PRIVATMEGLEREN
JÆREN

LØBERGVEGEN 13

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kartutsnitt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Løbergvegen 13
4347 LYE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	2024
BRA:	83 m^2
BRA-i:	78 m^2
Rapportdato:	13.1.2026 (Gyldig til 13.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	20	1	0	0

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38730

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/vaskerom	Servant med sprekk

Lovlighet / HMS

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke påvist brannslokkingsapparat i boligen. Dette kan forekomme i garderobeskap e.l. da det ikke er besiktiget i disse.

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.1.2026

Rapportdato
13.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Kristian Risa**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Serigstad**
Firma: **Jærtakst AS**
Tittel:

Telefon: **91848497**
Epost: **sindre@jaertakst.no**
Adresse: **Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE**

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Løbergvegen 13, 4347 Lye**

Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**23**	Bruksnr:	**781**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2024** - iht. ferdigattest
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Bolig oppført med støpt plate på mark.
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)
1. etasje	**44**	**39** Romfordeling: Entré/gang/bod, soverom 1, bad/vaskerom og soverom 2.	**5** Romfordeling: Utvendig bod.	**0**	**0**
2. etasje	**39**	**39** Romfordeling: Stue/kjøkken, soverom og bod/teknisk rom.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**83**	**78**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Terrasser/balkonger er ikke oppmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering TG-1

Drenering rundt boligen med begrenset mulighet for inspeksjon.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament TG-1

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting

Det er en balkong utenfor kjøkken 2. etasje og en platting i hage.

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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-1

Balkong/platting er snødekt og har begrenset mulighet for inspeksjon. Synlige deler er i normal stand.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass fra byggeåret.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Vinduer og dører i tre med isolerglass fra byggeåret som er i normal stand.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.	

6.6 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Takrenner og nedløpsrør av aluminium.	

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1
Det er stålpipe over tak.	

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Pulttak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Det er konstruksjon uten loft.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Det er registrert luftespalter utvendig.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Takkonstruksjon uten loft, det er begrenset mulighet for inspeksjon på denne type konstruksjon. Det er foretatt inspeksjon av innvendige overflater uten å påvise tegn til avvik. Konstruksjonen var snødekt på befaringstidspunktet, og utvendig inspeksjon kunne derfor ikke utføres tilstrekkelig.	

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Pulttak
Type tekking	Papp

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

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Tak er tekket med papp, det er noe begrenset mulighet for inspeksjon grunnet snø/is.

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

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Det er støpt plate på mark og trebjelkelag mellom etasjer. Måling av skjevheter er foretatt ved stikkprøver.
Måling er foretatt i stue/kjøkken og soverom 2. etasje, største målte avvik er ca. 3mm.
Måling er foretatt i entré/gang/bod og soverom ved entré i 1. etasje, største målte avvik er ca. 5mm.

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og laminert benkeplate fra byggeåret, innredning er i normal stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Kjøkkenventilator er enkelt testet med papir og det registreres sug.	

6.12 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 branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved 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?	Manglende brannslukkerutstyr

Det er ikke påvist brannslokkingsapparat i boligen. Dette kan forekomme i garderobeskap e.l. da det ikke er besiktiget i disse.

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

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Avløpsrør av plast fra byggeåret.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger TG-1

Det er rør-i-rørsystem med fordelerskap i bad/vaskerom.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

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

Oppsummering av elektrisk

Elektrisk anlegg fra byggeåret med samsvarserklæring.

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

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2023

Størrelse

ca. 200 liter

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

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fra byggeåret som er plassert i teknisk rom.	

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ingen service siden installasjon.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret.	

6.18 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-1
Overflater og fallforhold er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er plastsluk med smøremembran som tettesjikt. Slukrist er ikke plassert rett over sluk, men slukpotte lar seg helt fint tas opp for rengjøring/vedlikehold.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap, opplegg vaskemaskin, dusj og toalett. Fordelerskap er også plassert i rommet.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er sprekk i servant, sprekk er gjennomgående, men det er ikke registrert tegn til lekkasjer. Dette skyldes trolig ytre påvirkning som følge av støt/fall fra gjenstand. Det er benyttet poseløsning som synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisterne, dette er en godkjent løsning om denne er teknisk godkjent og dokumentert for forholdet.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Servanten anbefales holdes under oppsyn for eventuelle lekkasjer, servant må byttes for å lukke avviket. Dette fremstår i dag som et estetisk avvik.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonanlegg.	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er enkelt testet med papir og det registreres sug.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted, andre skjulte avvik kan likevel forekomme.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.19 Innvendige overflater og dører

Beskrivelse

1. etasje: Laminat på gulv. Malte overflater på vegger og himlinger.
2. etasje: Laminat og belegg på gulv. Malte overflater på vegger og himlinger.

