PRIVATMEGLEREN
JÆREN

TEPPEROTVEGEN 24

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomsgrenser

Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tepperotvegen 24
4347 LYE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	2019
BRA:	115 m^2
BRA-i:	110 m^2
Rapportdato:	26.10.2026 (Gyldig til 26.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	28	6	0	1

Sindre Serigstad
Bygningssakkyndig
Jærtakst AS

sindre@jaertakst.no
91848497

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 TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (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 etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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 «Registrerte avvik» 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	Registrerte avvik
Yttervegg og fasade	- slitasje i overflatebehandlingen (TG 2) - kledning/treverk er enkelte steder montert nærme/nedpå bakken/underlaget. (TG 2) - det er sprekkdannelser på enkelte av kledningsbord (TG 2) - det var mye vind/regn på befaring, det er noe vannmerker rundt enkelte spikere på undersiden av skråvegg. Dette stammer fra inndrev bak kledning, det er ikke registrert tegn til fuktskader innvendig. (TG 2)
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2)
Varmesentral	- ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service (TG 2)
Våtrom: Vaskerom/bod - Fallforhold	
Våtrom: Vaskerom/bod - Membran, tettesjikt og sluk	- manglende oppbrett av belegg på rørgjennomføring i gulv (TG 2)
Våtrom: Bad 1. etasje - Fallforhold	- flatt gulv i dusjsonen (TG 2) - bruksvann blir stående på gulvet etter bruk (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	26.10.2026	Rapportdato:	26.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Jan Erik Sørensen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Eline Gourinel**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Informasjon om boligen

Adresse:	**Tepperotvegen 24, 4347 Lye**		
Kommunenr: **1121**	Gårdsnr: **23**	Bruksnr: **769**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **2019** - Iht. ferdigattest
Boligtype:	**Rekkehus**		

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus oppført med grunnmur.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Pulttak i tre tekket med papp.
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: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**53**	**53** Gang/stue, soverom 1, soverom 2, bad og vaskerom/bod.	**0**	**-**	**-**
1. etasje	**62**	**57** Entré/gang, bod, bad og stue/kjøkken.	**5** Utvendig bod.	**-**	**-**
Totalt m²	**115**	**110**	**5**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
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**
Det foreligger ferdigattest fra 2019.	
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?	**Nei**
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**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen er fundamentert med grunnmur med underetasje. Grunnmur er ikke synlig innvendig eller utvendig.

6.3 Fuktsikring og drenering TG-1

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring fra byggeåret uten tegn til avvik. Fuktsikring/drenering er ikke synlig for inspeksjon.

Oppsummering TG-1

Boligen er oppført med grunnmur og rom under terreng. Drenering og fuktsikring antas å være fra byggeåret og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Det er ikke registrert tegn til fuktinntrengning eller andre avvik på tidspunktet for befaringen.

6.4 Rom under terreng TG-1



Type rom under terreng **Innredet**

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv? **Ja**

Eksisterende luke

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Nei**

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling i eksisterende luke i vegg, uten å påvise fukt i konstruksjonen.

Er dette en risikokonstruksjon? **Ja**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger / oppforede gulv under og mot terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering TG-1

Rommet under terreng er innredet og det er ikke registrert endringer siden byggeåret. Det er gjennomført fuktmåling via eksisterende luke i veggen, uten at det ble påvist fukt i konstruksjonen. Gjenkledde yttervegger og oppforede gulv mot terreng regnes som en risikokonstruksjon som er særlig fuktutsatt, med risiko for skjulte skader. De utførte undersøkelsene gir kun informasjon om de undersøkte områdene, og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i de øvrige delene av konstruksjonen.

6.5 Terrengforhold TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ukjent**

Oppsummering TG-1

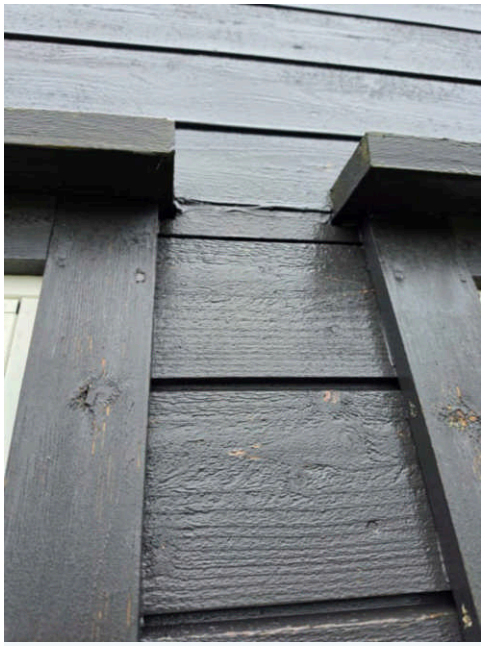
Terrenget rundt boligen er ikke registrert med avvik ved befaringen. Det er ukjent om det er foretatt endringer av terrengforholdene etter byggeår.



Treverk nedpå bakken



Kledning nærme underlag



Sprekk

Type fasade/kledning	**Liggende kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Slitasje i overflatebehandlingen
- Kledning/treverk er enkelte steder montert nærme/nedpå bakken/underlaget.
- Det er sprekkdannelser på enkelte av kledningsbord
- Det var mye vind/regn på befaring, det er noe vannmerker rundt enkelte spikere på undersiden av skråvegg. Dette stammer fra inndrev bak kledning, det er ikke registrert tegn til fuktskader innvendig.

Oppsummering **TG-2**

Yttervegg er oppført i bindingsverk med liggende trepanel, og det er ikke registrert endringer etter byggeår. Ved befaringen ble det påvist slitasje i overflatebehandlingen, sprekkdannelser på enkelte kledningsbord og at kledning/treverk enkelte steder er montert nær eller nedpå underlaget. Det ble også registrert vannmerker rundt enkelte spikere på undersiden av skråvegg, som følge av inndrev bak kledningen under det kraftige vind- og regnværet på befaringsdagen, men uten synlige tegn til fuktskader innvendig. Samlet gir dette tilstandsgrad 2. Manglende vedlikehold av overflatebehandling samt kledning nær bakken kan over tid gi økt fukt- og råtepåkjenning på treverket, og forholdene bør utbedres for å opprettholde kledningens funksjon og levetid.



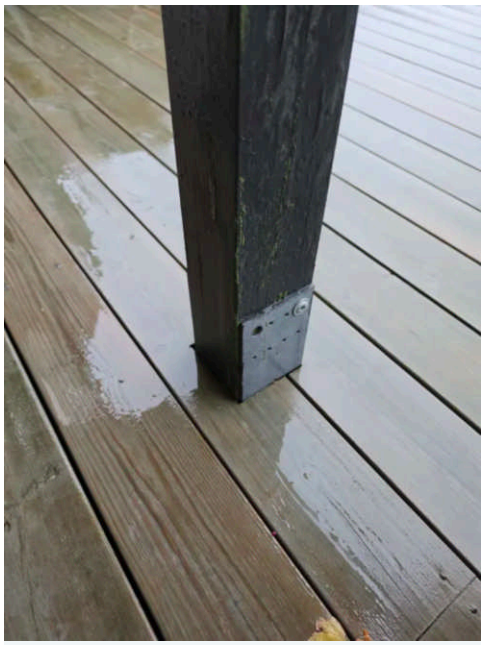
Malingslitasje



Sprekk



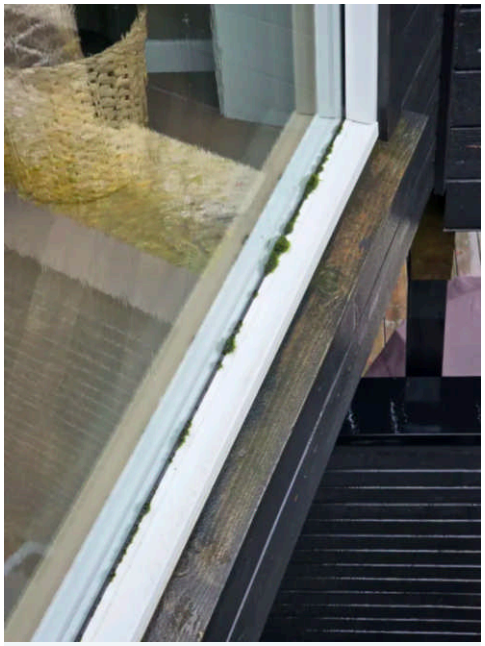
Vann blåser inn i åpning øverst og renner ut langs spikere nederst



Søyler med noe slitasje



Treverk rekkverk nær vegetasjon/terreng



Mosedannelser



Misfarging

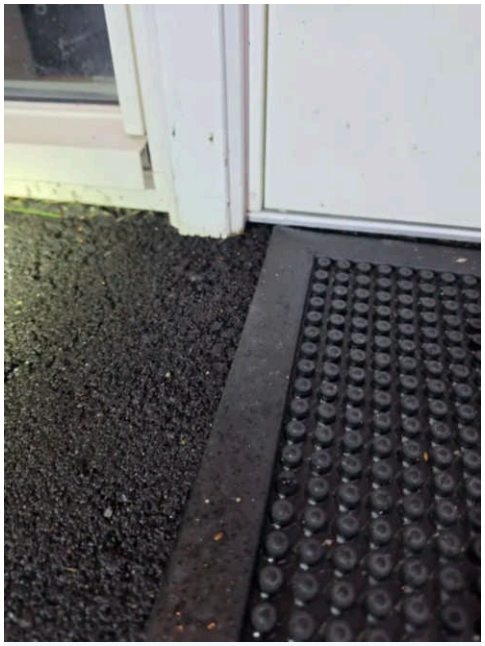
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)

Oppsummering **TG-2**

Vinduer og dører er fra byggeår og utført i tre med isolerglass. Det er registrert værslitte karmer med behov for overflatebehandling/maling. Manglende vedlikehold av overflatebehandlingen kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av treverket. Det anbefales overflatebehandling av vinduer og dører.



List nedpå bakken

6.8 Balkong, terrasse, platting TG-1



Type	**Balkong, Platting**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Boligen har en balkong utenfor stue i 1. etasje og en platting i hagen. Begge fremstår i generelt normal stand i forhold til alder og forventet slitasje, med noe slitasje på utsatte steder, blant annet på topprekken på rekkverket. Balkongen har noe fall utover, og det er usikkert om dette skyldes naturlige setninger eller prosjektert fall. Balkongen er ikke tett på underside, og drypping ned på plattingen må påregnes.

6.9 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Takkonstruksjonen er utført som pulttak i tre med pappbelagt tekking og er bygget som en lukket, isolert konstruksjon uten tilgjengelig loft. Fordi konstruksjonen er lukket, har det ikke vært mulig å inspisere de skjulte delene av takkonstruksjonen. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for anmerkning.

