PRIVATMEGLEREN
JÆREN

KONG HAAKONS VEG 33
C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomsgrenser

Vgestatus

Vann og avløp

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kong Haakons veg 33 C 4345 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2018
BRA:	175 m^2
BRA-i:	170 m^2
Rapportdato:	12.6.2026 (Gyldig til 12.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	34	7	0	1

Kim Andre Viste
Jærtakst
kimandre@jaertakst.no
98216342
Kong Haakons veg 33 C
4345 Bryne

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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: Med avvik	- Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: det registreres sprekker og lokal utbuling i treverket.
Renner og nedløp	- Det er synlige avvik på takrenner og nedløp: skader eller deformasjoner
Våtrom: Bad 2.etasje - Overflate gulv	- Det er registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis: bom (hulrom) under flis - Det er fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket: fastmontert gulv list uten drenering.
Våtrom: Bad 2.etasje - Sanitærutstyr	- Det er manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne: ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad 1.etasje - Overflate gulv	- stedvis noe lite fall med lokalt motfall
Våtrom: Bad 1.etasje - Sanitærutstyr	- Det er manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne: ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Furu gulv 2.etasje.	Det registreres omfattende hakk, riper og bruksmerker i furugulvet. Slitasjen vurderes å være større enn det som normalt kan forventes ut fra gulvets alder og brukstid.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Målepunktet er utenfor direkte vannpåvirkning.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er mottatt tegningsgrunnlag fra megler, men disse tegningene samsvarer ikke med dagens planløsning og fremstår ikke oppdaterte. Vurderingen er derfor basert på oppdaterte tegninger fremlagt av eier under befaringen. Det registreres at det er etablert en bod ved trappen i 1. etasje som ikke fremkommer på de tegningene som er fremlagt av eier.

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

Tilkomst til hems er utført via fastmontert trestige. Løsningen vurderes ikke å tilfredsstille dagens krav til trappeløsning for adkomst til bruksareal. Det anbefales å vurdere tilkomstløsningen med hensyn til sikkerhet og krav til godkjent utførelse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.6.2026

Rapportdato
12.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Helene Reite Uglem**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Tom Rune Uglem**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Etterspurt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kim Andre Viste**
Firma: **Jærtakst**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige forsikring**

Telefon: **98216342**
Epost: **kimandre@jaertakst.no**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp stasjon**

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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kong Haakons veg 33 C, 4345 Bryne**

Kommunenr: **1121**
Gårdsnr: **19**
Bruksnr: **704**
Festenr:
Seksjonsnr:
Andelsnr:
Leilighetsnr:

Byggeår: **2018**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført med støpt plate på mark.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre tekket med tegl takstein.
Vinduer og dører i tre med isolerglass.

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: Hovedbygg

Hovedareal

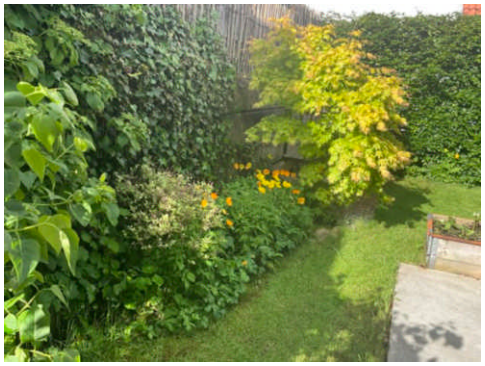
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**79**	**74** Romfordeling: Gang Bod 1 Bad Vaskerom Stue/kjøkken Bod 2	**5** Romfordeling: Utvendig bod	**0**	**0**
2. etasje	**87**	**87** Romfordeling: Soverom 1 Soverom 2 Soverom 3 Soverom 4 Loftstue Bad Bod	**0**	**0**	**0**
3. etasje/hems	**9**	**9** Romfordeling: Hems	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**175**	**170**	**5**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur

TG-1





Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Store deler av muren er tildekket av konstruksjoner, vegetasjon og beplantning. Inspeksjonen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige deler av muren. Vurderingen er i hovedsak basert på alder og tilgjengelige observasjoner.

6.2 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	**Plate på mark**

Bygningen er oppført med støpt plate på mark, hvor gulvkonstruksjonen ligger over bakkenivå. Tradisjonell drenering langs grunnmur er derfor ikke relevant og er ikke vurdert. Håndtering av overflatevann er vurdert under terrengforhold.

6.3 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Plate på mark**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering TG-1

6.4 Terrengforhold

TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei

Oppsummering	**TG-1**

6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Platting**

Det er etablert betongplatting på baksiden av boligen med tilkomst fra stuen. I tillegg er det støpt gangsti i betong rundt store deler av boligen. Det er også opparbeidet fire mindre plattinger i trekonstruksjon med terrassebord, hvorav tre er plassert i hagen og én på forsiden av boligen.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det opplyses at de mindre treplattingene er oppført ved egeninnsats.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	**TG-1**

6.6 Vinduer og dører — TG-1



Beskrivelse

Vinduer og terrassedører er utført i tre med isolerglass. Ytterdør er utført som malt tredør med glassfelt. Vannbord er utført i aluminiumsbeslag.

Vinduer og terrassedører har produksjonsår 2017.

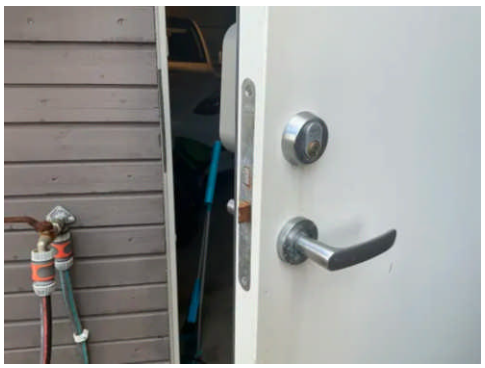
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	**TG-1**

6.7 Vinduer og dører: Med avvik

TG-2



Sprekker i dør.



Beskrivelse
Dør mellom hageområdet og garasjen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det registreres sprekker og lokal utbuling i treverket.

Beskrivelse:
Det registreres sprekkdannelser og lokal utbuling i treverket i nedre del av døren.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

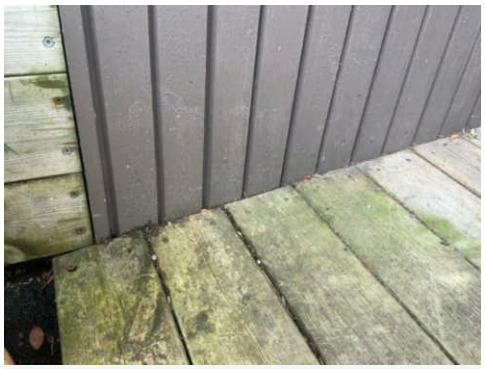
Forholdet kan medføre økt fuktopptak i treverket og videre nedbrytning dersom utviklingen fortsetter over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre eller skifte døren for å hindre videre fuktopptak og nedbrytning av treverket.

6.8 Yttervegg og fasade

TG-1

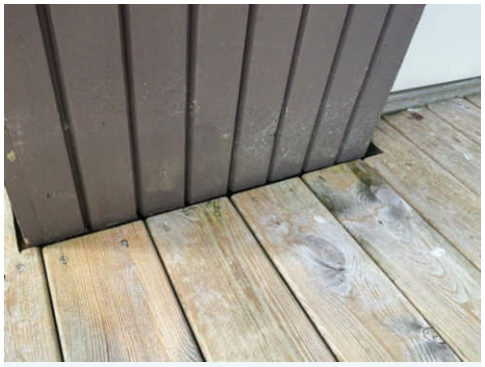


Kledning med begrenset avstand til rampe ved ytterdør.

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**



Kledning avsluttet nær tilstøtende platting.



Kledningen på boden er ført ned bak tilstøtende platting.

Oppsummering TG-1

Det registreres enkelte partier på fremsiden av boligen hvor kledningen er avsluttet nær treplatting og stedbygd rampe ved ytterdøren. Løsningen kan gi noe økt fuktbelastning på de nedre delene av kledningen sammenlignet med anbefalte avstander til terreng og tilstøtende konstruksjoner. Områdene fremstår uten registrerte skader ved befaring, men bør holdes under oppsyn. Normalt vedlikehold og regelmessig overflatebehandling må påregnes.

6.9 Renner og nedløp TG-2



Deformasjon i nedløp ved garasje.

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Ja**

Observerte avvik:
- Skader eller deformasjoner

Beskrivelse:
Det registreres deformasjon på nedløp ved garasje.

Oppsummering TG-2

Forholdet kan påvirke nedløpets funksjon og medføre redusert kapasitet for bortledning av takvann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Deformasjonen bør utbedres for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann. Det kan være aktuelt å skifte berørt rørdel.

6.10 Skorstein over tak TG-1

Inspisert fra:	**Fra bakken**

Det er etablert stålpipe i boligen.

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

6.11 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Over soverom 1 og soverom 2 er det etablert nedforet himling med kaldt loft over.	
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.12 Taktekking TG-1

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Teglstein**
Hovedtaket er tekket med tegltakstein, mens tak på garasje og utvendig bod er tekket med papptekking	
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

1. etasje er utført med støpt plate på grunn.
Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje samt mellom 2. etasje og hems er utført med trebjelkelag.

Det registreres stedvis knirk i furugulvet i 2. etasje ved ferdsel og normal belastning.

Resultat skjevhetsmåling

Målinger er utført med nivelleringslaser ved stikkprøver.

I 1. etasje er det utført målinger i stue/kjøkken og gang. Det er registrert høydeforskjeller på mellom 1 og 3 mm.

I 2. etasje er det utført målinger i soverom 1, soverom 2, soverom 4 og loftstue. Det er registrert høydeforskjeller på mellom 1 og 9 mm. Største høydeforskjell er registrert på soverom 1.

De registrerte målingene vurderes å være innenfor det som normalt kan forventes for konstruksjonstype og alder.

Oppsummering — **TG-1**

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1



Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei

Det er ikke fremlagt tilsynsrapport.

Type pipe	Stålpipe
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei

Oppsummering — **TG-1**

6.15 Innvendig trapp — TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering — **TG-1**

6.16 Kjøkken — TG-1





Merker og slitasje på kjøkkeninnredning i tilknytning til oppvaskmaskin

Beskrivelse

Kjøkken er utført med glatte fronter og lamminert benkeplate.

Det registreres enkelte mindre merker i kjøkkeninnredningen. Forholdet er hovedsakelig av estetisk karakter og påvirker ikke innredningens funksjon. Merker og skader i områder som utsettes for fuktbelastning kan imidlertid medføre økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av materialene over tid.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

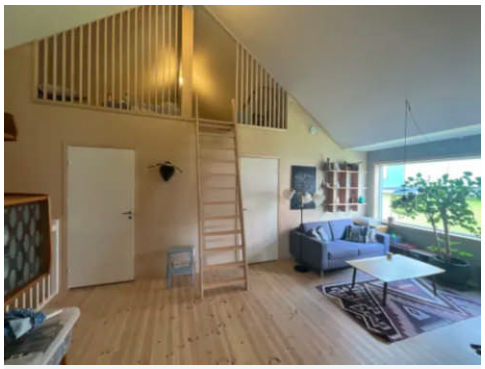
Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

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

Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.17 Lovlighet / HMS



Stige til hems.

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

Det er mottatt tegningsgrunnlag fra megler, men disse tegningene samsvarer ikke med dagens planløsning og fremstår ikke oppdaterte. Vurderingen er derfor basert på oppdaterte tegninger fremlagt av eier under befaringen. Det registreres at det er etablert en bod ved trappen i 1. etasje som ikke fremkommer på de tegningene som er fremlagt av eier.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Tilkomst til hems er utført via fastmontert trestige. Løsningen vurderes ikke å tilfredsstille dagens krav til trappeløsning for adkomst til bruksareal. Det anbefales å vurdere tilkomstløsningen med hensyn til sikkerhet og krav til godkjent utførelse.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

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

Brannslukningsapparatet er fra 2017 og nærmer seg forventet levetid. Det anbefales å følge opp apparatene i henhold til gjeldende kontroll- og utskiftningsintervaller.

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

6.18 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.19 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**

Det er rør-i-rørsystem med fordelerskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Hovedstoppekran er plassert på vakserom.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.20 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det foreligger dokumentasjon på at det er gjennomført tilsyn av Lnett den 10.10.2023

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**

Sikringsskap
1. Jordfeilbryteren løste ikke ut ved bruk av prøveknappen. Jf. fel § 21.
   Kommentar:

Jordfeilautomat nr.F2, F12, F13, F14 og F17 løste ikke ut ved bruk av testknappen.
2. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. fel § 9.
   Kommentar:
Jordfeilautomat F4 var defekt.