Oppsummering	**TG-1**
Overflater og dører er i generelt normal stand.	

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

enova

Energiattest



Adresse	
Løbergvegen 13, 4347 LYE	
Dato for energimerking **13.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245763**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301136900**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **781**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2024**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **78 m²**	Oppvarmet bruksareal **78 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
107.12 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
101.28 kWh/m²	**7900 kWh**

Løbergvegen 13, 4347 LYE

Tiltak

Brukertiltak

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

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310251009

Selger 1 navn
Kristian Risa

Gateadresse
Løbergvegen 13

Poststed	Postnr
LYE	4347

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310251009

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310251009

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310251009

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310251009

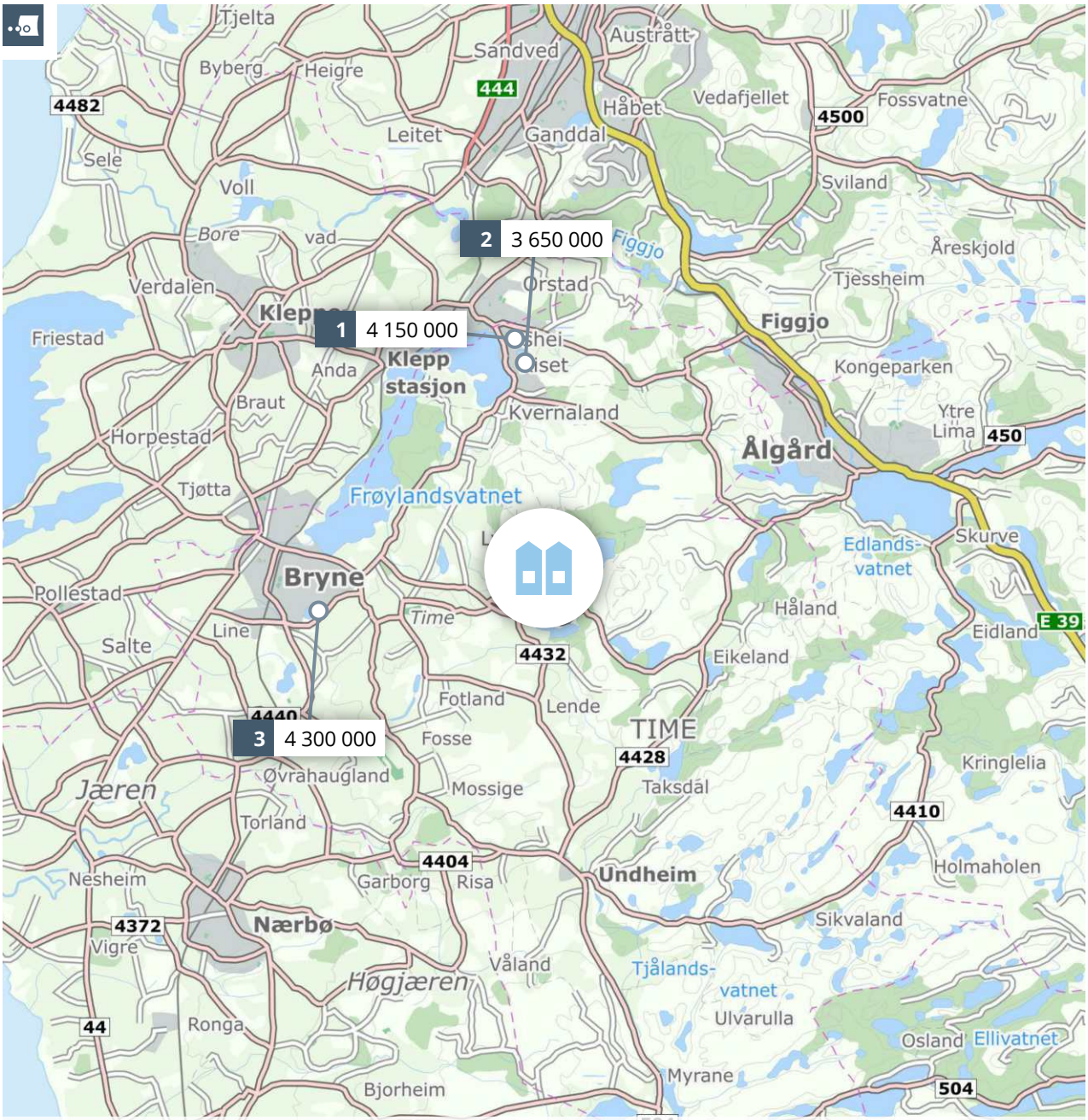
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Risa	1971eb24de4222ff10cc2d a2522bbbdf76564183	14.01.2026 12:41:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310251009