6.10 Taktekking TG-1

Type tekking	**Papp**
Inspisert fra	**Fra bakken**

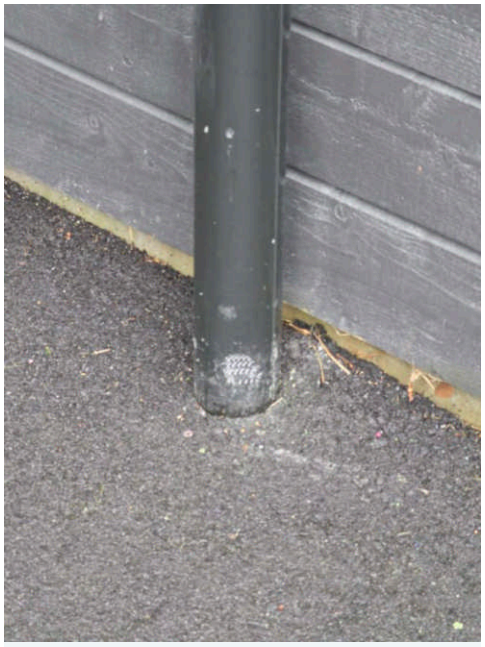
Taktekking er vurdert fra bakkenivå. Det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og slitasje i overflaten. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Pulttaket er tekket med takpapp fra byggeåret. Taktekkingen er kun vurdert fra bakkenivå, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer eller slitasje i overflaten på nært hold. Vurderingen er beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.

6.11 Renner og nedløp TG-1



Liten bulk nedløp

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av aluminium.

Oppsummering TG-1

Takrenner og nedløp er utført i aluminium.

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate er fra byggeåret.

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate er fra byggeåret. Innredningen fremstår i henhold til alder og forventet tilstand, uten registrerte avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Oppsummering avtrekk	TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering	TG-1

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, og gulv mot grunn er støpt. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Måling av skjevheter er foretatt ved stikkprøver i begge etasjer, hvor største målte skjevhet i underetasjen var ca. 5 mm og i 1. etasje ca. 6 mm. De registrerte avvikene er innenfor normale toleranser, og det er ikke registrert forhold som tilsier avvik utover det som forventes ut fra byggeår og byggemåte.

6.14 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering	TG-1

Avløpsrør er utført i plast. Det er ikke registrert endringer på anlegget etter byggeår. Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen.

6.15 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	Ja
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering	TG-1
Boligen har vannledninger utført i plast med rør-i-rør-system, hvilket er i tråd med byggeåret. Det er ikke observert avvik ved befaringen.	

6.16 Elektrisk

Beskrivelse	
Elektrisk anlegg fra byggeåret med samsvarserklæring.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering
Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og det foreligger samsvarserklæring for arbeidet. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene.

6.17 Varmtvannsbereder TG-1

Volum (liter)	**Ca. 200**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er fra byggeåret. Berederen fremstår i normal driftsmessig stand uten synlige tegn til lekkasje eller korrosjon. Det er ikke registrert avvik som gir grunnlag for tiltak på befaringstidspunktet.	

6.18 Varmesentral — TG-2

Type anlegg	Varmepumpe
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Registrerte avvik

- Ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service

Oppsummering **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service, eller det er mer enn to år siden sist utførte service. Manglende regelmessig service kan redusere anleggets effektivitet og driftssikkerhet, og øker risikoen for feil og redusert levetid. Det anbefales å få utført service på anlegget av kvalifisert fagperson.

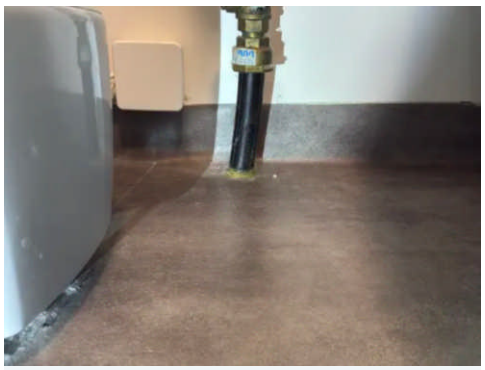
6.19 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering **TG-1**

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.20 Våtrom: Vaskerom/bod



Manglende oppbrett rørgjennomføring

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

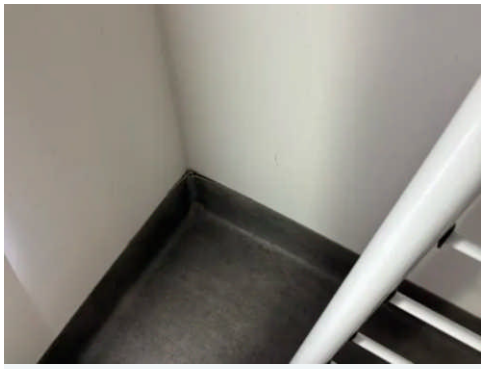
Overflater

Type vegg	Malt overflate
Type gulv	Belegg

Oppsummering overflater **TG-1**

Våtrommet har vegger med malt overflate og gulv belagt med belegg. Det ble ikke registrert avvik på overflatene ved befaringen.

Fallforhold



Belegg slipper noe fra underlaget, dette er ikke uvanlig og anses som normalt.



Beskrivelse

Rommet er et vaskerom uten bruksvannutsatt sone. Det er lokalt fall rundt sluk, resterende gulv har lite fall. Det er derimot oppbrett av belegg på vegger og terskel, høydeforskjell fra sluk til topp membran i dør er tilfredsstillende. Selv om fall i deler av rommet avviker fra preaksepterte ytelser anses vannsikkerheten som ivaretatt. Dette betyr at ved lekkasje vil vann renne til sluk, men det kan være noe gjenstående vann i deler av rommet.

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Rommet er et vaskerom uten bruksvannutsatt sone. Det er lokalt fall mot sluk, mens resterende gulv har lite fall, hvilket avviker fra preaksepterte ytelser. Det er oppbrett av belegg på vegger og terskel, og høydeforskjellen fra sluk til topp membran i dør er tilfredsstillende. Vannsikkerheten anses likevel som ivaretatt, da vann ved en lekkasje vil renne mot sluk. Som følge av det begrensede fallet må det påregnes noe gjenstående vann i deler av rommet ved lekkasje.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt **Våtromsbelegg på gulv**

Type sluk **Plast**

Registrerte avvik

- Manglende oppbrett av belegg på rørgjennomføring i gulv

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har tettesjikt utført med våtromsbelegg på gulv og sluk i plast. Ved rørgjennomføring i gulvet mangler oppbrett av belegget, noe som gir risiko for at vann kan trenge inn i gulvkonstruksjonen ved denne gjennomføringen. Gjennomføringen er tettet med fugemasse, men manglende oppbrett av belegg gir TG 2 iht. NS3600. Montering av oppbrett anbefales for å ivareta vannsikkerheten ved lekkasje.

Sanitærutstyr

Type utstyr **Annet**

Opplegg vaskemaskin, vannmåler, stoppekran, utslagsvask, hyller, garderobeskap.

Beskrivelse

I tillegg er bereder, ekspansjonskar, fordelerskap, ventilasjonsanlegg og sentralstøvsuger montert i rommet.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, vannmåler, stoppekran, utslagsvask, hyller og garderobeskap. I tillegg er bereder, ekspansjonskar, fordelerskap, ventilasjonsanlegg og sentralstøvsuger montert i rommet. Det er ikke registrert avvik ved sanitærutstyret og ikke vurdering av hva som eventuelt demonteres ved salg, rommet er vurdert slik det fremstår på befaring.

Ventilasjon

Type ventilasjon **Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk fra et balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende for rommet.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse
Hulltaking ble foretatt fra tilstøtende rom i vegg mot dusjsonen.

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

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom i veggen mot dusjsonen for kontroll av tilliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert avvik ved kontrollen.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Ferdigattest er fremlagt**

6.21 Våtrom: Bad underetasje



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Overflater

Type vegg	**Våtromsplater**
Type gulv	**Belegg**

Oppsummering overflater	TG-1

Våtrommet har vegger kledd med våtromsplater og gulv belagt med banebelegg. Overflatene fremstår i henhold til alder og byggeår, og det er ikke registrert avvik ved befaringen. Bygningsdelen vurderes til å være i normal stand.

Fallforhold

Beskrivelse
Høydeforskjell fra sluk til topp membran i dør er tilfredsstillende. Det er målt ca. 1:100 fall rundt sluk, det kan forekomme områder med noe mindre fall. Fall anses som tilfredsstillende. Det gjøres likevel oppmerksom på at dusjsone uten nedsenk eller oppkant vil ha risiko for vannansamlinger utenfor dusj ved bruk.

Oppsummering fallforhold	TG-1

Høydeforskjell fra sluk til topp membran ved dør er tilfredsstillende. Det er målt fall på omkring 1:100 rundt sluket, men det kan forekomme områder med noe mindre fall. Fallforholdene vurderes samlet sett som tilfredsstillende. Det gjøres likevel oppmerksom på at dusjsonen ikke har nedsenk eller oppkant, noe som gir risiko for vannansamlinger utenfor dusjen ved bruk.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Våtromsplater på vegger, Våtromsbelegg på gulv**
Type sluk	**Plast**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-1

Våtrommet har våtromsplater på vegger og våtromsbelegg på gulv, med sluk i plast. Tettesjikt og sluk er i samsvar med byggeår, og det er ikke registrert avvik ved befaringen.
Det er noe misfarging i belegg rundt sluk.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**

Oppsummering sanitærutstyr TG-1

Våtrommet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med servant samt klosett. Sanitærutstyret fremstår i normal stand uten registrerte avvik.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Oppsummering ventilasjon TG-1

Våtrommet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen, og tilstanden vurderes som normal i forhold til byggeår og utførelse.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt mot dusjsone uten å påvise fukt. Det er også foretatt fuktsøk på overflater i dusj, uten å påvise indikasjon på fukt.

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

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon mot dusjsone uten at det ble påvist fukt. Det er i tillegg utført fuktsøk på overflater i dusjsonen, uten indikasjon på fukt. Det ble ikke registrert avvik ved kontrollen.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Ferdigattest er fremlagt**

6.22 Våtrom: Bad 1. etasje



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Overflater

Type vegg	Våtromsplater
Type gulv	Belegg

Oppsummering overflater TG-1

Overflater på vegger er utført med våtromsplater, mens gulvet har belegg. Overflatene fremstod uten registrerte skader eller avvik på befaringstidspunktet.

Fallforhold

Beskrivelse

Rommet har badekar og er lagt for bruk av badekar. Gulv er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra sluk til topp tettesjikt er tilfredsstillende.

Registrerte avvik

- Flatt gulv i dusjsonen
- Bruksvann blir stående på gulvet etter bruk

Oppsummering fallforhold TG-2

Våtrommet er innredet med badekar, og gulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjellen fra sluk til topp av tettesjikt er tilfredsstillende. Fallet mot sluk er imidlertid utilstrekkelig. Mangelfullt fall gir økt risiko for at vann trekker mot tilstøtende områder og over tid kan belaste tettesjiktet. Ved fortsatt bruk av badekar vurderes konsekvensen som lav, da det ikke benyttes direkte dusjvann på gulvet. Forholdet bør utbedres ved en eventuell fremtidig oppgradering for å redusere risikoen for fuktskader.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Våtromsbelegg på gulv, Våtromsplater på vegger
Type sluk	Plast

Beskrivelse

Sluk ligger under badekar, badekar er flyttet delvis slik at det er besiktiget i sluket.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-1

Våtrommet har tettesjikt bestående av våtromsbelegg på gulv og våtromsplater på vegger, samt sluk i plast. Sluket ligger under badekaret, men badekaret ble delvis flyttet slik at sluket kunne besiktiges. Det ble ikke registrert avvik ved tettesjiktet eller sluket under befaringen.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Badekar, Baderomsinnredning med servant, Klosett

Beskrivelse
Servant med skap er byttet i senere tid.

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**
Våtrommet er utstyrt med badekar, baderomsinnredning med servant og klosett. Sanitærutstyret fremstår i normal stand uten registrerte avvik, i tråd med forventet tilstand ut fra byggeåret.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**
Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk tilknyttet et balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen, og tilstanden vurderes som i samsvar med forventet nivå for boligens alder.	

