell	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	171 793 327		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6515259 Øst: 310766		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

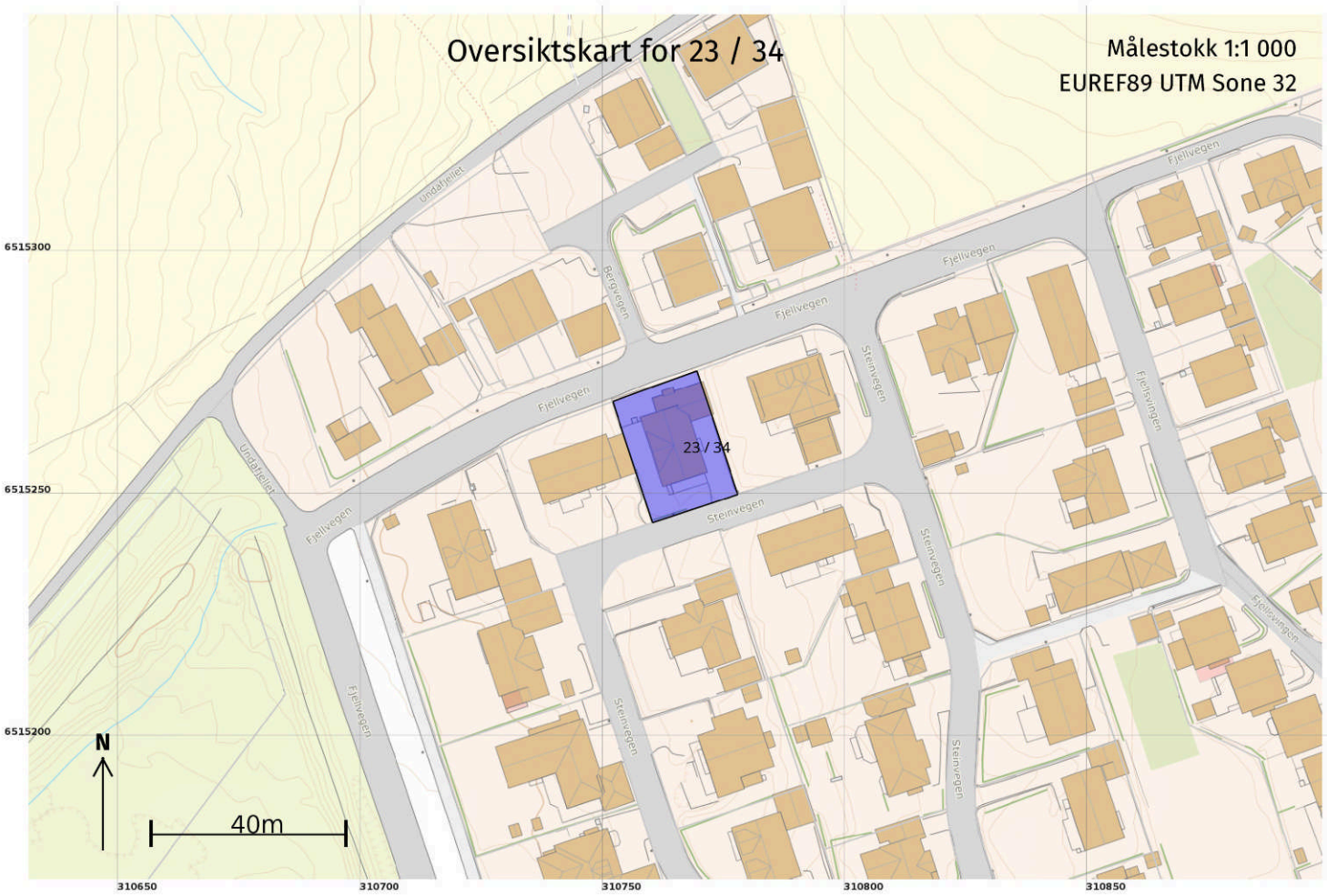
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
15200 Steinvegen 3	H0101	Bolig	0	0		0	0	23/34