Tiknytningsskap
3. Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. Jf. fel § 32.
   Kommentar:
Vernet manglet tilfredsstillende merking

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Oppsummering

Det er fremlagt dokumentasjon på alle avvik er utbedret.

6.21 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Det foreligger dokumentasjon på tidligere forsikringssak knyttet til skjeggkre. Skadedyrbekjempelse er utført av Nokas Skadedyrkontroll og Rentokil i perioden 2022–2023. Ifølge sluttrapporten er ønsket resultat oppnådd, og saken er avsluttet.

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.22 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2017
Størrelse	Ca 194L
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.23 Ventilasjon

TG-1



Irring/korrosjon i aggregatet

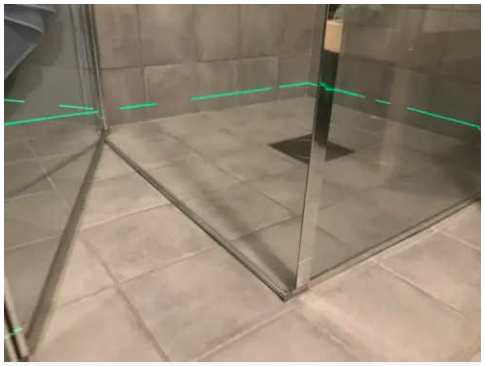
Type ventilering	Balansert ventilasjon

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med roterende varmegjenvinner.
Det opplyses at kulelager i ventilasjonsaggregatet ble skiftet i 2023.

Det er irring/korrosjon i aggregatet, dette stammer fra kondensering og er ikke uvanlig, men det anbefales å holdes under jevnlig oppsyn for utvikling.

Når var anlegget nytt?	2017
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	September 2024
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei
Oppsummering	TG-1

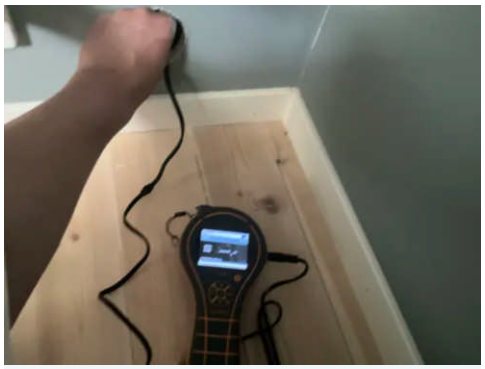




Fastmontert list i gulv.



Sluk dusj med synlig klem ring og tettesjikt.



Fuktmåling er utført med Protimeter MMS3. Instrumentet registrerer fuktverdier fra 6 % og oppover i treverk. Ved befaring ble det ikke registrert verdier innenfor instrumentets måleområde, noe som indikerer et fuktinnhold under 6 %.

Generell beskrivelse

Badet er utført med flislagt gulv og flislagt dusjsone. Øvrige veggflater samt himling er utført med malte plater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**

Det er flislagte veggoverflater i dusjsonen. Resterende veggflater samt himling er utført med malte plater.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Gulvet er flislagt med sokkelfliser langs veggene.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis

Beskrivelse:
Det registreres bom i et avgrenset parti av flisene i dusjsonen.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fastmontert gulv list uten drenering.

Beskrivelse:
Dusjsonen er avgrenset med fastmontert glassvegg og gulvlist ved døråpningen. Gulvet er i hovedsak utført som flatt gulv med lokalt fall mot sluk. Det er ikke etablert nedsenket dusjsone.

Tettesjiktets oppbrett ved dørterskel er høyere enn gulvlisten ved dusjsonen, og vann vurderes derfor å kunne ledes til sluk før det når tilstøtende konstruksjoner ved normal belastning.



Manglende drenering fra innebygget sisterne.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Bom kan indikere mangelfull heft mellom flis og underlag. Forholdet kan over tid medføre at fliser løsner eller at fuger sprekker.

Manglende fall fra hele våtromsgulvet mot sluk tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger for våtrom uten nedsenket dusjsone. Ved en eventuell lekkasje fra servant eller andre vanninstallasjoner må det påregnes lokale vannansamlinger på gulvet før vannet ledes til sluket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å oppnå en løsning i tråd med dagens anbefalinger må fallforholdene forbedres ved en fremtidig oppgradering av våtrommet.

Området med registret bom bør holdes under oppsyn. Dersom det registreres bevegelse i flisene eller utvikling i omfanget, anbefales nærmere undersøkelse og utbedring.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**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?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
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**

Observerte avvik:

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

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

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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 ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

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

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot vegg i dusjsonen for kontroll av konstruksjonsoppbygging, fuktforhold og eventuell skjult skadeutvikling. Fuktmåling er utført med Protimeter MMS3.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Instrumentet registrerer fuktverdier fra 6 % og oppover i treverk. Ved befaring ble det ikke registrert verdier innenfor instrumentets måleområde, noe som indikerer et fuktinnhold under 6 %.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

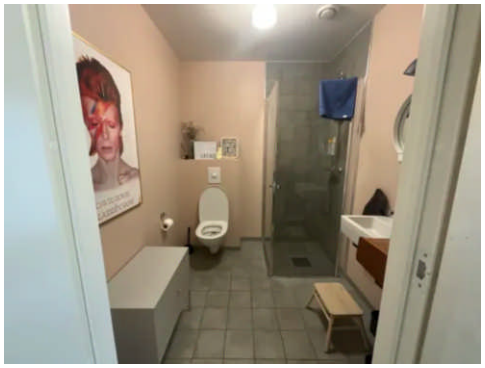
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon **TG-1**

6.25 Våtrom: Bad 1.etasje TG-2



Generell beskrivelse	

Badet er utført med flislagt gulv og flislagt dusjsone. Øvrige veggflater samt himling er utført med malte plater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**

Det er flislagte veggoverflater i dusjsonen. Resterende veggflater samt himling er utført med malte plater.

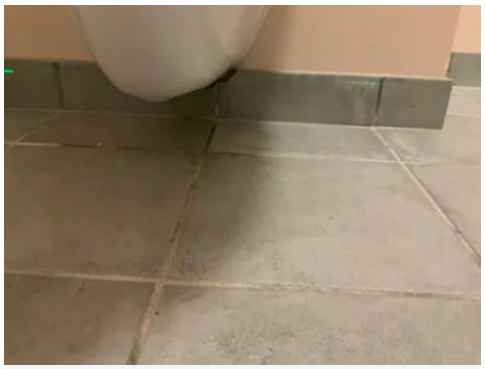
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**



Motfall mot dør.



Sluk med synlig klem ring og tettesjikt.



Manglende drenering innebygget sissterne.



Hulltaking fra tilstøtende rom, måling er utført i vegg bak dusjsone. Målingen viser 6.0 dette er en godkjent verdi

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Gulvet er flislagt med sokkelfliser langs veggene.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:

- Stedvis noe lite fall med lokalt motfall

Beskrivelse:
Lekkasjevann vil ledes til sluk, noe vannansamlinger utenfor dusj må påregnes.

Oppsummering overflate gulv	**TG-2**

Fallforholdene mot sluk i dusjsonen er tilfredsstillende, men utenfor dusjsonen må det påregnes noe vannansamlinger ved eventuelt lekkasjevann fra installasjoner. Ved en lekkasje kan derfor vann bli stående på gulvet før det ledes til sluk, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å oppnå en løsning i tråd med dagens anbefalinger må fallforholdene forbedres ved en fremtidig oppgradering av våtrommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**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?	**Nei**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Servant, Vegghengt klosett**

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**

Observerte avvik:

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Beskrivelse:
Det er ikke registrert løsning for synliggjøring av lekkasje vann fra innebygget sisternen.

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-2**

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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 ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

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

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot vegg i dusjsonen for kontroll av konstruksjonsoppbygging, fuktforhold og eventuell skjult skadeutvikling. Fuktmåling er utført med Protimeter MMS3.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Målingen viser 6.0 dette er en godkjent verdi.

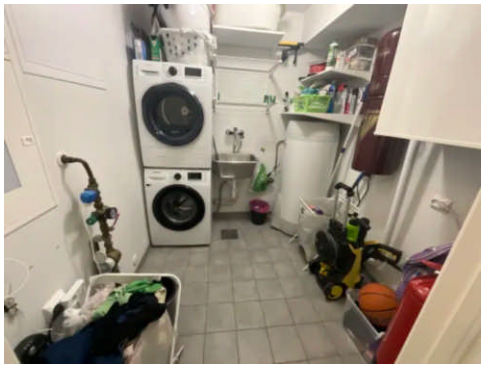
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**





Sluk med synlig membran og tettesjikt.

Generell beskrivelse	
Fliselagt gulv med sokkelflis, resterende overflater er utført i malte plater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Fliselagt gulv med sokkelflis.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**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?	**Nei**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**
Det er etablert opplegg for vaskemaskin, utslags vask og bereder og ventilasjon er montert i rommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.	
Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**
Hulltaking med tilhørende fuktmåling er utført i vaskerommet, i veggen mot dusjsonen på badet, for kontroll av konstruksjonsoppbygging, fuktforhold og eventuell skjult skadeutvikling. Målingene er utført med Protimeter MMS3.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**
Målingen viser 6.0 dette er en godkjent verdi.	
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**
Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

6.27 Innvendige overflater, vinduer og dører. TG-1





Tørkesprekker i slipt betonggulv.



Tørkesprekker i slipt betonggulv.



Tørkesprekker i slipt betonggulv.

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som slette, malte dører.

Innvendige overflater fremstår generelt i normal stand i forhold til boligens alder og bruk. Det er registrert noe mindre hakk, 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. Overflatene vurderes som funksjonelle og uten forhold som avviker fra det som kan forventes for en bolig av tilsvarende alder og standard.

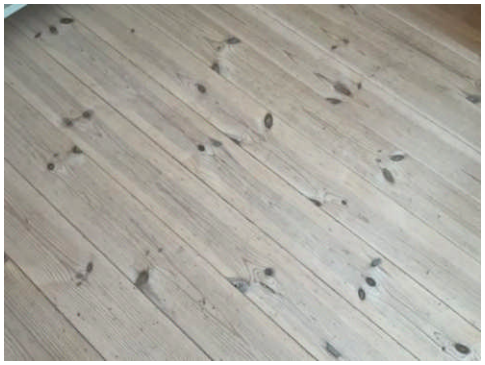
Det registreres stedvise tørkesprekker i den slipte betongoverflaten i 1. etasje. Forholdet vurderes å være av kosmetisk karakter og har ingen kjent betydning for gulvets funksjon eller konstruktive egenskaper.

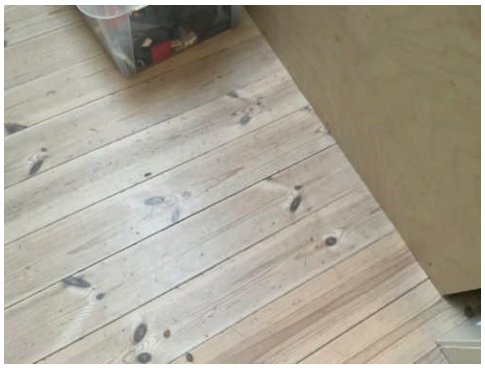
Er det registrert avvik?	**Nei**

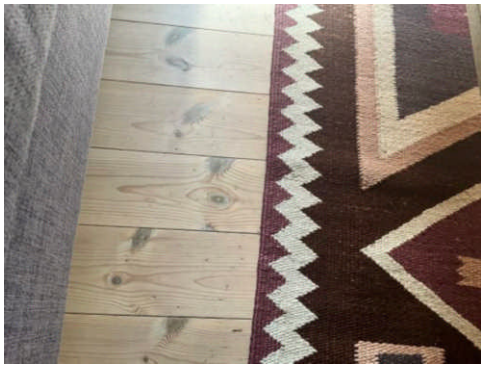
Oppsummering	**TG-1**

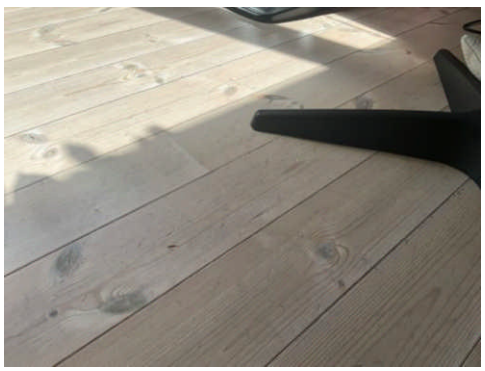
6.28 Furu gulv 2.etasje. TG-2











Beskrivelse

Furugulv i 2.etasje og hems

Er det registrert avvik? **Ja**

Det registreres omfattende hakk, riper og bruksmerker i furugulvet. Slitasjen vurderes å være større enn det som normalt kan forventes ut fra gulvets alder og brukstid.