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom(bod). Målingen er foretatt utenfor bruksvannutsatt sone.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**
Det er foretatt hulltaking i tilstøtende rom (bod) for kontroll av fuktforhold i tilliggende konstruksjoner. Målingen er utført utenfor bruksvannutsatt sone. Tilstanden er ikke undersøkt nærmere og angis som ikke undersøkt.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Ferdigattest er fremlagt**

6.23 Innvendige overflater og dører TG-1

Beskrivelse

Underetasje: Parkett på gulv. Malte overflater på vegger og tak.
1. etasje: Parkett på gulv. Malte overflater på vegger og tak.

Oppsummering **TG-1**

Innvendige overflater og dører fremstår generelt i normal stand i forhold til boligens alder og bruk. Det er registrert noe 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. Akseptabel slitasje er en subjektiv vurdering. Det som én person oppfatter som normalt alders- og brukspreget, kan en annen mene krever utbedring. Derfor må dette vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle.
Overflater og dører vurderes som funksjonelle og uten forhold som avviker fra det som kan forventes for en bolig av tilsvarende alder og standard.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260249
Addresse	Tepperotvegen 24		
Postnr.	4347	Sted	LYE
Selgers navn	Jan Erik Sørensen		
Selgers navn	Eline Gourinel		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

1903436

Våtrom

Initialer selger:
J E
E G

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet enkel servant på bad i overetasjen til baderomsmøbel med skuffer.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Bekjent

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

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

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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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 og brukstillatelse foreligger

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

Dato	26.10.2026
Signert av	*Jan Erik Sørensen*
Signert av	*Eline Gourinel*

Initialer selger:
J E
E G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Tepperotvegen 24, 4347 LYE**	
Dato for energimerking **27.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-374481**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300592925**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **769**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **92,69**

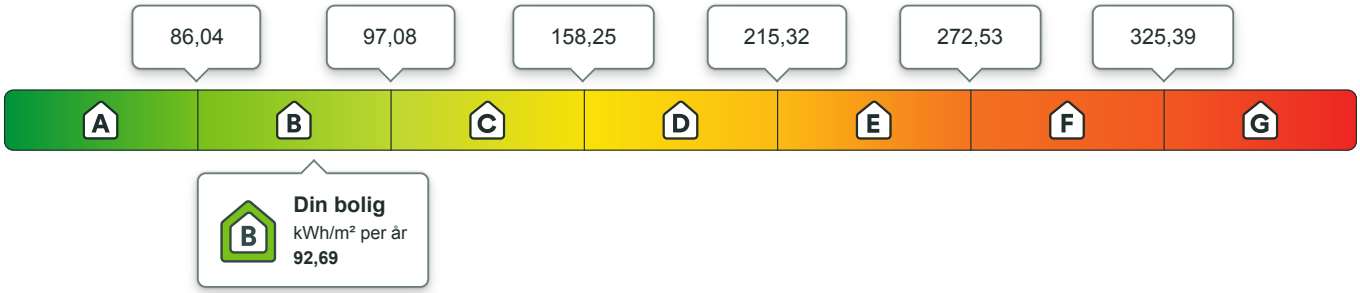
Tepperotvegen 24, 4347 LYE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
9 801,48	**89,10**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tepperotvegen 24, 4347 LYE

Detaljering

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

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

Tepperotvegen 24, 4347 LYE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

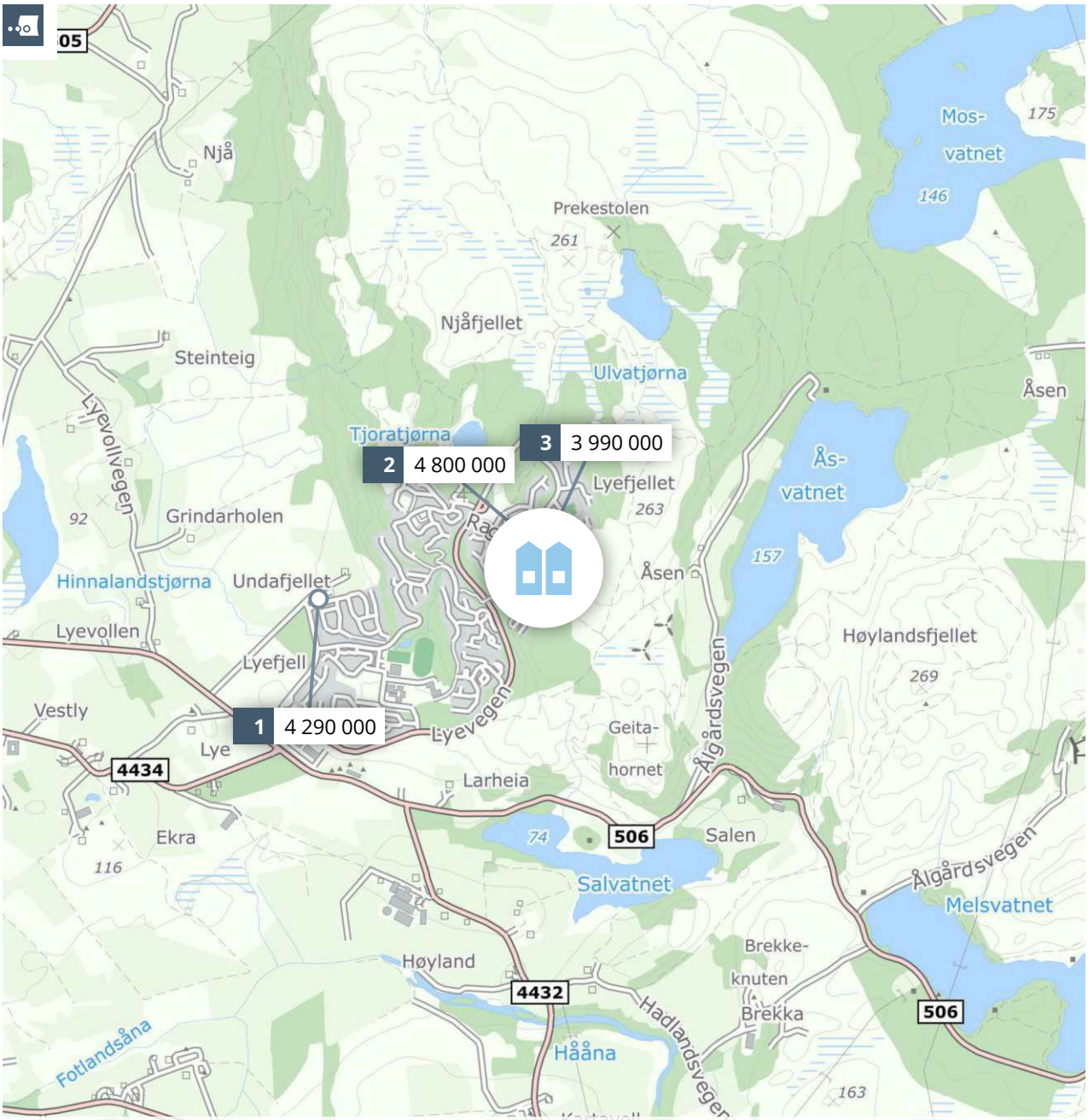
Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.



Meglers verdivurdering

TEPPEROTVEGEN 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 29.10.2026

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: Bjørn Rune Salte.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Tepperotvegen 24, 4347 LYE

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 23 BNR 769 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS LYEFJELL 3

Verdivurdert til

4 490 000

-	4 490 000	40 818
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergvegen 6				13.03.2026	3 990 000	**4 290 000**	0	4 290 000	**46 630**
	92 m²	2010	75 m²	3 sov						
2	Tepperotvegen 1 F				22.06.2026	4 990 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**38 095**
	126 m²	2024	184 m²	4 sov						
3	Løbergvegen 13				19.02.2026	3 990 000	**3 990 000**	0	3 990 000	**51 154**
	78 m²	2023	122 m²	3 sov						

Velkommen til Tepperotvegen 24!

Kort fortalt:
Lyst og tiltalende rekkehus fra 2019 med praktisk planløsning over to plan
Boligen ligger i et nyere og populært område på Lye
Boligen har et romslig uteområde med flott utsikt
Romslig stue med stor vindusflater og fleksibilitet når det kommer til møblering
Stilrent og funksjonelt kjøkken med god oppbevaringsplass, romslige arbeidsflater
Ekstra stue som gir familien flere oppholdssoner
Boligen har to innbydende soverom
Boligen har to bad, hvorav det ene har direkte tilknytning til et eget vaskerom.
Parkering i carport

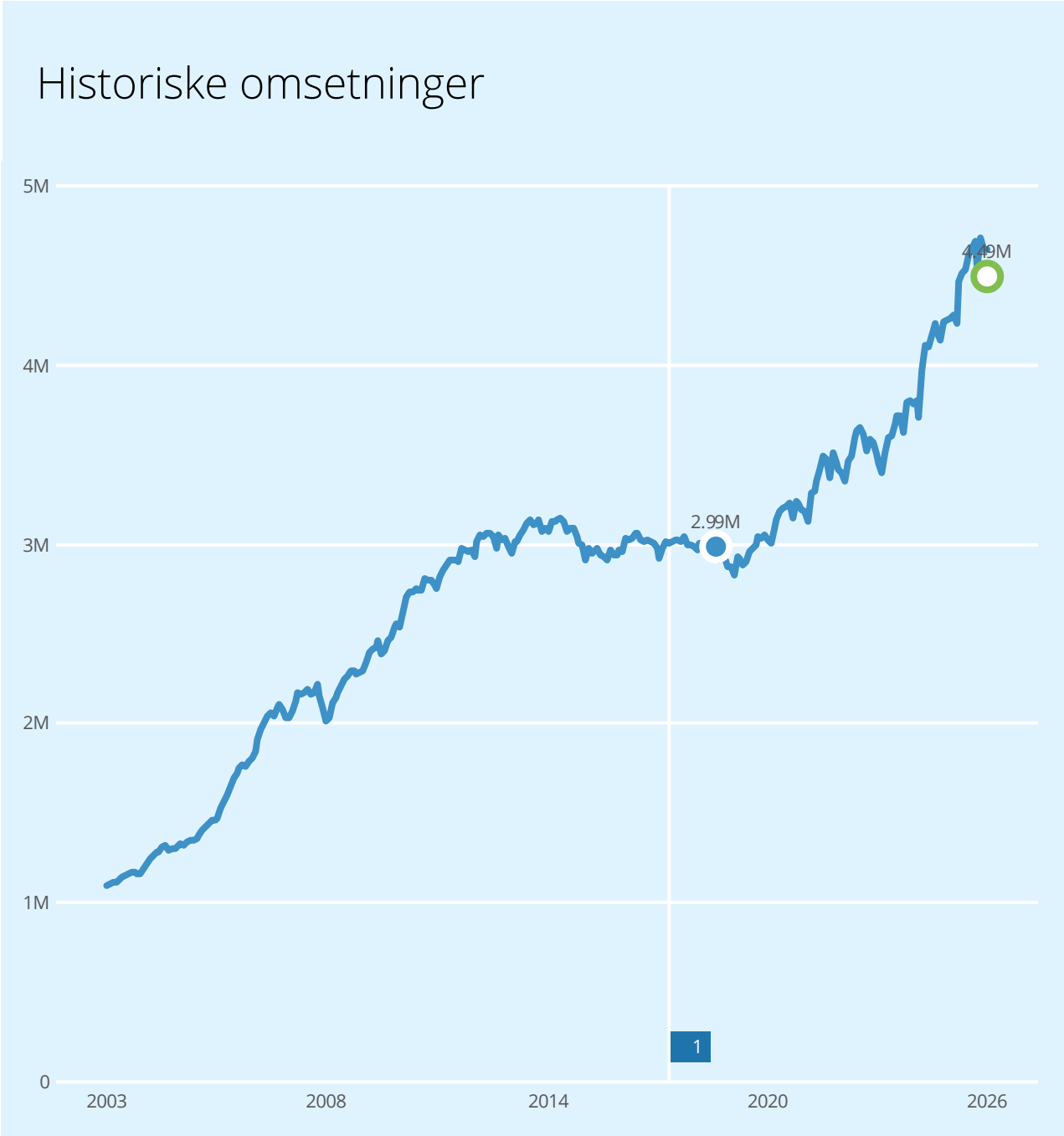
Innhold:
1. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, bad og bod
Underetasje: Gang/stue, bad, vaskerom/bod og 2 soverom