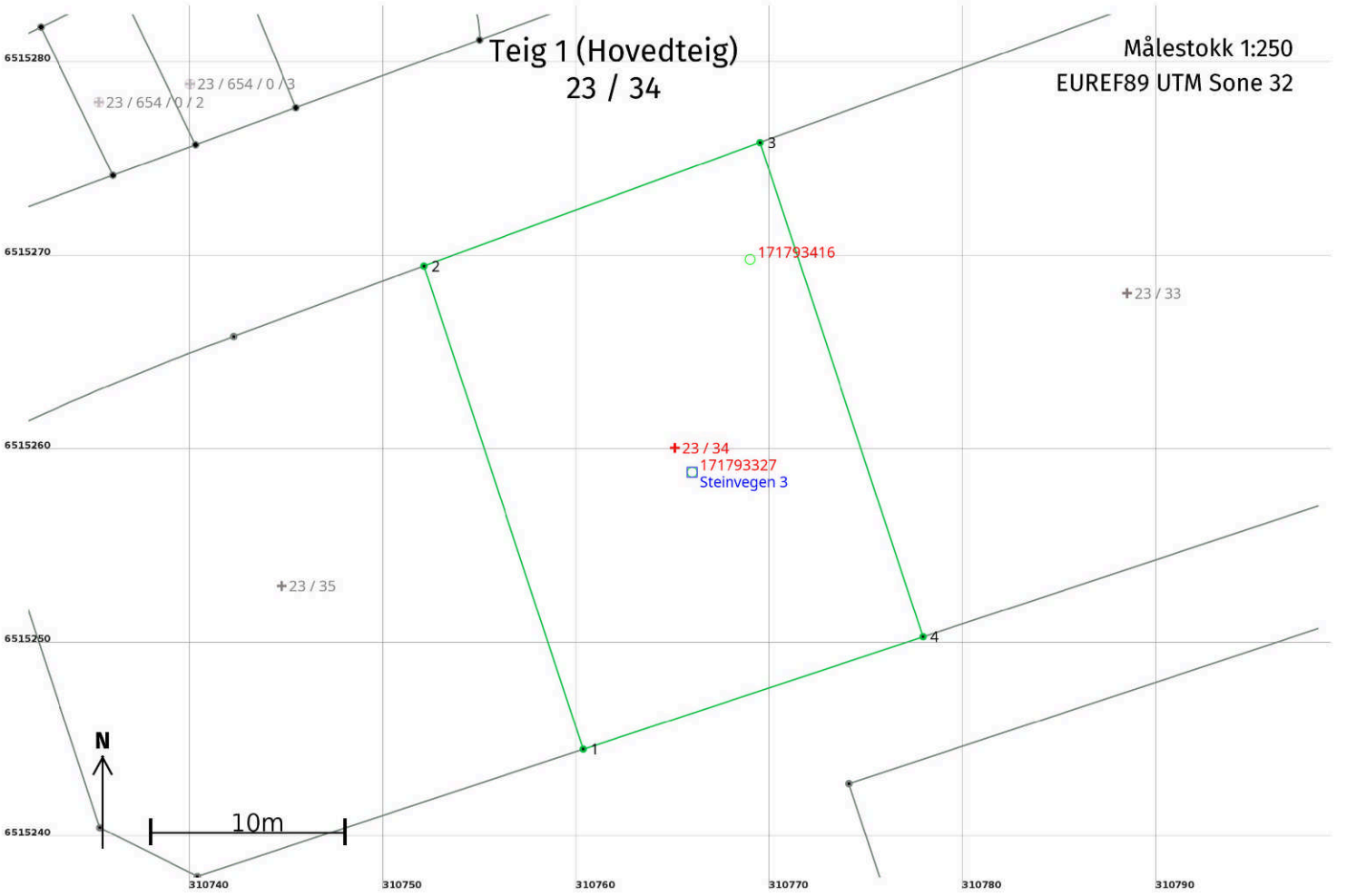
Bygningsnr: 171 793 416
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6515270 Øst: 310769
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	23/34