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

LØBERGVEGEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 14.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Løbergvegen 13, 4347 LYE

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 23 BNR 781 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS LYEFJELL 3

Verdivurdert til

3 990 000

-	3 990 000	51 154
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					122 m²	
Byggeår					2023	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Theodor Dahls veg 11 C				28.03.2025	3 690 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**49 405**
	84 m²	2015	130 m²	2 sov						
2	Kvernbakken 139				02.06.2025	3 290 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**52 143**
	70 m²	2011	98 m²	3 sov						
3	Gulaksvegen 53				06.06.2025	3 790 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**53 750**
	80 m²	2015	497 m²	2 sov						

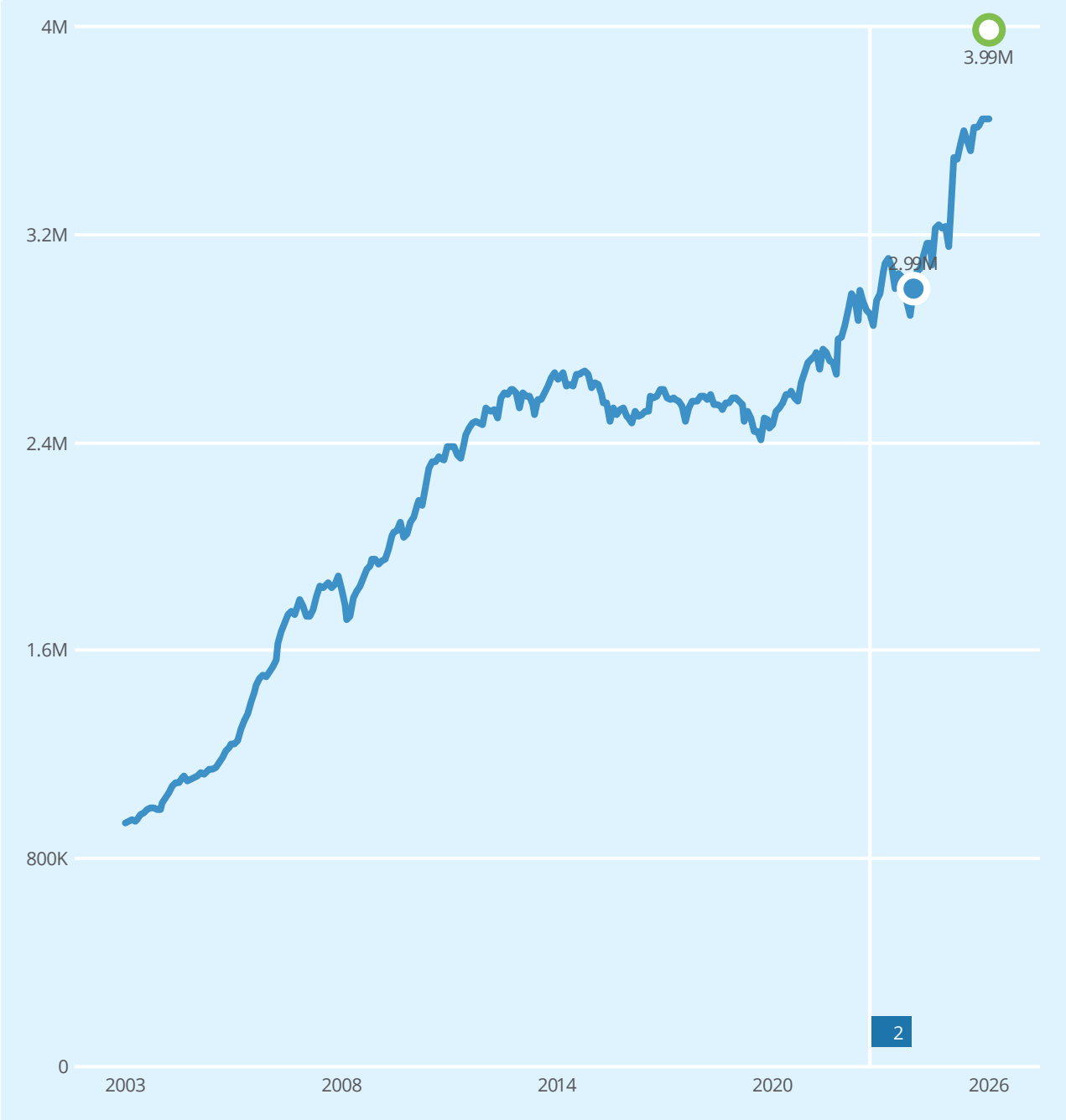
Kort fortalt:
- Lys og tiltalende rekkehus fra 2023 med praktisk planløsning over to plan
- Det er tre soverom, hvorav to av soverommene er plassert i boligens første etasje og et i boligens andre etasje
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys
- Utgang til balkong fra kjøkken/stue
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Flislagt bad med opplegg til vaskemaskin