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
25.06.2019		25.06.2019	-	2 990 000	-	2 990 000

Rekkehus til salgs i TIME kommune nå

6
rekkehus til salgs

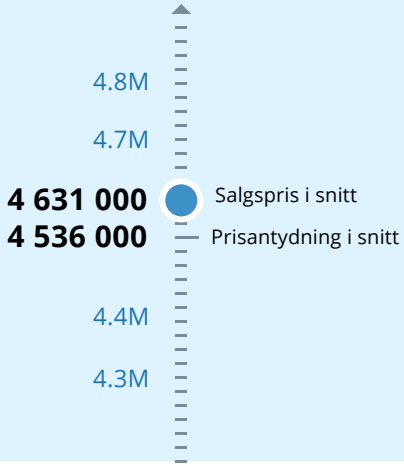


Annonsene har i snitt ligget ute i

12
dager

Rekkehus solgt i TIME kommune siste 3 mnd

20
rekkehus solgt

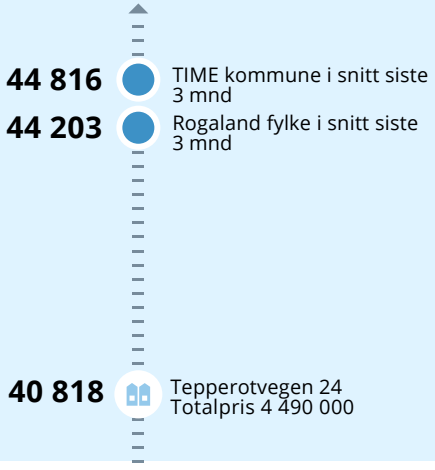


Solgt i snitt i løpet av

24
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Time kommune
Samfunns- og landbruksforvaltning

Brannvesenet i Sør-Rogaland IKS

Dato: 19.06.2019
Arkiv: GBNR-23/736, K2-L42
Vår ref (saksnr.): 16/2937- 13
Journalpostid.: 19/16026
Dykkar ref.:

Ferdigattest for 7 rekkehus, gnr 23 bnr. 736 - 764 - 765 - 766 - 767 - 768 og 769, Tepperotvegen 14 ,16, 18 ,20, 22, 24 og 26

Søknad, datert 13.06.2019, om ferdigattest etter plan- og bygningslova (PBL) § 21-10 er mottatt 13.06.2019.

Rammeløyve er gitt i 503 /16 datert 28.11.2016. Igangsettingsløyve og godkjent endring av fasadar er gitt i sak 116/18 datert 22.03.2018.
Den 28.05.2016 blei det gitt mellombels bruksløyve for delar av tiltaket, Gnr 23 bnr 736, 768, 765 og 764.

Det vert no gitt ferdigattest for heile tiltaket - rekkehus på følgjande eigedommar:

Gnr. 23 bnr. 736, Tepperotvegen 26

Gnr. 23 bnr. 769, Tepperotvegen 24

Gnr. 23 bnr. 769, Tepperotvegen 22

Gnr. 23, bnr. 767, Tepperotvegen 20

Gnr. 23, bnr. 766, Tepperotvegen 18

Gnr. 23 bnr. 765, Tepperotvegen 16

Gnr. 23 bnr. 764, Tepperotvegen 14

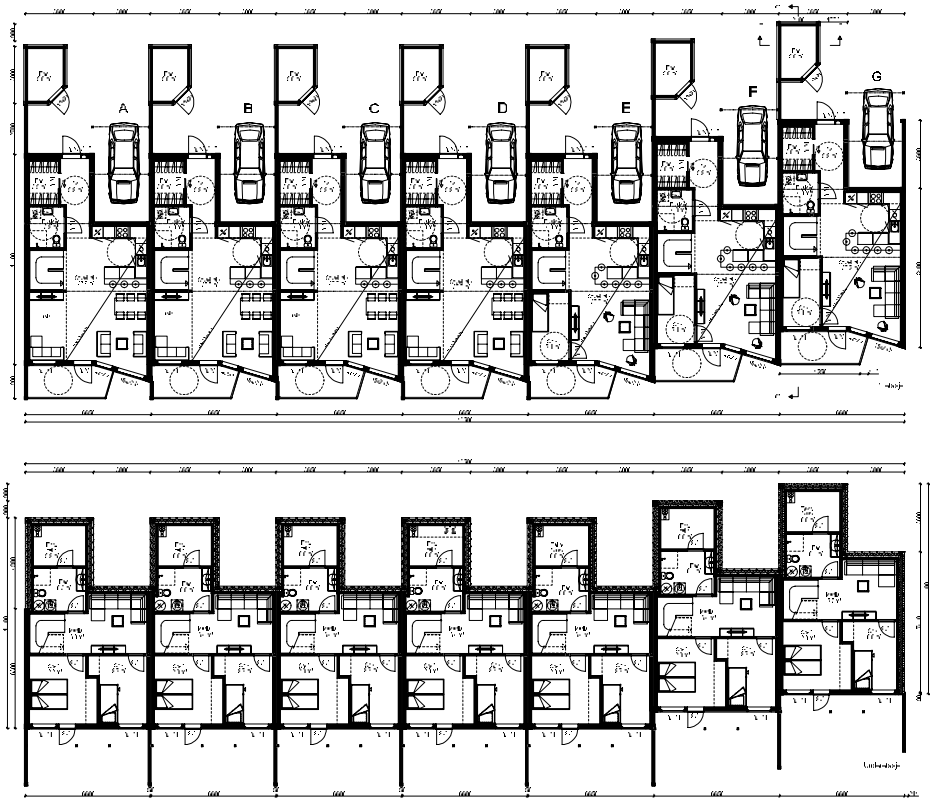
Ansvarleg søkjar har sendt inn nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring i samsvar med PBL § 21-10.

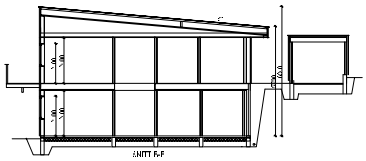
Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskild løyve, jf. PBL § 20 -1.

Nedzad Suljanovic
forvaltningssjef

Siri Gramstad
fagleiar byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur.







A

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			
	[illegible] etasje	Utvendig bod/garasje	Åpen overbygd del/balkong	Sum BRA
U. etg. plar	52.5	0.0	0.0	52.5
1. etg. plar	56.6	5.0	14.5	76.1
SUM	109.1	5.0	14.5	128.6
BYA	66.7	6.8	16.5	92.0

B-E

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			
	[illegible] etasje	Utvendig bod/garasje	Åpen overbygd del/balkong	Sum BRA
U. etg. plar	53.2	0.0	0.0	53.2
1. etg. plar	57.0	5.0	14.5	76.5
SUM	110.2	5.0	14.5	129.7
BYA	66.3	6.8	16.5	91.6

F

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			
	[illegible] etasje	Utvendig bod/garasje	Åpen overbygd del/balkong	Sum BRA
U. etg. plar	53.0	0.0	0.0	53.0
1. etg. plar	57.0	5.0	14.4	76.4
SUM	110.0	5.0	14.4	129.4
BYA	66.4	6.8	16.4	91.6

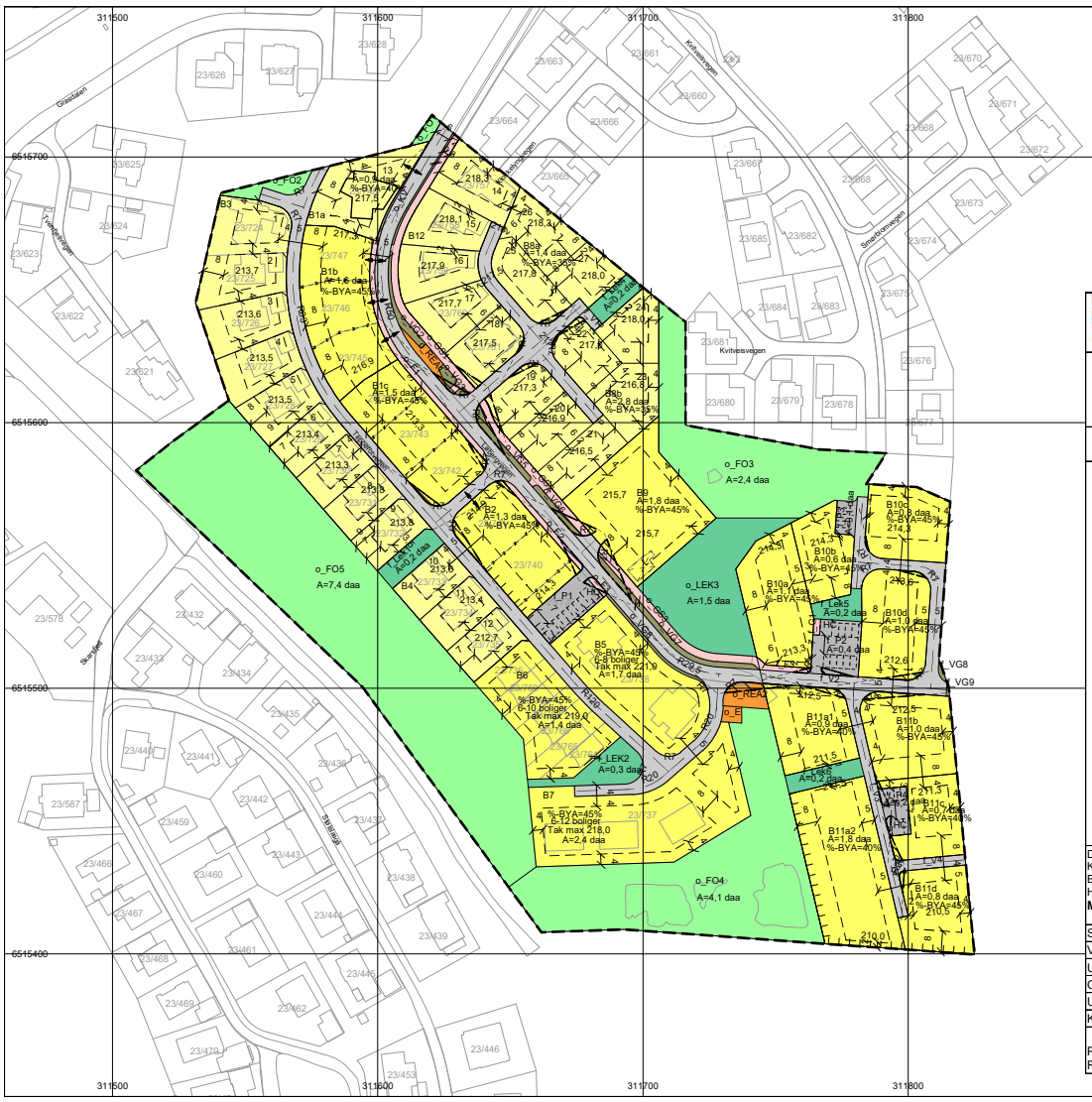
G

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			
	[illegible] etasje	Utvendig bod/garasje	Åpen overbygd del/balkong	Sum BRA
U. etg. plar	51.4	0.0	0.0	51.4
1. etg. plar	56.7	5.0	15.2	76.9
SUM	108.1	5.0	15.2	128.3
BYA	66.9	6.8	19.2	92.9