Oppsummering **TG-2**

Forholdet er hovedsakelig av estetisk karakter og medfører et redusert visuelt inntrykk av gulvoverflaten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å slipe og overflatebehandle gulvet for å forbedre overflatens utseende og forlenge levetiden. Omfanget av tiltaket må vurderes ut fra slitasjegraden i de enkelte rommene.



6.29 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

enova

Energiattest



Adresse	
Kong Haakons veg 33C, 4345 BRYNE	
Dato for energimerking **12.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311300**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300602366**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **704**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **171,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **171,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
118,71 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
111,75 kWh/m²	**19 616 kWh**

Kong Haakons veg 33C, 4345 BRYNE

Detaljering

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

Kong Haakons veg 33C, 4345 BRYNE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260135
Addresse	Kong Haakons veg 33 C		
Postnr.	4345	Sted	BRYNE
Selgers navn	Tom Rune Uglem		
Selgers navn	Helene Reite Uglem		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02-2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

3516364

Våtrom

Initialer selger:
T R
H R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tettet lekkasje tak på frittstående bod

Initialer selger:
T R
H R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rapport over utført arbeid fra Hellvikhus

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Har hatt sporadiske utfall på sikring for gulvvarme stue. Varmekabler verifisert OK og sikring erstattet av Bryne elektriske. Dokumentert i boligmappa

Initialer selger:
T R
H R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler stue verifisert OK og sikring erstattet. Installert billader. Utført av Bryne elektriske Dokumentert i boligmappa.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentert i boligmappa

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Evert Bjunes, Albert AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet lager på tilluftsvifte og uteføler.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med beskrivelse

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppsatt tre-plattinger i hage og ved frittstående bod.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeggkre - behandlet av NOKAS skadedyrkontrol sept 2022, ikke oppservert etter.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
T R
H R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest da boligen var ny i 2018

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

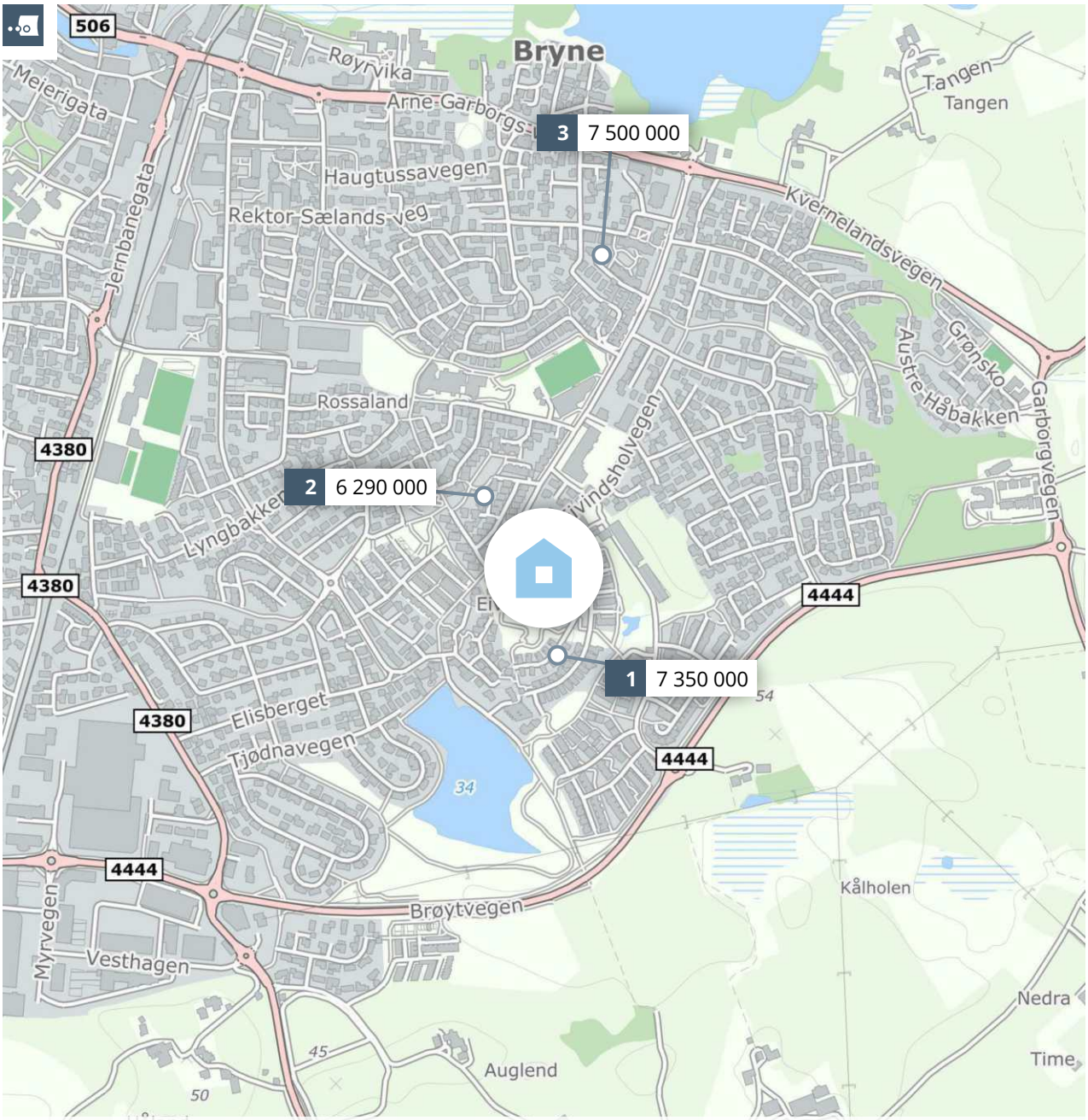
Dato 22.07.2026

Signert av *Tom Rune Uglem*

Signert av *Helene Reite Uglem*

Initialer selger:
T R
H R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KONG HAAKONS VEG 33 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 21.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian Løge.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kong Haakons veg 33 C, 4345 BRYNE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 19 BNR 704 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS ROSSELAND AUST

Verdivurdert til

7 290 000

-	7 290 000	42 882
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	170 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rudlå 4				24.02.2025	6 290 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**55 682**
	132 m²	2012	438 m²	3 sov						
2	Kong Haralds gate 25				11.09.2024	6 290 000	**6 290 000**	0	6 290 000	**40 844**
	154 m²	1979	605 m²	5 sov						
3	Kong Haakons veg 15				06.03.2026	7 490 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**38 860**
	193 m²	1980	1 147 m²	2 sov						

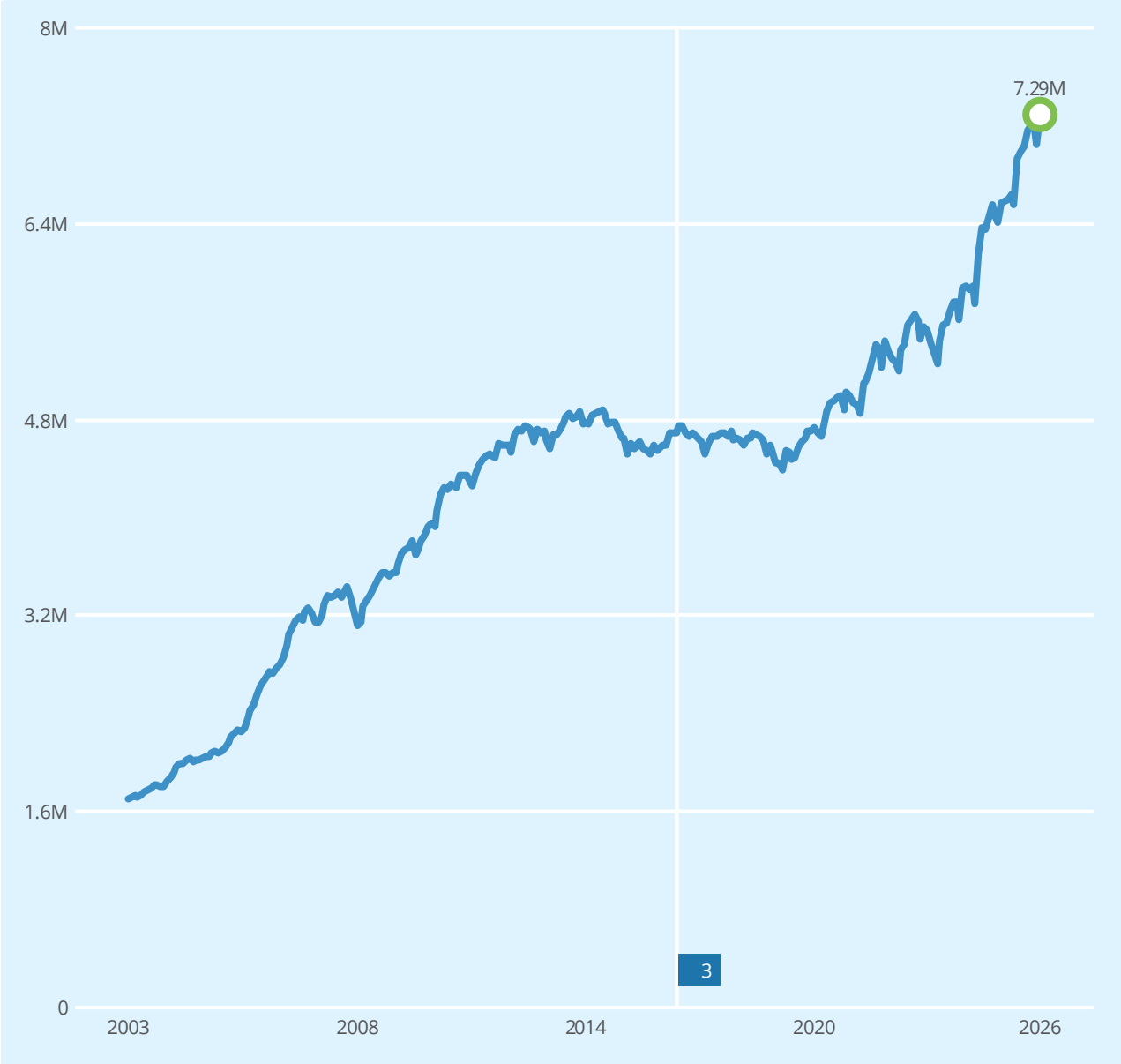
Innbydende og moderne enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet. 4 soverom og flott opparbeidet uteområde.