Oversiktskart for 23 / 34
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
23 / 34
Undalsvollen
Fjellvegen
Bergvegen
Steinvegen
Fjellsvingen
6515300
6515250
6515200
N
40m
310650
310700
310750
310800
310850


Teig 1 (Hovedteig)
23 / 34
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
23 / 654 / 0 / 3
23 / 654 / 0 / 2
171793416
23 / 33
23 / 34
171793327
Steinvegen 3
23 / 35
1
2
3
4
N
10m
6515280
6515270
6515260
6515250
6515240
310740
310750
310760
310770
310780
310790

Areal og koordinater

Areal: 491,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6515260 **Øst:** 310765

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6515244,71	310760,36		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			26,26				
2	6515269,65	310752,13		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			18,51				
3	6515276,02	310769,51		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			26,86				
4	6515250,51	310777,93		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			18,50				

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 34	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steinvegen 3 4347 LYE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Flaggstang
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (14 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Steingjerde
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Voll
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Gangveg
- Traktorveg
- Sti
- Trapp
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Skog
- Annet

Steinvegen 3

Nabolaget Kvernfallvegen/Lye skule - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lye skule (1-7 kl.) 284 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	9 min 0.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	11 min 6 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	16 min 12 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sentervegen Linje 50	5 min 0.4 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	10 min 6 km
Stavanger Sola	38 min

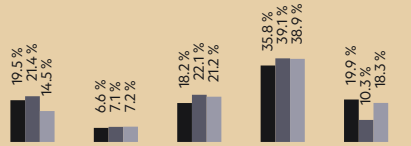
BARNEHAGER

Lyefjell barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 0.5 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	10 min 0.8 km
Monsanut barnehage (0-5 år) 39 barn	21 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lye	8 min
Kiwi Rosseland	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kvernfallvegen/Lye skule	909	364
Lyefjell	2 304	896
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 62/100

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

- Egen bil
- Buss

SPORT

Lyehallen	6 min
Lye idrettsanlegg	8 min
Club Athletic	9 min
EVO Bryne	9 min

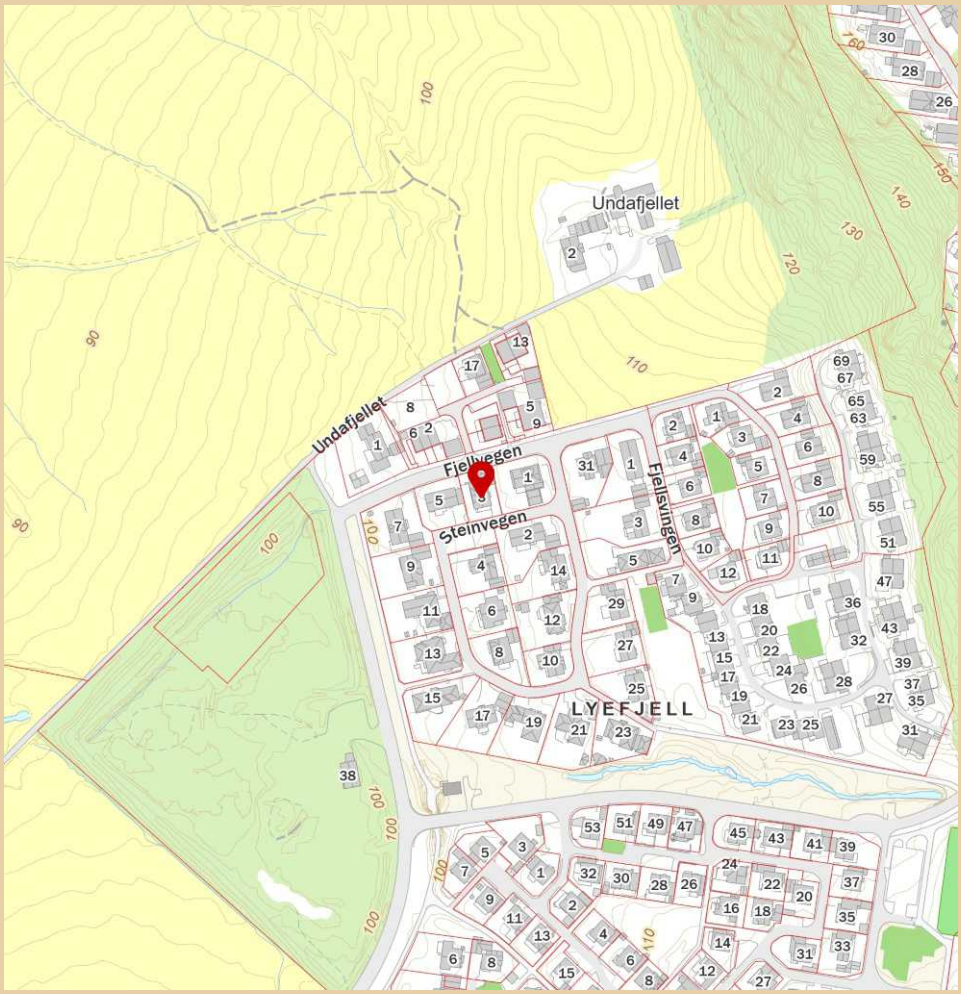
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Steinvegen 3