BYA 642,9/1444,3 => 44,5 %

D	Rev takform	05.06.17	AIL
C	Rev	11.11.16	AIL
B	Terrengsnitt	27.10.16	AIL
A	Rev	18.10.16	AIL

Tiltakshaver:	Målestokk	Tegn AIL	Dato 10.10.16
Byggeplass: Lyetoppen B6	1:200	Trac	Dato
Kommune: Time Gnr23 Bnr736	Diskl [illegible]	Sak Rekkehus	
Utbygger Rogalandshus	Planlegger ark1	Tegn nr Lyet1501	
		Prosj nr	



Time kommune

Detaljregulering for konsentrert bebyggelse nordvest for Løberg, Lyefjell

Plan nr.
0448.00
Plankart 1 av 1 (vn2)

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbeb.
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbeb.
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

LINJESYMBOLER
- Plangrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- Grense for arealformål
- Grense for sikringssoner

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)
- Friområde

HENSYNSONER (PBL § 12-6)
SIKRINGSONE
- Frisikt

PUNKTSYMBOLER
- Avkjørsel

Dato for grunnkart: 01.05.2022
Koordinatsystem: EUREF 89, UTM 32
Ekvidistanse: 1 meter
Høydegrunnlag: NN2000
Målestokk: 1: 1000 (A2)

0 25 50 meter

N

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN	dato	signatur
Varsel om regulering, frist:	10.05.2013	UB
Utval for lokal utvikling, vedtak 1. gang:	10.06.2014	UB
Offentlig ettersyn i tidsrommet: 05.09.2014 – 17.10.2014		UB
Utval for lokal utvikling, vedtak 2. gang:	09.12.2014	UB
Kommunestyrets vedtak:	09.12.2014	UB

Dato: 04.12.2013

Planen er utarbeidet av: Head Energy AS
Revisjon: 04.07.2014, 15.10.2014, 26.02.2015, 06.09.2016, 26.04.2022

Time kommune

Revisjonsdato: 14-07-2026
Vedtatt dato: 09-12-2014
Dato for siste mindre endring: 14-07-2026

Plannummer 0448.00
REGULERINGSPLAN FOR KONSENTRERT BEBYGGELSE NORDVEST FOR LØBERG, LYEFJELL

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0448.00

Saksnummer 21/2240

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Universell utforming

2.1.1 Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle bygg, fellesarealer, utearealer og anlegg som er rettet mot allmennheten i den grad det er terrengmessig mulig.

2.1.2 Universell utforming skal dokumenteres i utomhusplan.

2.2 Tilgjengelighet

2.2.1 Minst 40% av nye småhus, herunder eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, og dermed bli tilgjengelige boliger i samsvar med gjeldende teknisk forskrift.

2.3 Parkering

2.3.1 Det skal være minst 1,5 parkeringsplass per bolig innenfor felt B1a, B3, B4, B5, B6, B7, B8 og B12.

2.3.2 Det skal være minst 1,5 og maksimum 2,0 parkeringsplasser per bolig for felt B9, B10c ogB11a1/B11a2.

2.3.3 Det skal være minst 1,0 parkeringsplass og maksimum 2,0 parkeringsplasser per bolig innenfor felt B1b, B1c, B10d, B11b og B11d.

2.3.4 Det skal være minst 1,0 parkeringsplass og maksimum 1,8 parkeringsplasser per bolig innenfor felt B2, B10a, B10b og B11c.

2.3.5 I beregninger av BYA skal ikke parkeringsplasser medregnes.

2.3.6 For delfelt B1b, B1c, B2, B8a, B8b, B9, B10a-d og B11a-d skal det tilrettelegges for minimum 3 parkeringsplasser for sykkel per bolig.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Krav til byggesøknad

3.1.1.1 Det skal det leveres samlet byggesøknad for hvert delfelt regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Kommunen kan etter begrunnet søknad godkjenne at delfelt regulert til konsentrert småhusbebyggelse deles ytterligere opp for å oppnå en rasjonellutbygging.

3.1.1.2 Byggesøknadsmateriellet skal vise disponering av tomt, plassering av bygninger, nytt og eksisterende terreng, parkering og uteoppholdsareal. Videre skal det vedlegges sol- og skyggediagram. Krav om sol- og skyggediagram gjelder ikke for feltene regulert til eneboligbebyggelse.

3.1.2 Delfelt B1a, B1b, B1c og B2

3.1.2.1 På feltene kan det føres opp en kombinasjon av eneboliger, tomannsboliger og rekkehusbebyggelse.

3.1.2.2 Felt B1a tillates bebygd med 1 enebolig, samt 1 tilleggsleilighet forutsatt tilfredsstillende parkering og uteoppholdsareal.

3.1.2.3 Innenfor felt B1b kan det føres opp 6 boliger i form av eneboliger, tomannsboliger eller i en kombinasjon av dette.

3.1.2.4 Innenfor felt B1c kan det føres opp 6 til 9 rekkehus.

3.1.2.5 Innenfor felt B2 kan det føres opp 6 til 9 rekkehus.

3.1.2.6 Maksimal utnyttelse er 40% BYA for delfelt B1a, og 45% BYA for delfelt B1b, B1c og B2. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.

3.1.2.7 Boligene innenfor B1a, B1b og B1c kan ha sokkeletasje.

3.1.2.8 Boliger innenfor hvert delfelt ha samme takform. Boliger kan ha flatt tak eller pulttak. Innenfor felt B1a, B1b og B1c er høyeste gesims maks. 6,5 m over gulv i sokkeletasjen, og for felt B2 er høyeste gesims maks. 6,5 over gulv i hovedetasjen.

3.1.2.9 For delfelt B1a, B1b og B2 skal gulv i hovedetasjen legges på kotehøyden som er påført plankartet. For delfelt B1c skal gulv i sokkeletasjen legges på kotehøyden som er påført plankartet. Ved byggemelding kan denne høyden justeres med inntil +/- 50 cm.

3.1.2.10 Innenfor felt B1a-B1c kan det føres opp garasje/carport i 1 etasje med maksimal grunnflate på 50 m^2. Garasje/ carport kan oppføres med maks høyde 4,5 m fra ferdig gulv. Garasje/ carport som bygges i nabogrense mot nord kan ha takutstikk inntil 40 cm over nabogrensen. Tak på garasjer som grenser til fortau skal i sin helhet være innenfor tomtegrensen.

3.1.2.11 Det tillates at garasje/ carport er sammenbygd med boligen og kan plasseres utenfor byggesonen. Garasje/ carport skal være plassert minimum 5 m fra veg til innkjøring garasje/carport når den er plassert vinkelrett på vegen.

3.1.2.12 Innenfor felt B1b kan det etableres totalt 3 avkjørsler fra Løbergveien iht. plankart. Regulert plassering av avkjørsler kan justeres ved detaljprosjektering.

3.1.2.13 Felt B2 har felles parkering innenfor f_P1, i tillegg til at det anlegges en oppstillingsplass med avkjørsel iht. avkjørselspil i plankart. Ved anlegning av avkjørsel skal det sikres plass for personbil å snu innenfor delfeltet. Regulert plassering av avkjørsel kan justeres ved detaljprosjektering.

3.1.2.14 Felt B1c skal ha adkomst fra Tepperotvegen i sørvest. Det tillates en avkjørsel per bolig.

3.1.2.15 I hagen kan det føres opp bod på inntil 10 m^2. Boden kan føres opp i nabogrense mot nord og med takutstikk på inntil 40 cm over nabogrensen. Boden kan plasseres utenfor byggegrense. Innenfor felt B2 kan det plasseres bod utenfor byggegrense både på hagesiden, og mot vei i nordøst.

3.1.2.16 Innenfor delfelt B1b tillates det etablert balkonger som overskrider byggegrense mot sørvest med inntil 0,5 meter.

3.1.2.17 Dersom avstand til nabogrense i nordvest er mindre enn 4 meter innenfor delfelt B1b og B1c skal boligene ha brannskillekonstruksjon EI30. Det tillates ikke vindu i denne fasaden. Eventuelt takutstikk tillates inntil 50 cm inn på nabotomten.

3.1.2.18 Vindu, med underkant karm minst 150 cm over golv, kan tillates i brannskille-konstruksjon dersom avstand til nabogrense i nordvest er minst 2 meter og ellers i samsvar med gjeldende teknisk forskrift.

3.1.3 Eneboligfelt B3 og B4

3.1.3.1 På hver tomt kan det føres opp enebolig med tilleggsleilighet forutsatt tilfredsstillende parkering og uteoppholdsareal.
Boligene skal være tilgjengelige boliger ihht. gjeldende teknisk forskrift.

3.1.3.2 Maksimal utnyttelse er 40% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.

3.1.3.3 Gulv i hovedetasjen skal legges på kotehøyden som er påført plankartet. Ved bygge-melding kan denne høyden justeres med inntil +/- 50cm.

3.1.3.4 Boligene innenfor hvert delfelt skal ha samme takform. Boliger med flatt tak eller pulttak kan bygges med høyeste gesims maks. 6,5m over gulv i sokkeletasjen. Boliger med mønetak kan ha gesimshøyde maks 6,0 m og mønehøyde maks 7,6 m overgulv i sokkeletasjen.

3.1.3.5 Garasje kan føres opp i 1 etasje maksimal grunnflate på 50 m^2. Tak skal være som på boligen og maks høyde 4,5 m fra ferdig gulv. Garasje som bygges i nabogrense mot nord kan ha takutstikk inntil 40 cm over nabogrensen.

3.1.3.6 Det skal være oppstillingsplass minst 5 m foran garasjeport. Minsteavstand fra garasjetil vegkant er 1 m.

3.1.3.7 I hagen kan det føres opp bod på inntil 10 m^2. Boden kan føres opp i nabogrense mot nord og med takutstikk på inntil 40 cm over nabogrensen. Boden kan plasseres utenfor byggesonen.

3.1.3.8 Dersom avstand til nabogrense i nordvest er mindre enn 4 meter skal boligene ha brann- skillekonstruksjon EI30. Det tillates ikke vindu i denne fasaden. Eventuelt takutstikk tillates inntil 50 cm inn på nabotomten.

3.1.3.9 Vindu, med underkant karm minst 150 cm over golv, kan tillates i brannskillekonstruksjon dersom avstand til nabogrense i nordvest er minst 2 meter og ellers i samsvar med gjeldende teknisk forskrift.

3.1.4 Eneboligområde B12

3.1.4.1 På hver tomt kan det føres opp enebolig med tilleggsleilighet forutsatt tilfredsstillende parkering og uteoppholdsareal.
Boligene skal være tilgjengelige boliger ihht. Gjeldende teknisk forskrift.