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.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.02.2018		28.02.2018	-	5 858 079	-	5 858 079	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 4345 BRYNE nå

2
eneboliger til salgs

8.3M
8.1M
7.9M
7 745 000 Prisantydning i snitt
7.5M
7.3M
7.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Eneboliger solgt i 4345 BRYNE siste 12 mnd

19
eneboliger solgt

8.1M
7.8M
7.5M
7 441 000 Salgspris i snitt
7 163 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.6M
6.3M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

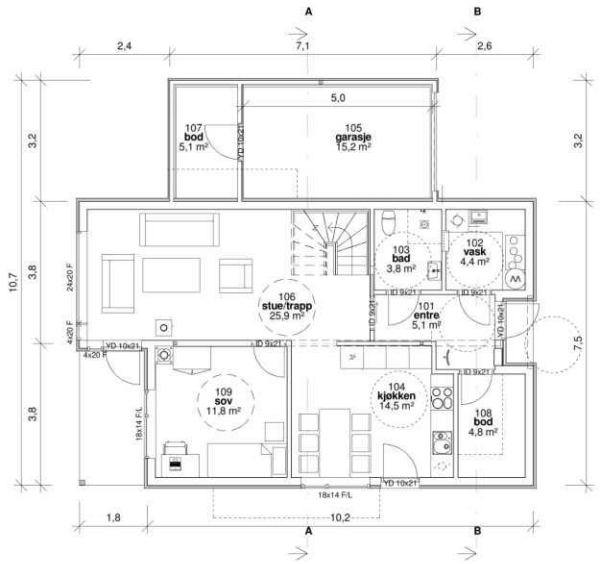
for 4.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

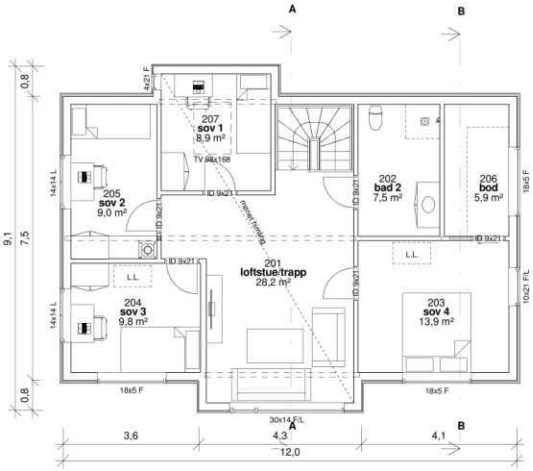
42 882 Kong Haakons veg 33 C
Totalpris 7 290 000

37 279 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

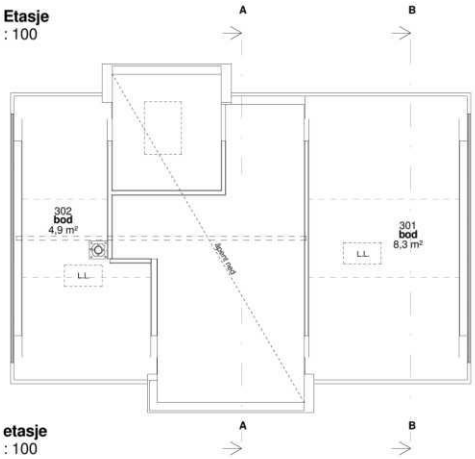
34 545 TIME kommune i snitt siste 12 mnd



1. Etasje
1 : 100



2. Etasje
1 : 100



3. etasje
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
H	Garasje, bod BYA	hfk	hhh	11.01.17
G	Sov 1. etg	hfk	hhh	23.12.16
F	Bod v/garasje	hfk	hhh	12.12.16
E	3.etg, takstein	hfk	hhh	17.11.16
D	Bod 1.etg, loftsluke	hfk	hhh	16.11.16
C	Div endringer	hfk	hhh	02.11.16
B	Mål dører og vinduer	isf	hhh	23.05.16
A	Planløsning endret, utbygg 2. etasje	isf	hhh	15.04.16

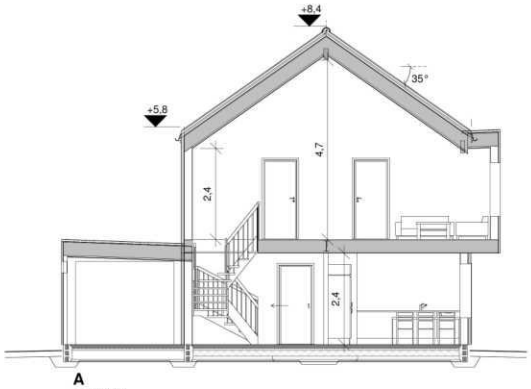
Hellvik Hus Eiendomsutvikling AS
Eivindsholen - Hus 1-3 19/24
Kong Haakons veg 33 A og C, Bryne Time

Hellvik Hus AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
51 46 16 00
firmapost@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

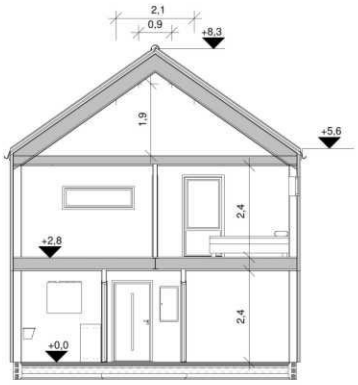
Målestokk	1 : 100	Dato	11.02.14
		Tegnet	isf
		Kontr.	hhh
Prosjekt status	Byggesøknad	Rev.	H
Tegning nr.	A-111	Prosjekt nr.	20143017
			Original

Tittel
Planer

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.



A
1 : 100



B
1 : 100

Bebygd areal (BYA)	
BYA bolig	92,9 m²
BYA garasje/bod	22,7 m²
BYA parkering	15,0 m²

Bruksareal (BRA)	
BRA 1. etasje	73,6 m²
BRA 2. etasje	87,4 m²
BRA garasje/bod	27,7 m²
BRA loft	13,2 m²
ÅOA	6,5 m²
	208,3 m²

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
D	Bod 1.etg, loftsluke	hfk	hhh	16.11.16
C	Div endringer	hfk	hhh	02.11.16

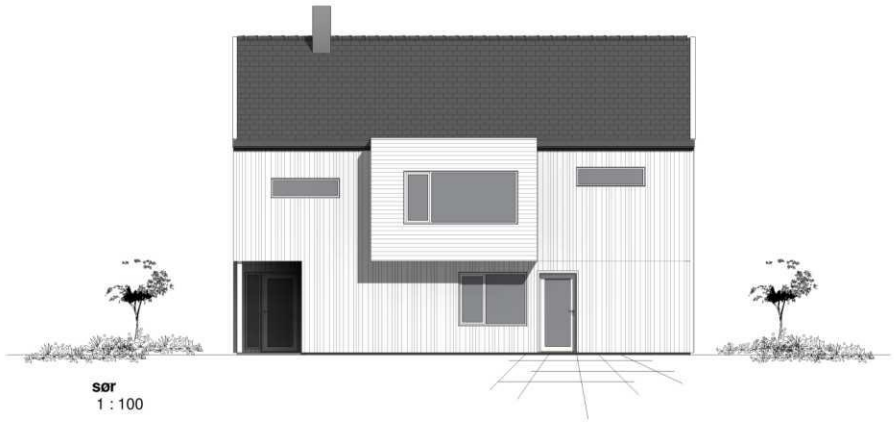
Hellvik Hus Eiendomsutvikling AS
Eivindsholen - Hus 1-3 19/24
Kong Haakons veg 33 A og C, Bryne Time

HELLVIK HUS

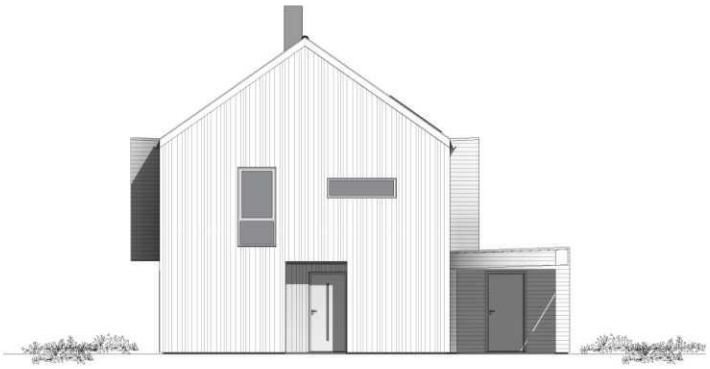
Hellvik Hus AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
51 46 16 00
firmapost@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Målestokk	1 : 100	Dato	11.02.14
		Tegnet	isf
		Kontr.	HH
Prosjekt status	Byggesøknad	Rev.	D
Tegning nr.	A-112	Prosjekt nr.	20143017
		Original	
Tittel	Snitt		

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.



sør
1 : 100



øst
1 : 100

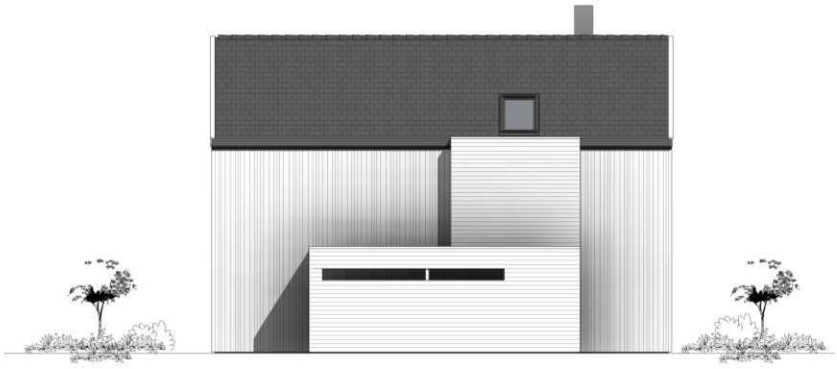
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
E	3.etg, takstein	hfk	hhh	17.11.16
D	Bod 1.etg, loftsluke	hfk	hhh	16.11.16
A	Planløsning endret, utbygg 2. etasje	isf	hhh	15.04.16

Hellvik Hus Eiendomsutvikling AS
Eivindsholen - Hus 1-3 19/24
Kong Haakons veg 33 A og C, Bryne Time

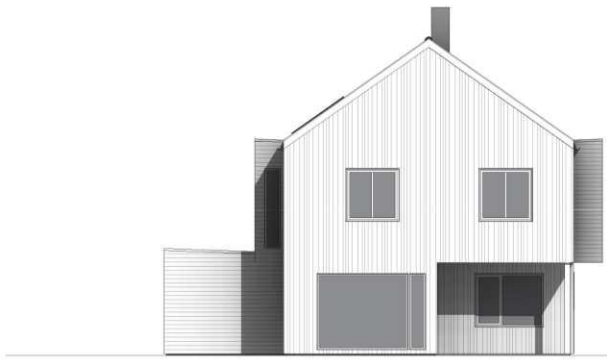
Hellvik Hus AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
51 46 16 00
firmapost@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Målestokk	1 : 100
Dato	11.02.15
Tegnet	isf
Kontr.	hhh
Prosjekt status	Byggesøknad
Rev.	E
Tegning nr.	A-113
Prosjekt nr.	20143017
Original	
Tittel	Fasader sør og øst

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.



nord
1 : 100



vest
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
H	Garasje, bod BYA	hfk	hhh	11.01.17
F	Bod v/garasje	hfk	hhh	12.12.16
E	3.etg, takstein	hfk	hhh	17.11.16
C	Div endringer	hfk	hhh	02.11.16
A	Planløsning endret, utbygg 2. etasje	isf	hhh	15.04.16

Hellvik Hus Eiendomsutvikling AS
Eivindsholen - Hus 1-3 19/24
Kong Haakons veg 33 A og C, Bryne Time

Hellvik Hus AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
51 46 16 00
firmapost@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Målestokk	1 : 100
Dato	04/21/15
Tegnet	Author
Kontr.	Checker
Prosjekt status	Byggesøknad
Rev.	H
Tegning nr.	A-114
Prosjekt nr.	20143017
Original	
Tittel	Fasader nord og vest

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.

Time kommune
Plan og forvaltning

Dato: 22.02.2018
Arkiv: GBNR - 19/24, K2 - L42
Vår ref (saksnr.): 16/3288-10
Journalpostid.: 18/5820
Dykkar ref.:

Hellvik Hus Hellvik AS
Jærveien 1250

4375 HELLVIK

Ferdigattest for bustadhus med garasje. Gnr. 19 bnr. 704, Kong Haakons veg 33 C.

Søknad om ferdigattest er mottatt 16.02.2018.
Rammeløyve er gitt i sak 023/17 datert 17.01.2017.
Igangsettingsløyve er gitt i sak 139/17 datert 23.03.2017.

Det vert gitt ferdigattest for bustadhus med garasje på gnr. 19 bnr. 704, Kong Haakons veg 33.

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

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

Bjørn Meling
kommunalsjef samfunn

Ragnvald Frøyland
byggesaksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur

Time kommune

Revisjonsdato: 12-09-2023
Vedtatt dato: 30-06-2005
Dato for siste mindre endring: 03-07-2017

Plannummer 0259.06
DETALJREGULERING FOR EIVINDSHOLEN, BRYNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0259.06

Saksnummer 23/4379

1. PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg, barnehage og friområde. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Virkninger av fellesbestemmelser

2.1.1 Bestemmelsene gjelder ikke for området T1.

2.2 Estetikk

2.2.1 Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstille allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelser.

2.2.1.1 Universell Utforming

2.2.1.2 Planområdet skal tilrettelegges i tråd med universell utforming

2.2.1.3 Veier, lekeareal og grøntdrag skal oppfylle retningslinjer for universell utforminhvor dette er mulig.

2.2.1.4 Fellesareal skal opparbeides med ledelinnjer til innganger og med nedsaenket kantstein.

2.2.1.5 Felleareal og stier skal om mulig vre trinnfri og ikke overstige stigning 1:20.

2.2.1.6 Det skal være utstrakt bruk av fast belegg , nedsenket kantstein og allergivennlig beplantning i hele planområdet.