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

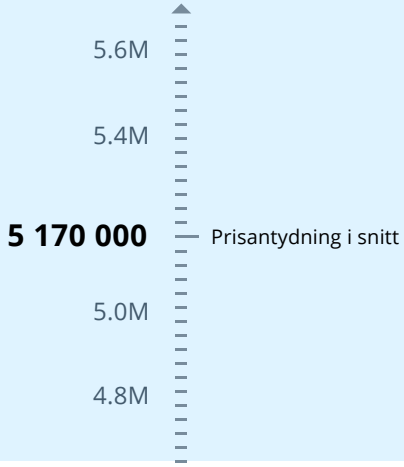
1 Garasje, anneks

2 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.01.2024		10.01.2024	-	2 990 000	-	2 990 000

Rekkehus til salgs i TIME kommune nå

2
rekkehus til salgs

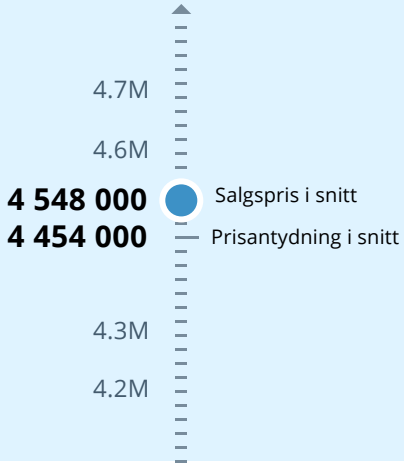


Annonsene har i snitt ligget ute i

131
dager

Rekkehus solgt i TIME kommune siste 3 mnd

11
rekkehus solgt

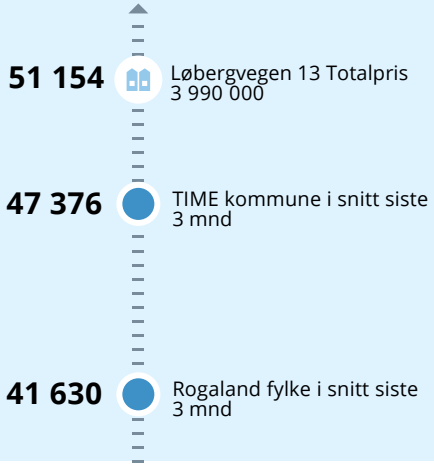


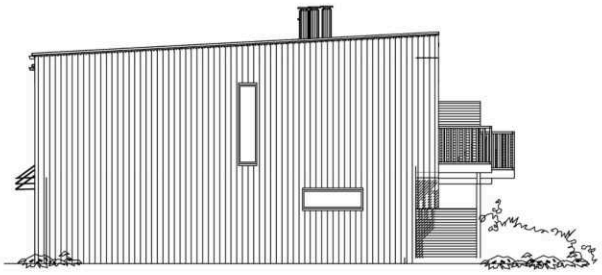
Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser





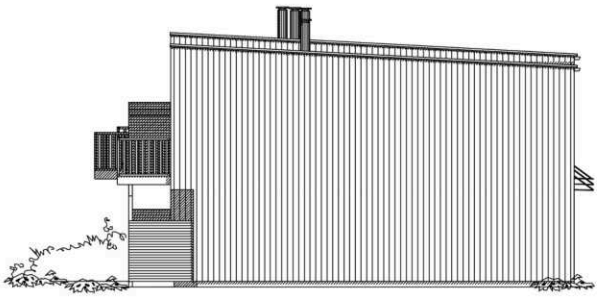
FASADE MOT NORD VEST



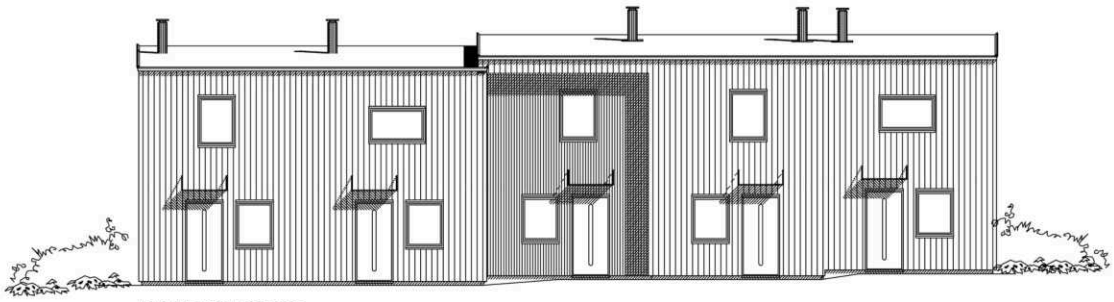
FASADE MOT SØR VEST

C	Splittet rekke i to	17.08.2022 AIL
B	Sykkelparkering	01.11.2021 AIL
A	Rev balkong	30.10.2020 AIL

Tiltakshaver:		Målestokk	Tegn AIL / Dato 15.10.2020
Byggeplass : Løbergvegen 9-17		1:100	Trac / Dato
Kommune : Time	Gnr23 Bnr741	Disk Løberg	Sak B2
Utbygger: Rogalandshus	Planlegger: ark1 arkiken@ark-1.no - tlf 99090113		Tegn nr Løbe1501
			Prosj nr