3.1.4.2 Maksimal utnyttelse er 40% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.

3.1.4.3 Gulv i hovedetasjen skal legges på kotehøyden som er påført plankartet. Ved bygge-melding kan denne høyden justeres med inntil +/- 50cm.

3.1.4.4 Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Høyeste gesims er maks. 6,5 m over gulv i hovedetasjen.

3.1.4.5 Garasje kan føres opp i 1 etasje maksimal grunnflate på 50 m^2. Tak skal være som på boligen og maks høyde 4,5 m fra ferdig gulv. Garasje som bygges i nabogrense

mot nord kan ha takutstikk inntil 40 cm over nabogrensen.

3.1.4.6 Det skal være oppstillingsplass minst 5 m foran garasjeport. Minsteavstand fra garasje til vegkant er 1 m.

3.1.4.7 I hagen kan det føres opp bod på inntil 10 m^2. Boden kan føres opp i nabogrense mot nord og med takutstikk på inntil 40 cm over nabogrensen. Boden kan plasseres utenfor byggesonen.

3.1.5 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B5

3.1.5.1 På feltet kan det føres opp fra 8 til 12 boliger med tilhørende anlegg. Minst 40% av boligene skal være tilgjengelige boliger ihht. gjeldende teknisk forskrift.

3.1.5.2 Boligene skal ha samme takform.

3.1.5.3 Maksimal mønehøyde er 10 m og maks gesimshøyde 8 m målt fra nedre gulv. Ved pult-tak er maks. gesimshøyde det samme som maks. mønehøyde.

3.1.5.4 Mindre oppbygg for heishus eller ventilasjon tillates oppført over de angitte byggehøydene.

3.1.6 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B6

3.1.6.1 På feltet kan det føres opp fra 6 til 10 boliger med tilhørende anlegg. Minst 40% av boligene skal være tilgjengelige boliger ihht. gjeldende teknisk forskrift.

3.1.6.2 Boligene skal ha samme takform.

3.1.6.3 Maksimal mønehøyde er 10 m og maks gesimshøyde 8 m målt fra nedre gulv. Ved pulttak er maks. gesimshøyde det samme som maks. mønehøyde.
Mindre oppbygg for heishus eller ventilasjon tillates oppført over de angitte byggehøydene.

3.1.7 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B7

3.1.7.1 På feltet kan det føres opp fra 6 til 12 boliger med tilhørende anlegg. Minst 40% av boligene skal være tilgjengelige boliger ihht. Gjeldende teknisk forskrift.

3.1.7.2 Boligene skal ha samme takform.
Maksimal mønehøyde er 10 m og maks gesimshøyde 8 m målt fra nedre gulv. Ved pulttak er maks. gesimshøyde det samme som maks. mønehøyde.
Mindre oppbygg for heishus eller ventilasjon tillates oppført over de angitte byggehøydene.

3.1.7.3 I sonen mellom de 2 byggesonene går avløpsledninger. Feltet må bygges ut slik at nødvendig vedlikehold av ledningene ikke hindres. Arealet kan nyttes til åpne parkeringsplasser.

3.1.8 Eneboligområde, felt B8a og B8b

3.1.8.1 Innenfor felt B8a kan det føres opp 3 eneboliger, og innenfor felt B8b kan det føres opp 6 eneboliger.

3.1.8.2 Maksimal utnyttelse er 35% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.

3.1.8.3 Boligene kan oppføres med sokkeletasje.

3.1.8.4 Gulv i sokkeletasje, evt. Hovedetasje dersom det ikke etableres sokkel, skal legges på kotehøyden som er påført plankartet. Ved byggemelding kan denne høyden justeres med inntil +/- 50 cm.

3.1.8.5 Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Høyeste gesims er maks. 6,5 m over angitte høyder på plankartet.

3.1.8.6 Innenfor felt B8a og B8b skal hhv. 2 og 3 av boligene være tilgjengelige boliger ihht. gjeldende teknisk forskrift.

3.1.8.7 Garasje kan føres opp i 1 etasje med maksimal grunnflate på 50 m^2. Garasje kan oppføres med maks høyde 4,5 m fra ferdig gulv. Garasje kan plasseres utenfor

byggesonen.

3.1.8.8 Det skal være oppstillingsplass minst 5 m foran garasjeport. Minsteavstand fra garasje til vegkant er 1 m.

3.1.8.9 Utenfor byggesone kan det føres opp en bod på inntil 10 m^2.

3.1.8.10 Tomter innenfor felt B8a og B8b skal ha avkjørsel fra interne veger i feltet.

3.1.9 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B9

3.1.9.1 Innenfor feltet kan det etableres 8 boenheter i form av firemannsboliger eller annen konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

3.1.9.2 Maksimal utnyttelse er 45% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.

3.1.9.3 Gulv i hovedetasjen skal legges på kotehøyden som er påført plankartet. Ved byggemelding kan denne høyden justeres med inntil +/- 50 cm.

3.1.9.4 Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Høyeste gesims er maks. 8,0 m over gulv i hovedetasjen.

3.1.9.5 Det tillates etablert felles garasje/carport og boder utenfor byggegrense mot nordvest, nordøst og sørøst. Garasje/carport skal etableres med flatt tak eller pulttak hvor høyeste gesims er maks. 3,5 m fra ferdig gulv.

3.1.10 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B10a

3.1.10.1 Innenfor feltet kan det oppføres 6 til 8 rekkehus.

3.1.10.2 Maksimal utnyttelse er 45% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.

3.1.10.3 Boligene innenfor feltet skal ha samme takform.

3.1.10.4 Boliger kan oppføres med flatt tak eller pulttak. Høyeste gesims maks. 6,5 m over gulv i hovedetasjen.

3.1.10.5 For feltet er gulv i hovedetasjen angitt i hver ende av byggesonen. Trapping av bebyggelsen innenfor byggesonen tillates. Ved byggemelding kan høydene justeres med inntil +/- 50 cm.

3.1.10.6 Hver bolig kan ha en bod på inntil 6 m^2. Det tillates at boliger etableres på hver tomt eller i samlet anlegg. Boder kan oppføres utenfor byggegrense, også ved etablering av samlet anlegg.

3.1.10.7 Det tillates etablert balkonger som overskrider byggegrense mot sørvest med inntil 1,0 meter.

3.1.10.8 Det skal etableres gangveg med min. 2,0 bredde fra felles parkeringsplass f_P2 til boliger. Gangvegen skal også forbindes sammen med o_LEK3.

3.1.11 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B10b

3.1.11.1 Innenfor feltet skal det etableres 4 boenheter i form av en firemannsbolig.

3.1.11.2 Maksimal utnyttelse er 45% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.

3.1.11.3 Bebyggelse skal oppføres med flatt tak eller pulttak. Høyeste gesims er maks. 8,0 m over gulv i hovedetasjen.

3.1.11.4 Gulv i hovedetasjen skal legges på kotehøyden som er påført plankartet. Ved byggemelding kan denne høyden justeres med inntil +/- 50 cm.

3.1.11.5 Det skal etableres gangveg fra felles parkeringsplass f_P3 til felt B10a. Gangvegen skal forbindes med intern gangveg innenfor felt B10a.

3.1.11.6 Utenfor byggesone kan det føres opp én bod per bolig på inntil 6 m^2 BRA. Det tillates at bodene etableres i samlet anlegg også utenfor byggesone. Ved oppføring av boder utenfor byggesone skal fri sikt tilknyttet private avkjørsler og regulerte felles veger ivaretas. Boder skal plasseres minimum 1,0 meter fra formålsgrenser.

3.1.12 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B10c

3.1.12.1 Innenfor feltet kan det etableres 3-5 boenheter i form av tettstilte eneboliger, kjeda

eneboliger eller rekkehusbebyggelse.

3.1.12.2 Maksimal utnyttelse er 45% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.

3.1.12.3 Boligene kan oppføres med sokkeletasje.

3.1.12.4 For feltet er gulv i sokkeletasje angitt på plankartet. Ved byggemelding kan høydene justeres med inntil +/- 50 cm.

3.1.12.5 Boligene innenfor feltet skal ha samme takform. Bebyggelse kan oppføres med saltak eller pulttak. Maks. mønehøyde og gesimshøyde er hhv. 9,0 m og 7,2 m over gulv i sokkeletasjen. Ved bruk av pulttak regnes mønehøyde som øverste gesimshøyde.

3.1.12.6 Garasjer/carporter kan føres opp utenfor byggegrense mot nord og øst. Garasje/carport kan føres opp i 1. etasje med maksimal grunnflate på 30 m^2 med maks høyde på 4,5 m fra ferdig gulv.

3.1.12.7 Hver bolig skal ha minimum 50 m^2 med sammenhengende hageareal mot sør.

3.1.12.8 Utenfor byggesone kan det føres opp én bod per bolig på inntil 6 m^2 BRA. Ved oppføring av boder utenfor byggesone skal fri sikt tilknyttet private avkjørsler og regulerte felles veger ivaretas. Boder skal plasseres minimum 1,0 meter fra formålsgrenser.

3.1.13 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B10d

3.1.13.1 Innenfor feltet kan det oppføres 4 til 6 rekkehus.

3.1.13.2 Maksimal utnyttelse er 45% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.

3.1.13.3 For feltet er gulv i hovedetasje angitt i hver ende av byggesonen. Trapping av bebyggelsen innenfor byggesonen tillates. Ved byggemelding kan høydene justeres med inntil +/- 50 cm.

3.1.13.4 Boligene innenfor feltet skal ha samme takform. Bebyggelse kan oppføres med saltak eller pulttak. Maks. mønehøyde og gesimshøyde er hhv. 9,0 m og 7,2 m over gulv i hovedetasjen. Ved bruk av pulttak regnes mønehøyde som øverste gesimshøyde.

3.1.13.5 Carporter kan etableres sammenbygd med boligen. Det tillates at deler av carporter som ikke er sammenbygd med boligen føres opp utenfor byggegrense mot nord, øst og sør. Det skal være minst 3,0 m avstand fra innkjøring garasje/ carport til vei. Minsteavstand fra garasje/ carport til vegkant er 1,0 m.

3.1.13.6 Carporter skal etableres med flatt tak. Deler av carport som ligger utenfor byggesone skal ha en maksimal bredde på 3,5 m og være åpen, men det tillates etablert en utett levegg, f.eks. spilevegg, mot nabo med en maksimal høyde på 1,8 m.

3.1.13.7 Utenfor byggesone kan det føres opp én bod per bolig på inntil 6 m^2 BRA. Ved oppføring av boder utenfor byggesone skal fri sikt tilknyttet private avkjørsler og regulerte felles veger ivaretas. Boder skal plasseres minimum 1,0 meter fra formålsgrenser.

3.1.14 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B11a/ B11a2

3.1.14.1 Innenfor feltene kan det totalt etableres 10-12 boenheter i form av tettliggende eneboliger, kjeda eneboliger eller rekkehusbebyggelse.

3.1.14.2 Maksimal utnyttelse er 50% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.

3.1.14.3 For feltet er gulv i hovedetasjen angitt i hver ende av byggesonen. Trapping av bebyggelsen innenfor byggesonen tillates. Ved byggemelding kan høydene justeres med inntil +/- 50 cm.

3.1.14.4 Boligene innenfor feltet skal ha samme takform. Bebyggelse kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak. Ved bruk av saltak er maks. mønehøyde og gesimshøyde hhv. 7,5 m og 6,5 m over gulv i hovedetasje. Ved bruk av pultak er mønehøyde å regne som øverste gesimshøyde. Ved bruk av flatt tak er maks. høyde 6,5 m over gulv i hovedetasje.