Nabolaget Kvernfallvegen/Lye skule - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lye skule (1-7 kl.) 284 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	9 min 0.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	11 min 6 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	16 min 12 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sentervegen Linje 50	5 min 0.4 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	10 min 6 km
Stavanger Sola	38 min

BARNEHAGER

Lyefjell barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 0.5 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	10 min 0.8 km
Monsanut barnehage (0-5 år) 39 barn	21 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lye	8 min
Kiwi Rosseland	8 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

VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	11 min
Apotek 1 Viben	10 min
Bryne Vinmonopol	11 min

SPORT

Lyehallen	6 min
Lye idrettsanlegg	8 min
Club Athletic	9 min
EVO Bryne	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Steinvegen 3

Nabolaget Kvernfallvegen/Lye skule - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lye skule (1-7 kl.) 284 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	9 min 0.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	11 min 6 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	16 min 12 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sentervegen Linje 50	5 min 0.4 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	10 min 6 km
Stavanger Sola	38 min

BARNEHAGER

Lyefjell barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 0.5 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	10 min 0.8 km
Monsanut barnehage (0-5 år) 39 barn	21 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lye	8 min
Kiwi Rosseland	8 min

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

VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	11 min
Apotek 1 Viben	10 min
Bryne Vinmonopol	11 min

SPORT

Lyehallen	6 min
Lye idrettsanlegg	8 min
Club Athletic	9 min
EVO Bryne	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