2.3 Byggegrenser

2.3.1 Angivelse av utplassering på reguleringsplankartet er bindende der byggegrense ikke er vist.

2.4 Adkomst gartneri

2.4.1 Det tillates midlertidig adkomst fra gartneri via regulert bilvei, inntil ny adkomstvei fra fv. 223 er opparbeidet.

2.5 Fellesarealer

2.5.1 Ved en gradvis utbygging av feltet skal minst en forholdsmessig del av fellesarealer og friarealer opparbeides. Dette skal avklares i utbyggingsavtale med Time kommune.

2.5.2 Lekeplassnormen gitt i disse bestemmelsene skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen.

2.6 Bebyggelse

2.6.1 Planlagt bebyggelse skal plasseres som vist på plankartet.

2.6.2 Mønehøyde og gesimshøyde skal måles ut fra ferdig golv referanseplan angitt med kote på reguleringskartet (topp golv+kotehøyde).

2.6.3 For hus med besøks- og livsløpsstandard tillates det å justere oppgitt golvkote med +/- 20 cm.

2.7 Utomhusplan

2.7.1 Sammen med byggesøknaden skal det foreligge plan for ubebygd del av tomten (utomhusplan i målestokk 1:500**.)**

2.8 Støyskjerming

2.8.1 Bebyggelsen skal støyskjermes i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442.

2.9 Radon

2.9.1 Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

2.10 Tekniske anlegg

2.10.1 Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse.

2.10.2 Nettstasjon skal ikke plasseres nærmere lekeplass eller beboelsesrom enn 10 m.

2.10.3 Plassering av nettstasjon for felt A, B og F er vist på plankartet

2.11 Lek og opphold

2.11.1 I delfeltene skal det være en sandlekeplass på minimum 200 m^2 for hver 25. bolig.

2.11.1.1 Denne skal ligge maks 100 meter fra bolig.

2.11.1.2 Lokalisering skal fortrinnsvis skje i tilknytning til større grøntstrukturer.

2.11.1.3 Sandlekeplassene skal plasseres på arealer med gode solforhold.

2.11.1.4 Det skal opparbeides kvartalslekeplass og ballplass hver på min 2000 m^2

2.11.1.5 Disse skal plasseres i forbindelse med friareal og forbindes med gangforbindelse i grøntstruktur.

2.11.1.6 Området akebakke skal bevares som framtidig akebakke.

2.11.2 Fellesområder for lek og opphold

a) Felles lek AL1, AL2 og AL3 er felles for alle boligene AB1 til og med AB6.
b) Felles grøntområde AG1 og AG2 er felles for alle boligene AB1 til og med AB6.
c) Felles lek BL1 og BL2 skal være felles for alle boligene i BB1 til og med BB7.
d) Felles grøntområde BG1 og BG2 er felles for alle boligene BB1 til og med BB7.

2.12 Parkering

2.12.1 I feltet skal det være en kombinasjon av individuell og felles parkering.

2.12.2 Felles parkering skal være for minimum 6 boenheter.

2.12.3 Ved utregning av parkeringskrav skal det rundes opp til nærmeste hele

parkeringsplass.

Parkeringsnorm:

	Individuell parkering	Felles parkering	Totalt
Leilighet under 30 m^2	1 0	0,5 1,0	1,5 1,0
Leilighet fra 30 m^2 til 80 m^2	1,5 0	0,5 1,5	2,0 1,5
Leilighet over 80 m^2	2 1 0	0,5 1,2 2,0	2,5 2,2 2,0

2.12.4 For barnehage skal det opparbeides minimum 0,5 parkeringsplass pr ansatt.

2.12.5 Det skal tilrettelegges for minst en sykkelparkeringsplass per boenhet for hver delfelt.

2.12.6 Fellesparkering skal anlegges nær innkjørsel til feltet for å redusere kjøring forbi boligene.

2.12.7 Deler av gjestparkering opparbeides som lukeparkering langs atkomstvei, hvor det er vist på plankart.

2.12.8 Parkering skal opparbeides i tråd med Time kommune sin parkeringsnorm.

2.12.9 Felles parkering:

a) Felles parkering AP1 og AP3 er felles for alle boligene i AB1 til og med AB6.
b) AP2 er felles for alle boligene i AB1 til og med AB6, og for felt F (barnehage).
c) Felles parkering BP1 og BP2 skal være felles for alle boligene i BB1 til og med BB7.

2.13 Renovasjon

2.13.1 Planen legger opp til to felles areal, AS1 og BS1, hvor det skal være nedgravet fellesanlegg med avfallscontainere.

2.13.2 Alle boliger/barnehage i felt A, B og F skal benytte seg av nedgravet avfallscontainer

2.13.3 AS1 er plass for nedgravet fellesanlegg med avfallscontainere. AS1 er felles for boligene i AB1, AB2, AB3, AB4 og barnehage F.

2.13.4 BS1 er plass for nedgravet fellesanlegg med avfallscontainere. BS1 er felles for boligene i AB5, AB6, BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, BB6 og BB7.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Delfelt C, D og E

3.1.1.1 Bebyggelse Det skal utarbeides bebyggelsesplan.

3.1.1.2 For de enkelte delfelt gjelder:

Felt	Areal (daa)	Maks tomteutnyttelse	Antall boenheter	Type bebyggelse
C	9,1	50%	40-60	Rekkehus og lavblokk
D	31,4	40%	80-120	Eneboliger, rekkehus og lavblokk
E	35,5	40%	90-135	Eneboliger, rekkehus og lavblok

3.1.1.3 Byggegrense er vist på reguleringsplankartet.

3.1.1.4 Parkering under terreng medregnes ikke i TU for delfeltet.

3.1.1.5 Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

3.1.1.6 Veger Interne gater skal utformes slik at biltrafikken naturlig tilpasser hastigheten etter den allsidige bruken en boliggate har. Dette skal fortrinnsvis oppnås ved bruk av smale veier, innsnevringer, belegningsstein og lignende fremfor tradisjonelle fartshumper.

3.1.1.7 Punkter der myke trafikkanter krysser bilveg skal gis en utforming som sikrer god kryssing.

3.1.1.8 Uteareal:Det skal være minimum 50 m² uteareal per boenhet.

3.1.2 Fellesbestemmelser delfelt A

a) 25,4 daa (17,9 daa rene boligformål).
b) I tillegg til eksisterende 3 boliger tillates det oppført 56 boliger.
c) Minimum 37 boliger skal opparbeides med besøksstandard, derav 19 med livsløpsstandard.
d) Største tillatte tomteutnyttelse (TU) for hele delfelt A er 35%.
e) Bebyggelsen skal oppføres slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse på bebyggelsesplanen.
f) Boder og carporter skal utformes likt for hus i samme rekke og tilpasses slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse på bebyggelsesplanen.
g) Takene skal være saltak eller pulttak, som angitt for de enkelte boligområder.
h) Det skal være samme takform og takvinkel for hus i samme rekke.

3.1.2.1 AB1 Bolig (Frittiggende boligbebyggelse)

a) 6 eneboliger i inntil 2 etasjer og loftsetasje. Det tillates i tillegg kjeller. 6 av boligene skal ha besøksstandard, derav minimum 3 med livsløpsstandard.
b) Huset skal plasseres som vist på planen. Største grunnflate er 7,8 m x 9,8 m (utvendige mål).
c) Maks tillatte gesimshøyde er 5,6 m målt fra kote topp golv referanseetasje (t.g.) som er angitt på reguleringskart. Maks tillatte mønehøyde er 9,0 m målt fra t.g.
d) Tak skal være saltak med møneretning som vist på planen. Takvinkel 36-42 grader. Det skal være samme takvinkel på alle husene i AB1. Taktekking skal være rød tegl eller glatte teglfargete sementtakstein.
e) Vegg og tak nærmere tomtegrense enn 4 meter skal utføres med

brannklasse EI 30.

f) I taketasje tillates det bygget 1 stk ark med maks lengde på 2,8 m utvendig målt. Hus, bod og carport skal males i jordfarge eller hvit. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

g) Terrasse skal ligge maks 0,5 m over terreng. Det tillates mindre luftealtan som utkrages maks 2 m².

h) Det tillates oppført garasje på maks 6 m x 5,5 m plassert som vist på plankart. Tak skal være saltak med maks gesims høyde på 2,6 meter og maks mønehøyde på 4 meter. Taktekking skal være som på bolighus.

3.1.2.2 AB2 (eksisterende bolig)

a) Det tillates BYA på 30%.

b) Boligen tillates ombygget og utvidet.

c) Boligen skal ha saltak med 35-45 graders vinkel.

d) Maks gesimshøyde er 5,6 meter.

3.1.3 Bolig, konsentrert småhusbebyggelse (AB2-AB6)

3.1.3.1 AB2

Ekisterende bolig

a) BYA 30%

b) Boligen tillates ombygget og utvidet

c) Tak skal vre saltak med 35-45 grdaer vinkel

d) gesimshyde maks 5,6 m.

Ny bolig

a) BYA 30 %.

b) Boliger i inntil 2 etasjer.

c) Tak skal være saltak med 35-45 grader vinkel, og med møneretning parallelt med eller vinkelrett på veien.

d) Gesimshøyde maks 5,6 m. Mønehøyde maks 9,0 m.

e) Taktekking skal være rød tegl eller glatte teglfargete sementtakstein. Huset skal males i jordfarger eller hvit.

f) Det tillates oppført carport/garasje på maks 40 m2. Takvinkel på carport/garasje skal være maks 35 grader. På tak skal være tegl som på bolig. Sportsbod skal plasseres i garasje. Carport/garasje kan plasseres utenfor byggelinje i tomtegrense mot syd og vest.

3.1.3.2 AB3 (Eksisterende boliger 3,6 daa)

a) Feltet skal ha en BYA på 30%.

b) Boligene tillates ombygget og utvidet.

c) Tak skal være saltak 35-45 grader vinkel.

d) AB3 kan inneholde maks 4 boenheter.

e) Det tillates en gesimshøyde på maks 5,6 meter.

f) Det må ikke oppføres b6gg nærmere friareal enn 7,5 meter.

3.1.3.3 AB4 (Lavblokker 3,0 daa)

a) BYA på 36%.

b) Det tillates 22 boenheter i inntil 2 etasjer.

c) Minimum 11 av boligene skal ha besøksstandard, derav minimum 8 med livsløpsstandard.

d) Tak skal være pulttak eller saltak.
e) Alle enheter i samme rekke skal ha samme takform og vinkel.
f) Maks gesimshøyde 6,4 meter over golv 1.etasje. Maks mønehøyde/(øvre gesimshøyde ved pulttak) 7,0 meter.
g) Heis/ trappetårn tillates å bryte bygningshøyden.
h) Balkong tillates utkraget inntil 2,2 meter.
i) Hus, bod og carport skal males i jordfarger eller hvite. Hus i samme rekke skal ha samme farge eller en kombinasjon av to samstemte jordfarger. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.
j) Det skal anlegges minimum 1 parkeringsplass per bolig i sokkel/under terreng. Bod plasseres sammen med parkering under bygg/terreng. Gjesteplasser på parkering AP1. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.
k) Søppelskjul med plass for avfallsdunker skal gjøres rede for ved byggemelding.

3.1.3.4 AB5 (Eneboliger i kjede, 1,9 daa)

a) Det tillates 7 eneboliger i kjedeokk, med sokkeletasje, 1. stasje og loftetasje
b) Grunnflate 5,5 m x 12 m (utvendig mål).
c) Vegg i naboskille skal utføres som EI 30 vegg
d) Tak skal være saltak med møneretning som vist på planen. Taktekking skal være rød tegl eller glatte teglfargede betongstein. Maks tillatte gesimshøyde er 7,3 m. Maks tillatte mønehøyde er 8,7 m målt fra kote topp golv referanseetasje som er angitt på reguleringskart.
e) Husene skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater
f) Carport plasseres mellom husene som vist på plan. Tak på carport skal være pulttak 6 grader med fall mot øst. Takflaten tekkes med svart papp.