3.1.14.5 Garasjer/ carporter kan etableres sammenbygd med boligen og skal plasseres

innenfor byggesonen.

3.1.14.6 Det tillates etablert balkonger som overskrider byggegrense mot sørvest med inntil 1,0 meter.

3.1.14.7 Utenfor byggesone kan det føres opp én bod per bolig på inntil 6 m^2 BRA. Ved oppføring av boder utenfor byggesone skal fri sikt tilknyttet private avkjørsler og regulerte felles veger ivaretas. Boder skal plasseres minimum 1,0 meter fra formålsgrenser.

3.1.15 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B11b

3.1.15.1 Innenfor feltet kan det etableres 3-5 boenheter i form av kjeda eneboliger eller rekkehusbebyggelse.

3.1.15.2 Maksimal utnyttelse er 45% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.

3.1.15.3 For feltet er gulv i hovedetasjen angitt på plankartet. Ved byggemelding kan høyde justeres med inntil +/- 50 cm.

3.1.15.4 Boliger innenfor feltet skal ha samme takform. Boliger kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak. Ved bruk av saltak er maks. mønehøyde og gesimshøyde hhv. 9,0 m og 7,2 m over gulv i hovedetasje. Ved bruk av pulttak er mønehøyde å regne som øverste gesimshøyde. Ved bruk av flatt tak er maks. høyde 6,5 m over gulv i hovedetasje.

3.1.15.5 Garasjer/carporter kan etableres sammenbygd med boligen og skal plasseres innenfor byggesonen.

3.1.15.6 Utenfor byggesone kan det føres opp én bod per bolig på inntil 6 m^2 BRA. Ved oppføring av boder utenfor byggesone skal fri sikt tilknyttet private avkjørsler og regulerte felles veger ivaretas. Boder skal plasseres minimum 1,0 meter fra formålsgrenser.

3.1.16 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B11c

3.1.16.1 Innenfor feltet skal det etableres 4 boenheter i form av en firemannsbolig.

3.1.16.2 Maksimal utnyttelse er 40% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.

3.1.16.3 Bebyggelse skal oppføres med flatt tak eller pulttak. Høyeste gesims er maks. 8,0 m over gulv i hovedetasjen.

3.1.16.4 Gulv i hovedetasjen skal legges på kotehøyden som er påført plankartet. Ved byggemelding kan denne høyden justeres med inntil +/- 50 cm.

3.1.16.5 Utenfor byggesone kan det føres opp én bod per bolig på inntil 6 m^2 BRA. Det tillates at bodene etableres i samlet anlegg også utenfor byggesone. Ved oppføring av boder utenfor byggesone skal fri sikt tilknyttet private avkjørsler og regulerte felles veger ivaretas. Boder skal plasseres minimum 1,0 meter fra formålsgrenser.

3.1.17 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B11d

3.1.17.1 Innenfor feltet kan det etableres 3-4 boenheter i form av rekkehusbebyggelse.

3.1.17.2 Maksimal utnyttelse er 45% BYA. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.

3.1.17.3 For feltet er gulv i hovedetasjen angitt på plankartet. Ved byggemelding kan høyde justeres med inntil +/- 50 cm.

3.1.17.4 Boliger innenfor feltet skal ha samme takform. Bebyggelse kan oppføres med saltak eller pulttak. Maks. mønehøyde og gesimshøyde er hhv. 9,0 m og 7,2 m over gulv i sokkeletasjen. Ved bruk av pulttak regnes mønehøyde som øverste gesimshøyde.

3.1.17.5 Garasjer/ carporter kan etableres sammenbygd med boligen. Det tillates at garasje/ carport føres opp utenfor byggegrense. Det skal være minst 3,0 m avstand fra innkjøring garasje/carport til veg. Minsteavstand fra garasje/carport til vegkant er 1,0 m. Det tillates ikke garasje- porter. De deler av carporter /garasjer som ligger utenfor byggesone skal være åpen, men det tillates etablert en utett levegg, f.eks. spilevegg,

mot nabo med maksimal høyde på 1,8 m.

3.1.17.6 Det tillates etablert balkonger som overskrider byggegrense mot sør med inntil 1,0 meter.

3.1.17.7 Utenfor byggesone kan det føres opp én bod per bolig på inntil 6 m^2 BRA. Ved oppføring av boder utenfor byggesone skal fri sikt tilknyttet private avkjørsler og regulerte felles veger ivaretas. Boder skal plasseres minimum 1,0 meter fra formålsgrenser.

3.1.18 Renovasjonsanlegg

3.1.18.1 De viste arealene for renovasjonsanlegg skal opparbeides med nedgravde søppel-kontainere og dimensjoneres slik at det kan betjene alle delfeltene.

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

3.2.1 Vei

3.2.1.1 Offentlig kjørevei skal opparbeides i tråd med juridisk bindenede illustrasjon, vedlagt bestemmelsene.

3.2.2 Tekniske planer

3.2.2.1 Kjøreveg og gang- og sykkelveger skal opparbeides etter tekniske planer som på forhånd skal være godkjent av kommunen.

3.2.2.2 Ved detaljplanlegging kan det foretas mindre justeringer av veghøydene som er vist på plankartet.

3.2.3 Parkering

3.2.3.1 Parkeringsplass f_P1 er felles for boliger innenfor felt B2.

3.2.3.2 Parkeringsplass f_P2 er felles for boliger innenfor felt B10a. Det tillates at inntil 8 av oppstillingsplassene blir overbygd.

3.2.3.3 Parkeringsplass f_P3 er felles for boliger innenfor felt B10b. Det tillates at inntil 4 av oppstillingsplassene blir overbygd.

3.2.3.4 Parkeringsplass f_P4 er felles for boliger innenfor felt B11c. Det tillates at inntil 4 av oppstillingsplassene blir overbygd.

3.2.3.5 Alle parkeringsplasser skal opparbeides med fast dekke.

3.2.4 Gangvei og fortau

3.2.4.1 Gangvei f_G1 er felles for felt B10a.

3.2.4.2 Fortau f_F3 er felles for felt B10b – B10d og B11b.

3.2.5 Felles adkomstveier

3.2.5.1 Adkomstvei f_V1 er felles for boliger på tomt 22 og 24 innenfor felt B8b.

3.2.5.2 Adkomstvei f_V2 er felles for felt B10b – B10d og B11b.

3.2.5.3 Adkomstvei f_V3 er felles for felt B11a, B11c og B11d.

3.2.5.4 Adkomstvei f_V4 er felles for felt B11d.

4. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr 3)

4.1 Overvann

4.1.1 Fordrøyning av overvann

Fordrøyningsanlegg for overvann skal etableres på o_FO4 etter planer godkjent av kommunen.

4.1.2 Sti/ tråkk fra f_Lek4 til friområde o_FO3

4.1.2.1 Det skal opparbeides gruset sti/tråkk fra f_Lek4 til friområde, o_FO3. Stien vil anlegges gjennom regulert friområde i tilgrensende områderegulering for boliger på

Lye, nordøst for Rangstøl, med plan ID 0402.01.

4.1.2.2 På grunn av terrengforhold skal sti/ tråkk opparbeides med enkel standard, og med stigningsforhold som ikke oppfyller krav til universell utforming.

4.1.2.3 Sti/ tråkk skal kobles sammen med eksisterende grusstier innenfor friområdet.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før igangsettelsestillatelse

5.1.1 Utbyggingsavtale

Før oppstart av byggearbeidet skal det være inngått utbyggingsavtale mellom Time kommune og utbygger.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

5.2.1 Lekeplass

5.2.1.1 f_LEK 1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B1, B2, B3 eller B4.

5.2.1.2 f_LEK 2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B5, B6 eller B7.

5.2.1.3 På o_LEK 3 skal det opparbeides kvartalslekeplass i tråd med kravene i kommune-planens bestemmelser. Kvartalslekeplassen skal være ferdig før byggestart innenfor B10 eller B11.

5.2.1.4 f_Lek4 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B8a og B8b.

5.2.1.5 f_Lek 5 skal opparbeides med skille mot parkeringsplass, f_P2, i form av gjerde, beplantning eller en kombinasjon av dette. Mot felles adkomstveg, f_V2, i nord skal det etableres bilsperre. Sandlekeplassen skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B10a – B10d.

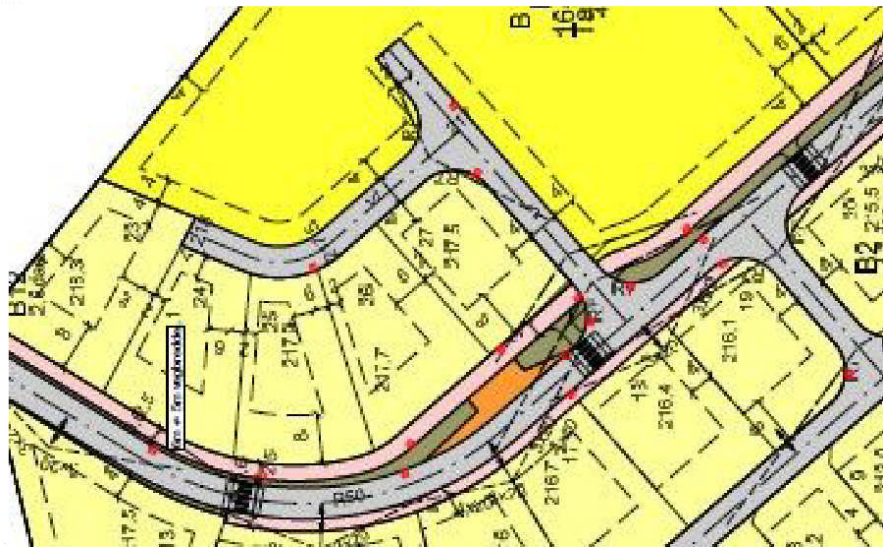
5.2.1.6 f_Lek 6 skal etableres med en gangforbindelse fra felles veg, f_V3, til friområde o_FO4. Det tillates fremføring av VA-grøfter gjennom lekeplassen, hvor grøften skal ligge minimum 2,0 m fra tilgrensende bebyggelse. Dersom grøft kommer nærmere enn 4,0 meter fra bebyggelse skal bygg fundamenteres til fjell eller 0,5 m under laveste ledning. F_lek 6 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B11a – B11d.

5.2.2 Sti/ tråkk fra f_Lek4 til friområde o_FO3

5.2.2.1 Før det gis brukstillatelse boliger innenfor felt B8a og B8b, skal sti/ tråkk fra f_Lek4 til friområde o_FO3 skal være ferdig opparbeidet.