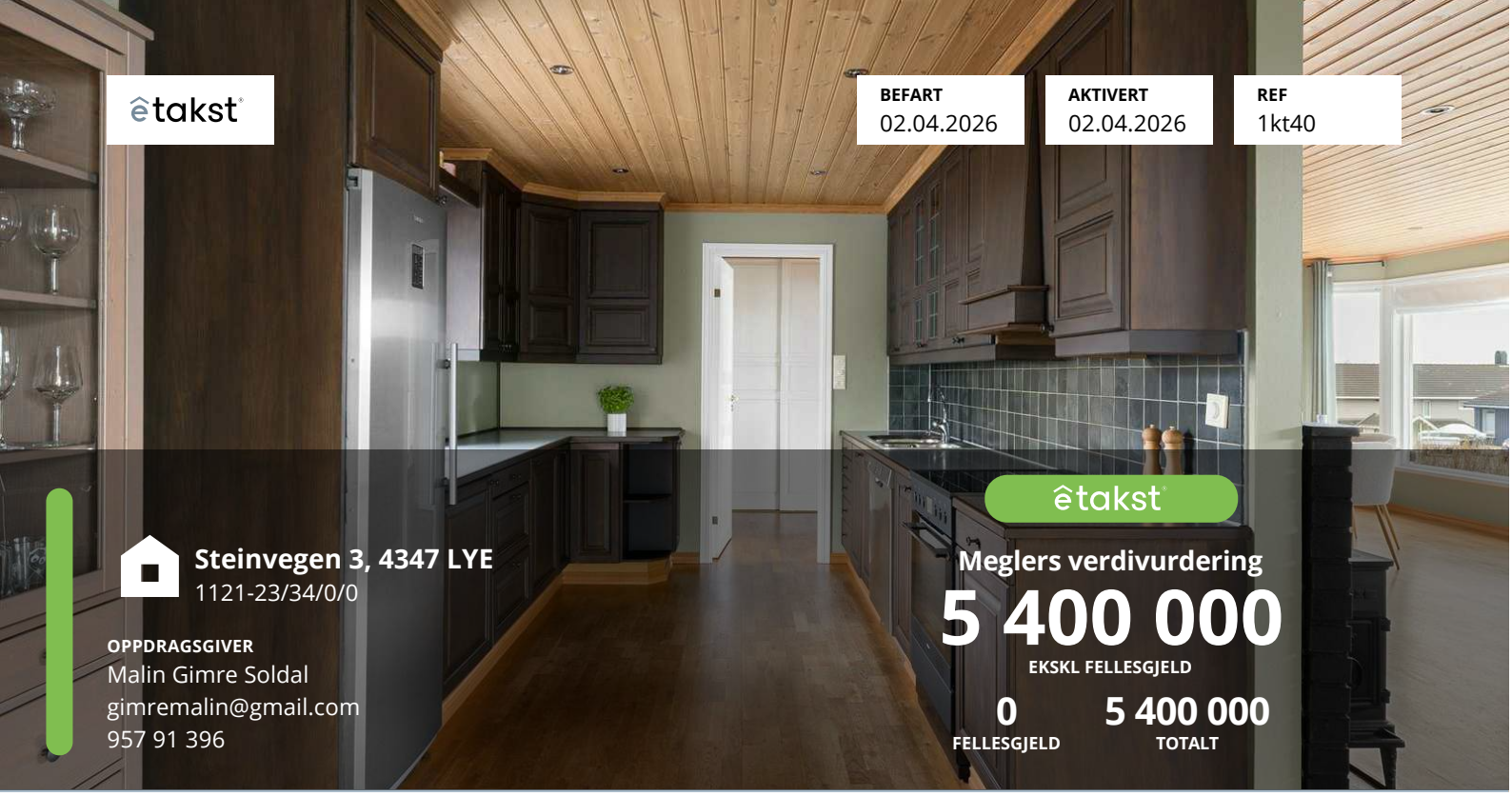
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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



BEFART	AKTIVERT	REF
02.04.2026	02.04.2026	1kt40

Steinvegen 3, 4347 LYE
1121-23/34/0/0

OPPDRAGSGIVER
Malin Gimre Soldal
gimremalin@gmail.com
957 91 396

etakst

Meglers verdivurdering

5 400 000

EKSKL FELLESGJELD

0	5 400 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier enebolig	
Selveier tomt	492 m2
Byggeår	1981
Soverom	4
Etasjer	-
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	246 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke Ukjent

EGENSKAPER

Parkering, peis, kjeller og utleiedel.

Flott enebolig med 4 soverom. Garasje og flott tomt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

MEGLER
Stian Løge
stian.loge@privatmegleren.no
40476404

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Steinvegen 3, 4347 Lye
Gnr. 23, Bnr. 34, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260007

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Stian Løge

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 404 76 404

E-post: stian.loge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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