3.1.3.5 AB6 (rekkehus)

a) 20 boliger i 4 rekker hver med 5 boliger. 20 av boligene skal ha besøksstandard, derav minimum 6 med livsløpsstandard.
b) Fasadebredden skal være minimum 6,0 m senter-senter vegg, Største samlet lengde på de 5 hus er 32,0 m (utvendig målt).
c) Tilbygg mellom bolig og garasje/carport: Området kan bygges med maksimal gesims 2,80 meter, takvindu kan bryte byggehøyden. Tilbygget skal ha flatt tak. Endehus kan i tillegg utvides i 1.etasje med tilbygg på bredde på 1,4 m i en lengde på maks 5,0 m. Husrekkene skal forskyves som vist på plankart med 1,2 m for hvert hus.
d) Tak skal være pulttak med fall mot nord. Taktekking skal være svart papp Maks tillatte gesimshøyde mot nord er 5,6 m over kote topp golv referanseetasje (t. g.) som er angitt på reguleringskart. Maks tillatte høyde på høyeste gesims (mot sør) er 6,8 m målt fra t.g. som angitt på reguleringskart. Det skal maks være 2 etasjer.
e) Garasje/carport skal plasseres som vist på plankartet. Bredde 5 m, lengde 5 m og bod 1,5 m. Tak på carport skal være pulttak med fall mot sør. Tak sort papp som på bolig. Høyde gesims mot sør er 2,4 m. Høyeste gesims mot nord er 2,8 meter.
f) Terrasse skal ligge maks 0,5 meter over terreng. Det tillates mindre luftealtan som utkrager maks 2 m²
g) Hus, bod og carport skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes

kontrastfarger på inntrukne flater. Hus i samme rekke skal ha samme farge.

3.1.4 Fellesbestemmelser delfelt B

a) 22,4 daa (18,3 daa rene boligformål).
b) I tillegg til eksisterende 2 boliger tillates det oppført 34 boliger.
c) Minimum 22 boliger skal opparbeides med besøksstandard, derav 9 med livsløpsstandard.
d) Største tillatte tomteutnyttelse (TU) for hele delfelt B er 25 %.
e) Bebyggelsen skal oppføres slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse på bebyggelsesplanen.
f) Boder og carporter skal utformes likt for hus i samme rekke og tilpasses slik det framgår avregulert omriss av planlagt bebyggelse på bebyggelsesplanen.
g) Takene skal være saltak eller pulttak, som angitt for de enkelte boligområder. Det skal være samme takform og takvinkel for hus i samme rekke.

3.1.5 Bolig, konsentrert småhusbebyggelse (BB5)

3.1.5.1 BB5 (rekkehus med atrium)

a) 5 rekkehus i en etasje med atrium. 5 av boligene skal ha besøksstandard, derav 5 med livsløpsstandard.
b) Husene skal bygges mellom 2 veggskiver med avstand på 6,0 meter senter vegg. Alle hus i rekken skal ha en lengde på 32 meter. Størrelse på atrium kan varieres. Atrium skal ha en minimum bredde på 4 meter, og minimum lengde på 6 meter.
c) Tak skal være flatt tak dekket med elveshingel. Maks høyde på hus er 3,1 m, målt fra kote topp golv som er angitt på reguleringskart.
d) Åpen carport og bod skal bygges som forlengelse av bolighus, plassert som vist på plankart. Lengde 5,5m + 2m. Tak skal være flatt med elveshingel som på bolighus.
e) Husene skal males i jordfarger eller hvite.

3.1.6 Bolig, frittliggende boligbebyggelse BB1-BB4 og BB6-BB7)

3.1.6.1 BB1 (Eneboliger, 2.1 daa)

a) Det tillates 5 frittliggende eneboliger i 2 etasjer og sokkeletasje. Husene skal bygges inn i terreng.
b) Husene skal plassers som vist på planen. Største grunnflate er 8 m x 15 m (utvendige mål). Husene skal ha et atrium på minimum 5m x 5m som uteoppholdsplass, denne tillates kraget 1,5 ut forbi vegglivet.
c) Maks tillatte gesimshøyde er 6,0 m målt fra kote topp golv som er angitt på reguleringskart. Tak skal være flatt med fall mot atrium. Taktekking skal være sort papp.
d) Parkering skal plasseres i sokkel under 1.etasje, og sportsbod skal plasseres i sokkel.

e) Husene skal males i jordfarger eller hvite.
f) Areal mellom husene skal opparbeides etter en felles utomhusplan. Bakkens terreng skal tilpasses bebyggelsen og i hovedsak gjenetableres. Skråningen ikke være bratter enn 1:2. Det tillates ikke noen form for forstøtningsmurer. Beplantningen skal i være lav og ikke bestå av høye planter med store trekroner. Mot vei og ved innkjørsel settes nødvendig forstøtningsmur opp i naturstein.

3.1.6.2 BB2 (Eneboiger, 2,7 daa)

a) Det tillates 6 frittliggende eneboliger i 1 etasje og sokkeletasje.
b) 6 av boligene skal ha besøksstandard, derav minimum 4 med livsløpsstandard.
c) Husene skal bygges inn i terreng. Husene skal plassers som vist på planen. Største grunnflate er 6,3 m x 12 m (utvendige mål).
d) Maks tillatte gesimshøyde er 2,8m målt fra kote topp golv som er angitt på reguleringskart. Tak skal være saltak med takvinkel på 23 grader. Taktekking skal være rød tegl eller glatte teglfargede sementtakstein.
e) Biloppstillingsplass skal overbygges med saltak 5,5 x 5,5 m. Takvinkel 23 grader. Tak tekking skal være som på bolighus. Tillates bygget som garasje med tette vegger i tre. Areal under biloppstillingsplass tillates nyttet som sokkeletasje.
f) Terrasse skal bygges i nivå med sokkeletasjen. Utvendig trapp til terrasse skal plasseres mellom bolig og carport.
g) Husene skal males i jordfarger eller hvite.
h) Areal mellom husene skal opparbeides etter en felles utomhusplan. Bakkens terreng skal tilpasses bebyggelsen etter bygging av husene. Det tillates inntil en 3-trinns terrassering av tomten med forstøtningsmurer. Forstøtningsmuren skal være i naturstein med maks. høyde på 90 cm. Den horisontale avstanden mellom senterlinje forstøtningsmurer skal ikke være mindre enn 1,3m. Skråningen skal ikke være bratter en 1:2. Arealet mellom murene skal enten såes i med plengress eller beplantes. Beplantningen skal i hovedsak være lav og ikke bestå av høye planter med store trekroner. Mot vei og ved innkjørsel settes nødvendig forstøtningsmur opp i naturstein.

3.1.6.3 BB3 (Eneboliger , 2,9 daa)

a) Det tillates 7 eneboliger med sokkeletasje, 1.etasje og loftsetasje.
b) Husene skal bygges inn i terreng og som vist på planen.
c) Størst grunnflate er 6,3 m x 12 m (utvendig målt). Deler av huset kan utvides i sokkel og 1. etasje ved å øke bredden på huset med 1,5 m. Utvidelsen skal trekkes 2 meter inn fra gavl. Vegg 2 meter fra nabo kan ha opp til 2 m² vindu. Disse må plasseres minimum 1,6 meter over golv.
d) Tak skal være saltak med møneretning som vist på planen. Taktekking skal være rød tegl eller glatte teglfargete betongtakstein Maks tillatte gesimshøyde er 7,3m og maks tillatte mønehøyde er 8,8 m målt fra kote topp golv som er angitt på reguleringskart.
e) Husene skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.
f) Garasje skal plasseres som vist på plankart, bygget inn i terreng plasseres. Taket skal bygges som terrasse for boligens hovedetasje.
g) Sportsbod skal plasseres i sokkel eller garasje.

3.1.6.4 BB4 (Enebolig)

a) 11 eneboliger i 2 etasjer. 11 av boligene skal ha besøksstandard, derav 5 med livsløpsstandard.
b) Grunnflate 6 m x 12,5 m (utvendig målt). Vegg i tomtegrense skal utføres som EI 30 vegg.
c) Tak skal være saltak med møneretning som vist på planen. Takvinkel 23 grader. Taktekking skal være rød tegl eller glatte teglfargete betongstein. Maks tillatte gesimshøyde er 5,6 m, målt fra kote topp golv som er angitt på reguleringskart.
d) Det tillates BYA inntil 155 m2 ved utvidelse av tilbygg i henhold til illustrasjonsplan.
e) Det tillates tilbygg på bakkeplan opptil 32 m2 med maks bredde på 4,8 m (utvendig målt). I henhold til vedlagt illustrasjonsplan.
f) Tilbygg skal ha flatt tak, tekket med takpapp.
g) Maksimalt tillatte gesimshøyde på tilbygg skal være 2,45 meter fra eksisterende planert terreng.
h) Tilbyggene skal være i rå betong, pusset grå eller kledd i grå fibersement. Det skal benyttes samme gråtone som fasadeplater på eksisterende bolig.
i) Garasje skal bygges i forlengelse av bolighus, plasseres som vist på plankart, 6 meter lang og 5 meter bred. Tak på garasje skal være saltak med samme møneretning og takvinkel som på bolighus. Gesimshøyde maks 2,5 meter. Innkjørsel skal skje fra egen tomt som vist på plankart.
j) Husene skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

3.1.6.5 BB6 (Enebolig) (1,7 daa)

BB6 A - Eksisterende enebolig

a) Boligen tillates ombygget og utvidet.
b) BYA 25 %
c) Tak skal være saltak 35-45 grader.
d) Gesimshøyde maks 5,6 m
e) Bod kan plasseres utenfor byggegrensen, maks 1 meter fra eiendomsgrensen mot friområde.
f) Bod skal ha en maks mønehøyde på 4,5 meter
g) Det kan settes opp steingard i grense med friområdet i øst, samt på østsiden av turstien langs tjødna. Steingarden kan være inntil 1 meter høy. Steingarden i grense med tusrstien skal være en dobbelsteinmur, med ubearbeidet naturstein

BB6 B - Ny enebolig

a) Det tillates en BYA på 35%
b) Boligen skal ha saltak med takvinkel 35-45 grader.
c) Garasje kan ha flattak, med mulighet for takterrasse, og tillates tilkoblet bolig
d) Maks tillatt gesimshøyde er 5,6 m.
e) Byggegrensen vises på plankartet
f) Det kan settes opp steingard i grense med friområdet i øst. Steingarden kan være inntil 1 meter høy.
g) Adkomsten skal være fra VEG 3
h) Bod: fritt eller tilkoblet boligen

3.1.6.6 BB7 (Eksisterende bolig)

a) Boligen tillates ombygget og utvidet.
b) Det tillates en BYA på 25%.
c) Boligen skal ha saltak med ikke større takvinkel enn 45 %.
d) Maks tillatt gesimshøyde er 5,6 m.

3.1.7 Barnehage

3.1.7.1 Det tillates en BYA på 30%.
3.1.7.2 Eksisterende driftsbygninger kan ombygges og inngå i barnehagen.
3.1.7.3 Maks tillatte gesimshøyde er 7,0 meter. Maks tillatte mønehøyde er 9,0 meter
3.1.7.4 Første etasje mot gardstun kan nyttes til lager og verksted som ikke kommer i konflikt med boliger og barnehage.
3.1.7.5 Barnehagen skal ha saltak og/eller pulttak. Takflater skal tekkes med svart papp.
3.1.7.6 Barnehagen skal males i jordfarger. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.
3.1.7.7 Det skal opparbeides fellesparkering AP1 med 25 parkeringsplasser. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede. Barnehagens andel er 15 stk, tilsvarende 0,5 plass per ansatt samt plasser for levering av barn
3.1.7.8 I forbindelse med søknad om tiltak skal det foreligge detaljert situasjonskart som viser plassering av bygning og bruk av utomhusarealer. Utomhusarealene skal være i tråd med prinsippene om universell utforming.

3.1.8 Nettstasjon og trykkstasjon

3.1.8.1 Nettstasjon og trykkstasjon tillates plassert innenfor planen. Byggene skal tilpasses terreng. Vegger skal kles med naturstein og trepanel.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Adkomstveier

a) VEG1 og VEG3 skal opparbeides med en bredde på 5 meter og fortau på 2,2 meter.
b) VEG2 skal opparbeides med en bredde på 5 meter, og VEG4 og VEG5 med en bredde på 4 meter

3.2.2 Fellesområder for avkjørsel

3.2.2.1 Fellesområde for avkjørsel mellom AB3 og barnehage F, er felles for boligene i AB3.
3.2.2.2 Fellesområde for avkjørsler mellom boligene i AB6, er felles for boligene i AB6.
3.2.2.3 Fellesområde for avkjørsler mellom boligene i BB1 og BB2, og ned til offentlig vei, er felles for boligene i BB1 og BB2.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Bygg innen friområdene

3.3.1.1 Innen friområdene tillates bygg med tilknytning til områdets funksjon, og mindre tekniske bygg. Alle bygg skal terrengtilpasses.