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Opparbeiding av offentlig vei:



..

ambita

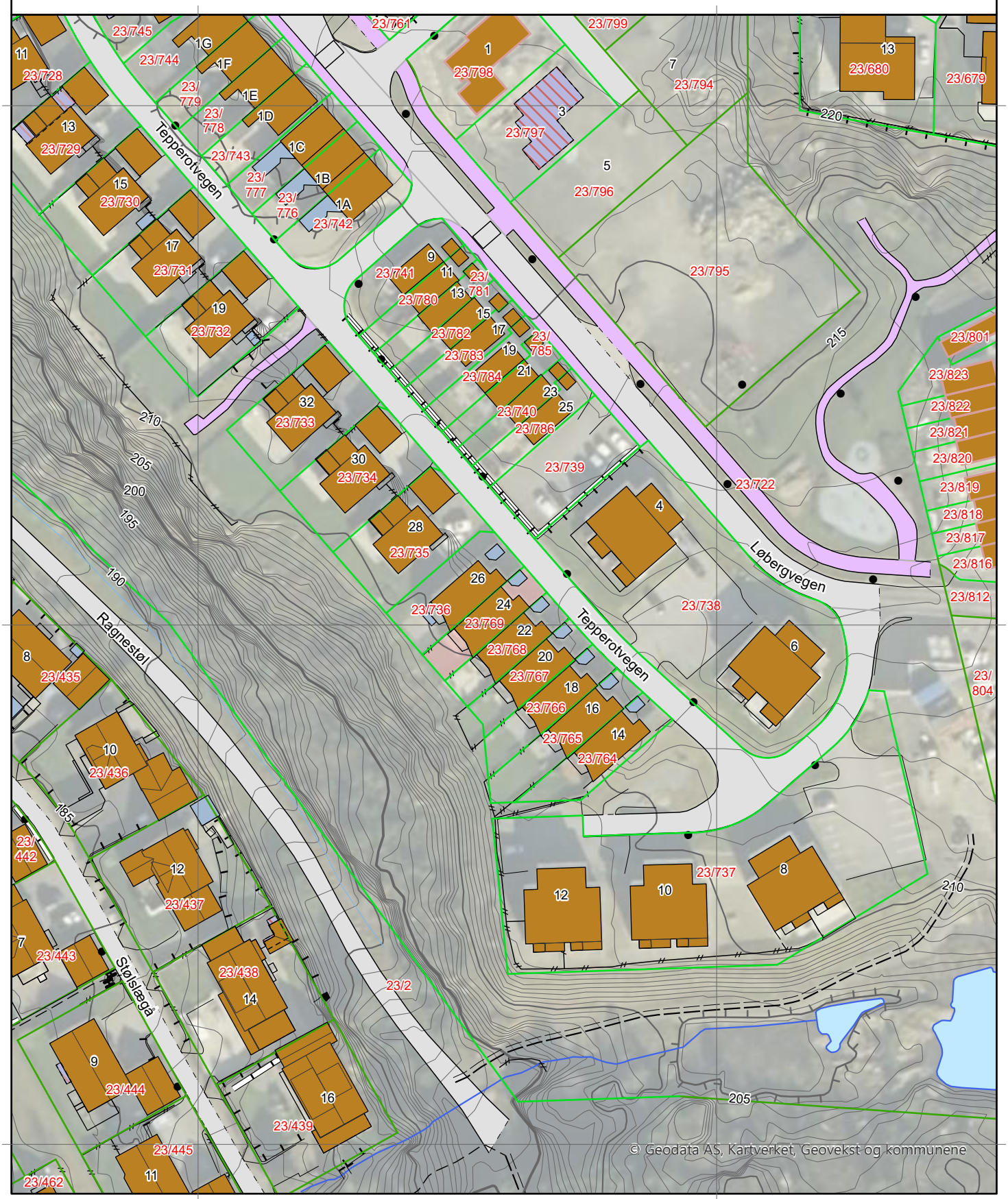
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/23/769/0/0

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: 13.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

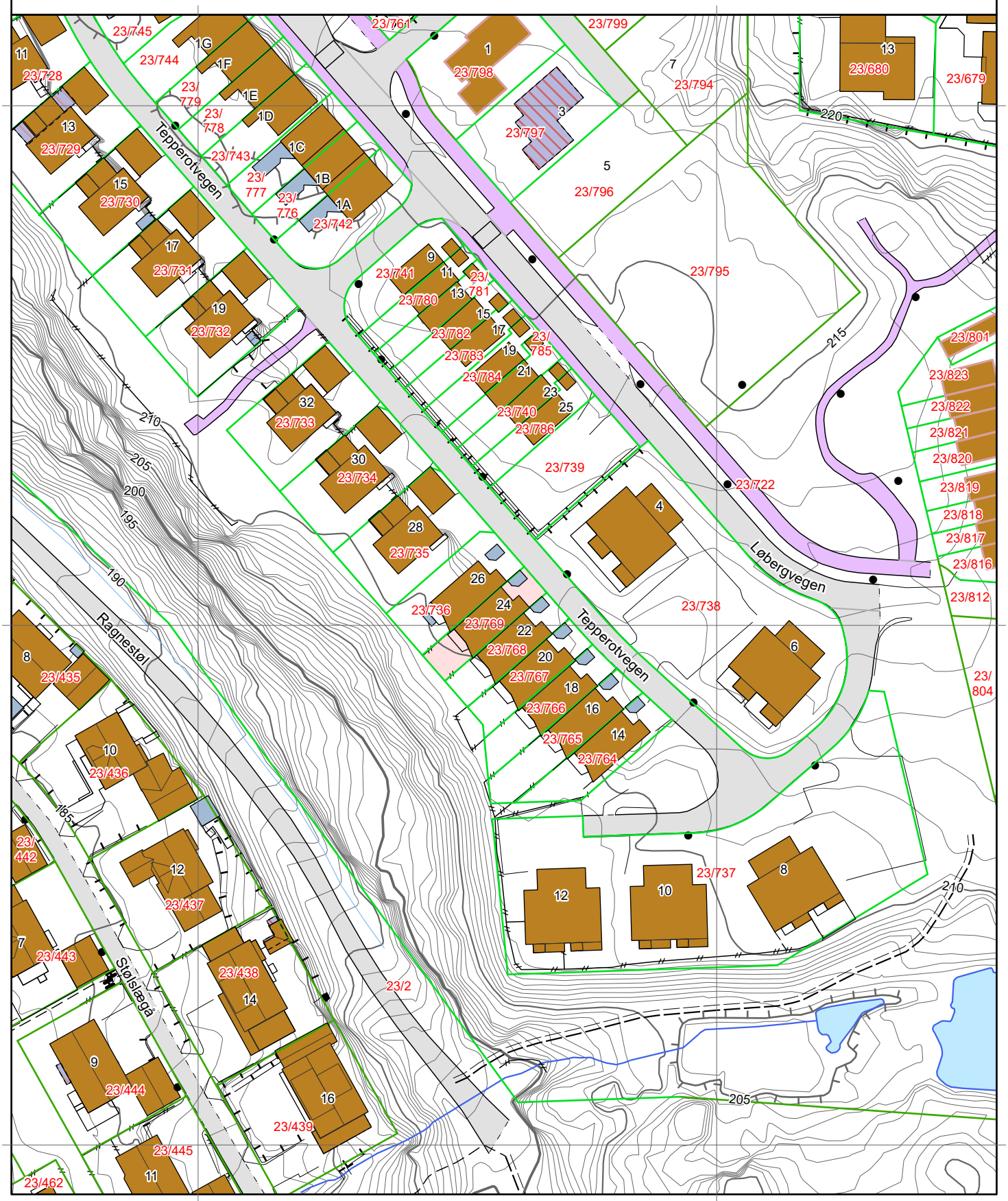
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/23/769/0/0

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: 13.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
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

Tepperotvegen 24

Nabolaget Helleberg/Skarsfjell - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lye skule (1-7 kl.) 288 elever, 15 klasser	23 min 1.6 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 138 elever, 7 klasser	23 min 1.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 8.3 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	19 min 14.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lyefjell Linje 50, N94	11 min 0.9 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	13 min 8.3 km
Stavanger Sola	41 min

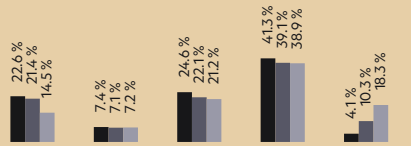
BARNEHAGER

Monsanut barnehage (1-5 år) 56 barn	9 min 0.8 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 23 barn	24 min 1.7 km
Vestly idrettsbarnehage (1-5 år) 119 barn	6 min 4.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lye	5 min
Kiwi Rosseland	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Helleberg/Skarsfjell	1 395	532
Lyefjell	2 304	896
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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
- Gående

SPORT

Lyetoppen	5 min
Ragnastølberget barnehage-ballbinge	12 min
Club Athletic	11 min
EVO Bryne	12 min

«Trygt og godt nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

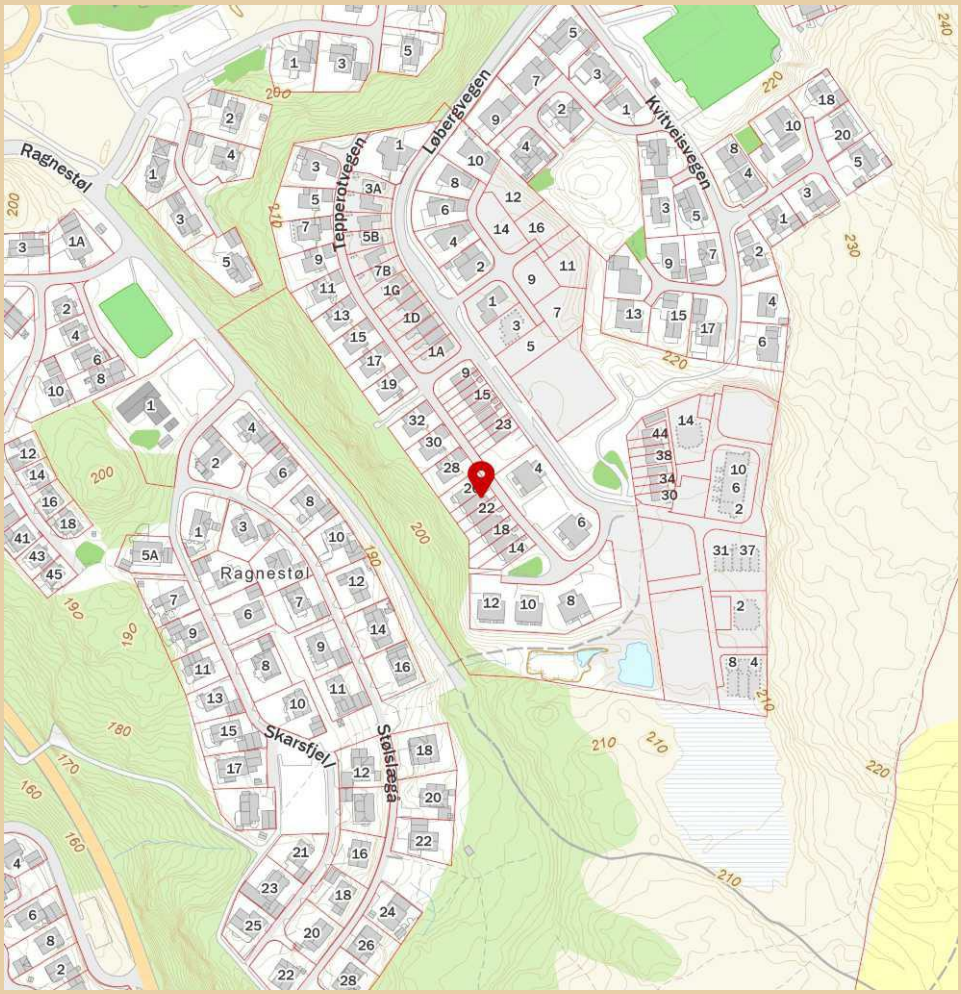
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Gateparkering
Lett 88/100



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

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:
Tepperotvegen 24, 4347 Lye
Gnr. 23, Bnr. 769, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260249

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Bjørn Rune Salte

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 416 07 781

E-post: bjorn.salte@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.