3.3.2 Fordrøyningsbasseng

3.3.2.1 Innen området tillates opparbeidet fordrøyningsbasseng med åpent vannspeil.

Basseng skal sikres med slake sider iht. gjeldende forskrifter.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Sikringssone (H140)

4.1.1.1 I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

4.1.1.2 Nettstasjon og trykkstasjon tillates plassert innenfor planen. Byggene skal tilpasses terreng. Vegger skal kles med naturstein og trepanel

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før bebyggelse tas i bruk

5.1.1 Forlengelsen av Kong Haakons veg og tilliggende fortau skal være ferdig opparbeidet etter kommunal standard før boligene i felt A og B kan tas i bruk.

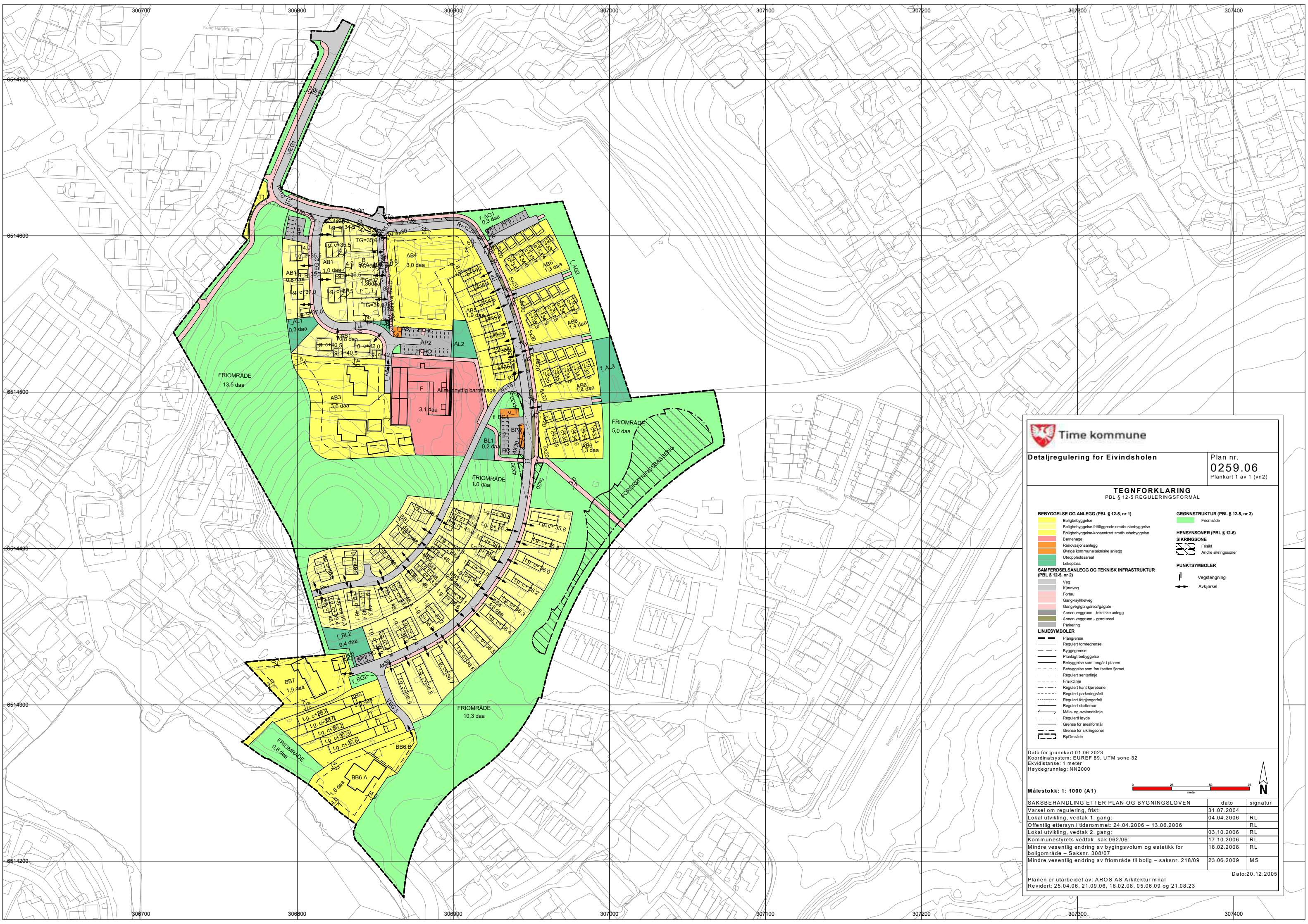
5.1.2 Friområde lek mellom felt C, D og felt B skal være ferdig opparbeidet før boligene i felt A og B kan tas i bruk.

5.1.3 Fv. 223 skal være ferdig opparbeidet før boligene i felt C, D og E kan tas i bruk.

5.1.4 Felles grøntarealer, lekeplasser, atkomstvei, carporter og parkeringsplasser skal opparbeides i takt med utbyggingen, og skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.

5.1.5 Atkomstveg, fortau, parkeringsplasser, uteoppholdsareal i og i forbindelse med felt F, skal være ferdig opparbeidet før barnehagebygget kan tas i bruk.

5.1.6 Trafikksikkerhetstiltak i Kong Haakons veg skal være gjennomført før innflytting i felt A og B.



Time kommune

Detaljregulering for Eivindsholen

Plan nr.
0259.06
Plankart 1 av 1 (vn2)

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Barnehage
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

LINJESYMBOLER

- Plangrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- RegulertHøyde
- Grense for arealformål
- Grense for sikringsoner
- RpOmråde

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

- Friområde

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

SIKRINGSONE

- Frisikt
- Andre sikringssoner

PUNKTSYMBOLER

- Vegstengning
- Avkjørsel

Dato for grunnkart:01.06.2023
Koordinatsystem: EUREF 89, UTM sone 32
Ekvidistanse: 1 meter
Høydegrunnlag: NN2000

Målestokk: 1: 1000 (A1)

0 25 50 75
meter

N

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN	dato	signatur
Varsel om regulering, frist:	31.07.2004	
Lokal utvikling, vedtak 1. gang:	04.04.2006	RL
Offentlig ettersyn i tidsrommet: 24.04.2006 – 13.06.2006		RL
Lokal utvikling, vedtak 2. gang:	03.10.2006	RL
Kommunestyrets vedtak, sak 062/06:	17.10.2006	RL
Mindre vesentlig endring av bygingsvolum og estetikk for boligområde – Saksnr. 308/07	18.02.2008	RL
Mindre vesentlig endring av friområde til bolig – saksnr. 218/09	23.06.2009	MS

Dato:20.12.2005

Planen er utarbeidet av: AROS AS Arkitektur mnal
Revidert: 25.04.06, 21.09.06, 18.02.08, 05.06.09 og 21.08.23

ambita

Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/19/704/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.5.2026



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/19/704/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.5.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

ambita

Vegstatuskart

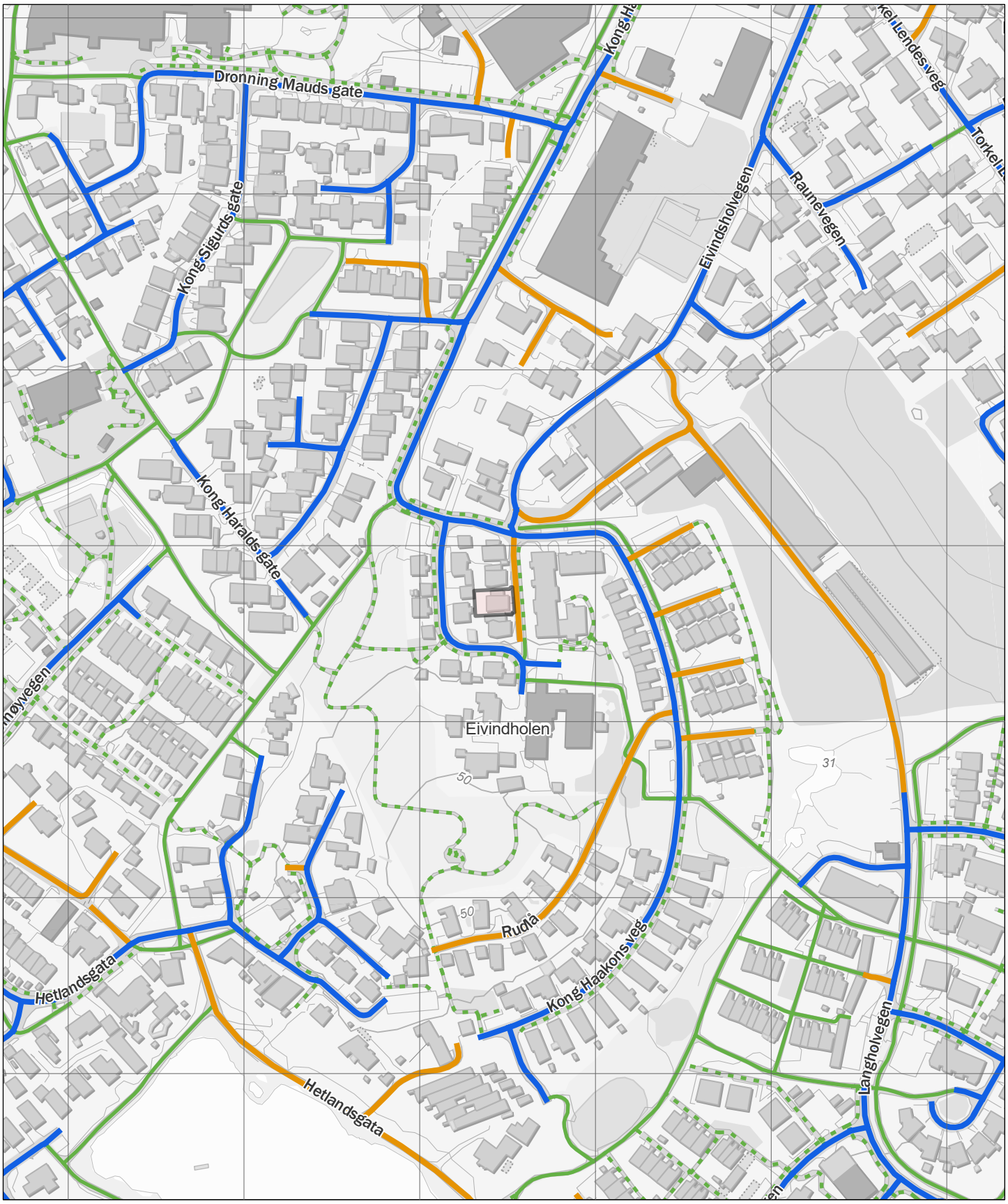
Kommune: Time

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 19/704/0/0

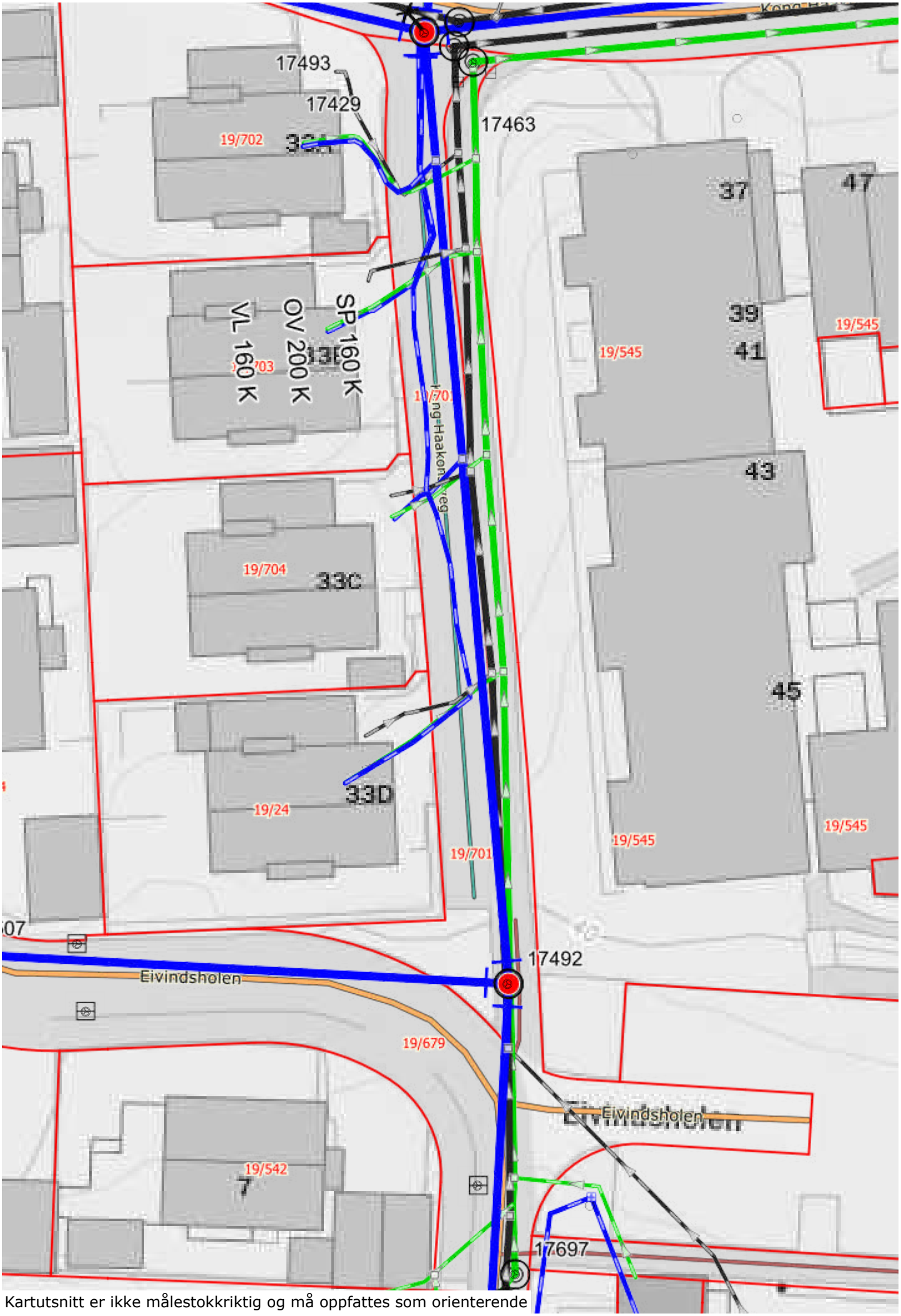
Adresse: Kong Haakons veg 33C, 4345 BRYNE

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 22/05/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Skogsbilveg
Bilferje
Annet



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

Kong Haakons veg 33C

Nabolaget Rosseland sør - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	8 min 2.5 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	8 min 2.9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	16 min 10.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosselandsvegen Linje 50, 53, 56, N94	11 min 1 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	18 min 1.5 km
Stavanger Sola	35 min

BARNEHAGER

Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år... 86 barn	1 min 0.1 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 94 barn	6 min 0.5 km
Maurtuå barnehage (1-5 år) 54 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rosseland	10 min
Spar Bryne	15 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	20 min
Apotek 1 Viben	15 min
Bryne Vinmonopol	20 min

SPORT

Jærtun lutherske friskole ballbing...	3 min
Bryne tennishall	5 min
Club Athletic	4 min
SATS Bryne	14 min

«Nær butikker, tog, buss osv. :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

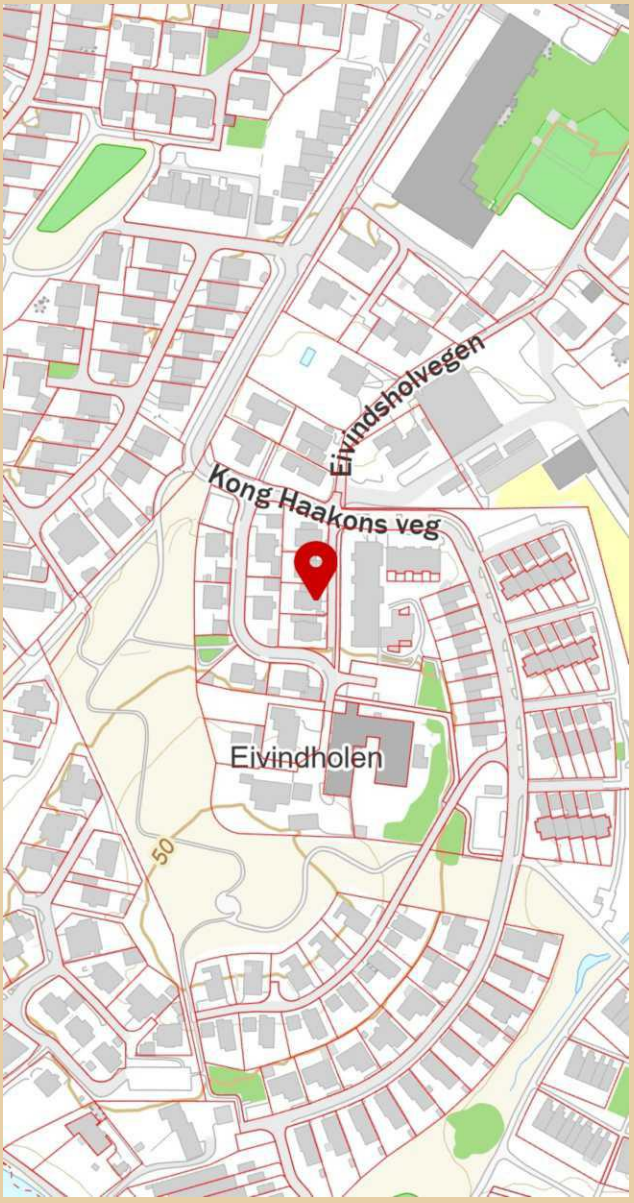
Gateparkering
Lett 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Kong Haakons veg 33C

Nabolaget Rosseland sør - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	8 min 2.5 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	8 min 2.9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	16 min 10.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosselandsvegen Linje 50, 53, 56, N94	11 min 1 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	18 min 1.5 km
Stavanger Sola	35 min

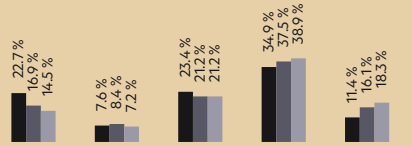
BARNEHAGER

Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	1 min 0.1 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 94 barn	6 min 0.5 km
Maurtuå barnehage (1-5 år) 54 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rosseland	10 min
Spar Bryne	15 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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
- Sykkel

SPORT

Jærtun lutherske friskole ballbinge	3 min
Bryne tennishall	5 min
Club Athletic	4 min
SATS Bryne	14 min

«Nær butikker, tog, buss osv. :)»

— Sitat fra en lokalkjent

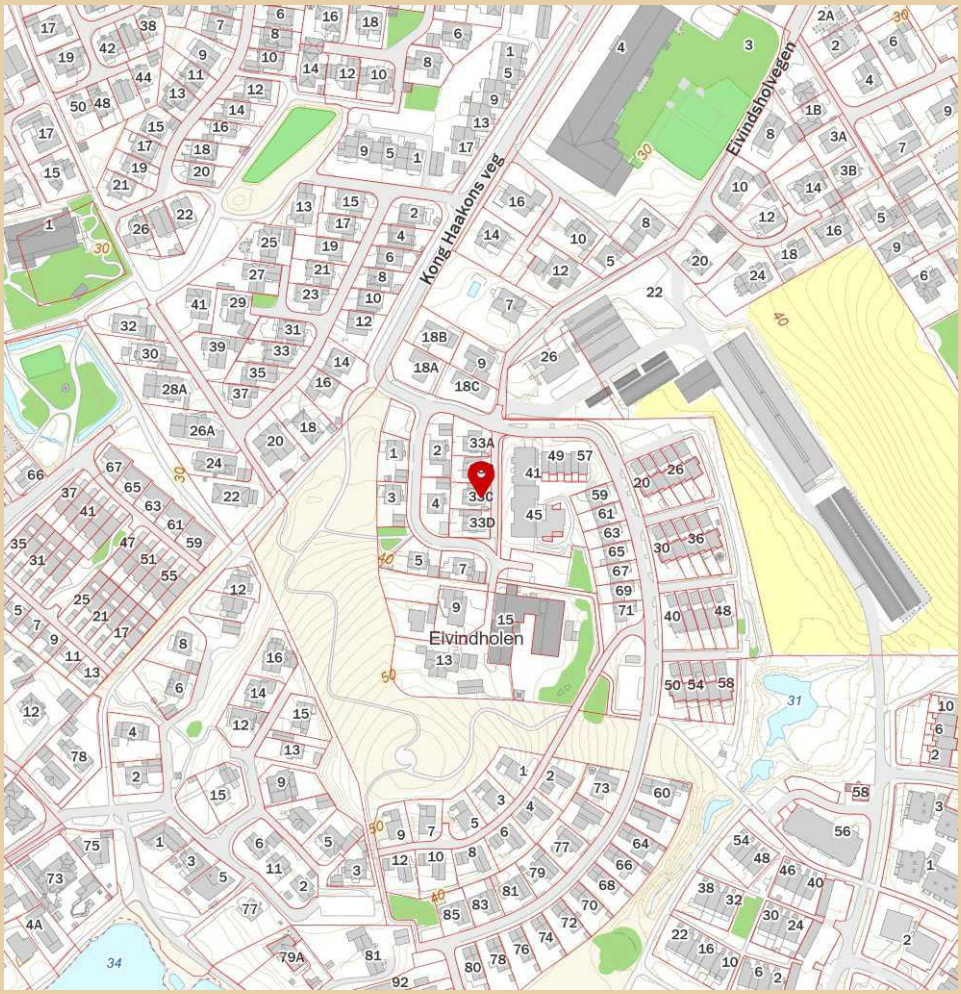
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Kong Haakons veg 33C

Nabolaget Rosseland sør - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	8 min 2.5 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	8 min 2.9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	16 min 10.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosselandsvegen Linje 50, 53, 56, N94	11 min 1 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	18 min 1.5 km
Stavanger Sola	35 min

BARNEHAGER

Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år... 86 barn	1 min 0.1 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 94 barn	6 min 0.5 km
Maurtuå barnehage (1-5 år) 54 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rosseland	10 min
Spar Bryne	15 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	20 min
Apotek 1 Viben	15 min
Bryne Vinmonopol	20 min

SPORT

Jærtun lutherske friskole ballbing...	3 min
Bryne tennishall	5 min
Club Athletic	4 min
SATS Bryne	14 min

«Nær butikker, tog, buss osv. :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

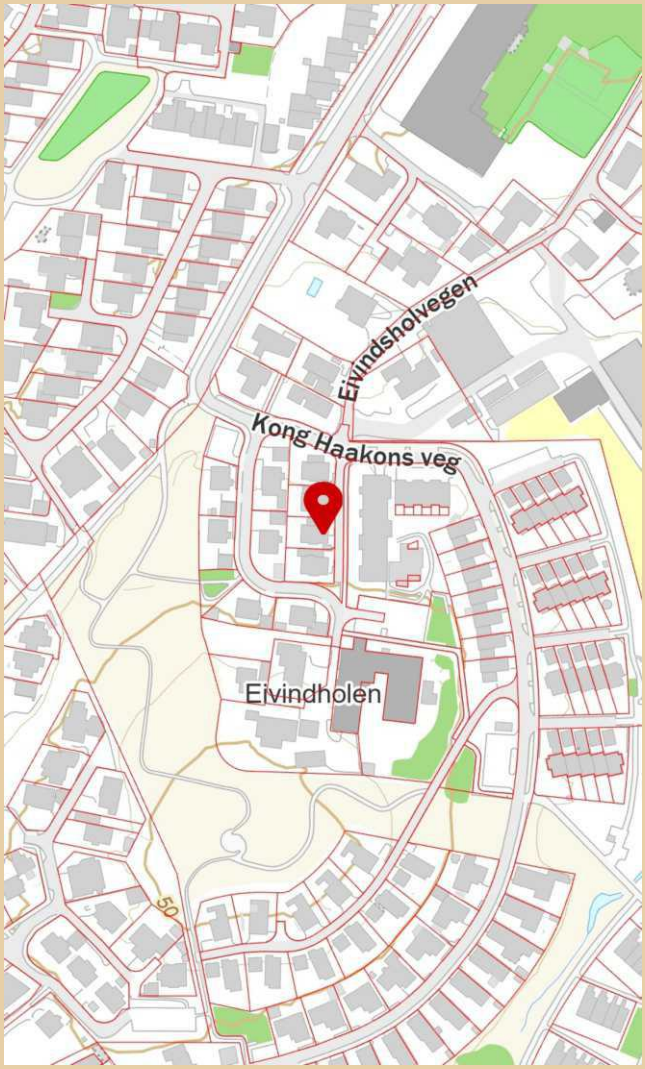
Gateparkering
Lett 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

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:
Kong Haakons veg 33 C, 4345 Bryne
Gnr. 19, Bnr. 704, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260135

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.