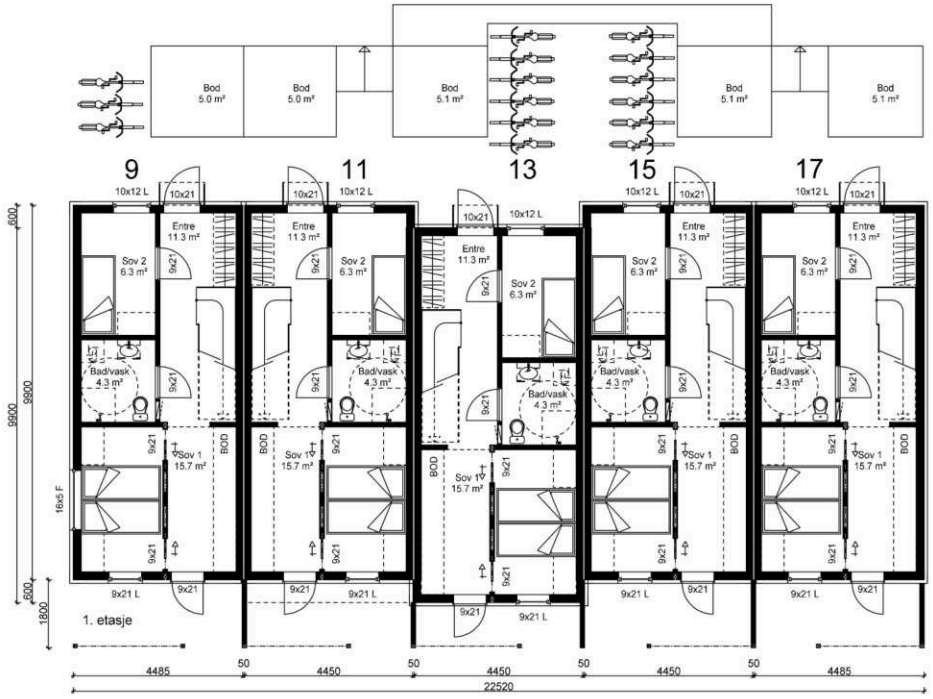
FASADE MOT SØR ØST



FASADE MOT NORD ØST

C	Splittet rekke i to	17.08.2022 AIL
B	Sykkelparkering	01.11.2021 AIL
A	Rev balkong	30.10.2020 AIL

Tiltakshaver:		Målestokk	Tegn AIL / Dato 15.10.2020
Byggeplass : Løbergvegen 9-17		1:100	Trac / Dato
Kommune : Time	Gnr23 Bnr741	Disk Løberg	Sak B2
Utbygger: Rogalandshus	Planlegger: ark1 arkitekt@ark-1.no - tlf 99090113		Tegn nr Løbe1502
			Prosj nr



C	Splittet rekke i to	17.08.2022 AIL
B	Sykkelparkering	01.11.2021 AIL
A	Rev balkong	30.10.2020 AIL

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	Pr etasje	I Apard over / under areal pergament	Sum BRA
SUM :	0.0	0.0	0.0
BYA :	231.8	21.2	253.0

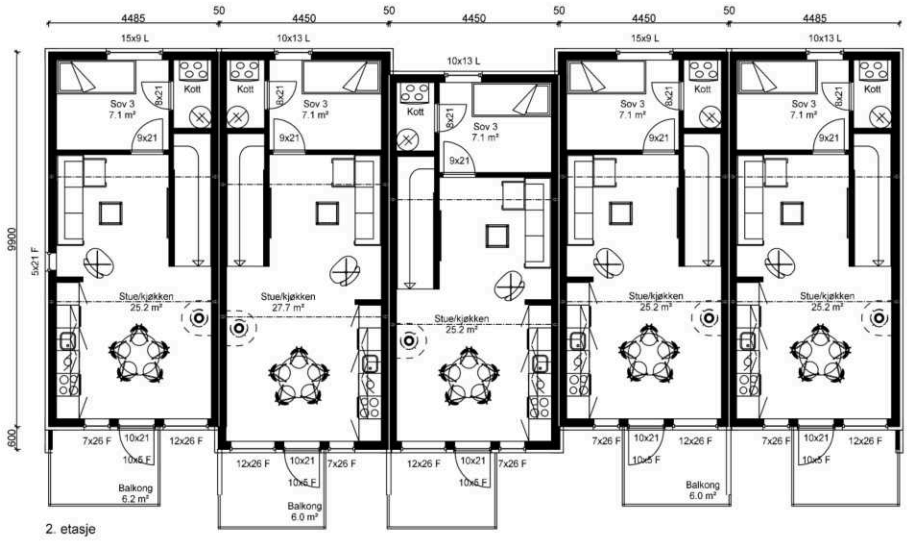
9,13,15,17

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etasje	38.9	38.9
2. etasje	38.9	38.9
SUM :	77.8	77.8

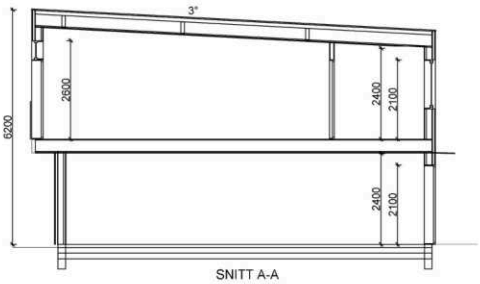
11

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etasje	38.9	38.9
2. etasje	41.4	41.4
SUM :	80.3	80.3

Tiltakshaver:		Målestokk	Tegn AIL / Dato 15.10.2020
Byggeplass :	Løbergvegen 9-17	1:100	Trac / Dato
Kommune :	Time Gnr23 Bnr741	Disk Løberg	Sak B2
Utbygger	Rogalandshus	Planlegger	Tegn nr Løbe1503
		ark1 arkitekt@ark-1.no - tlf 99090113	Prosj nr



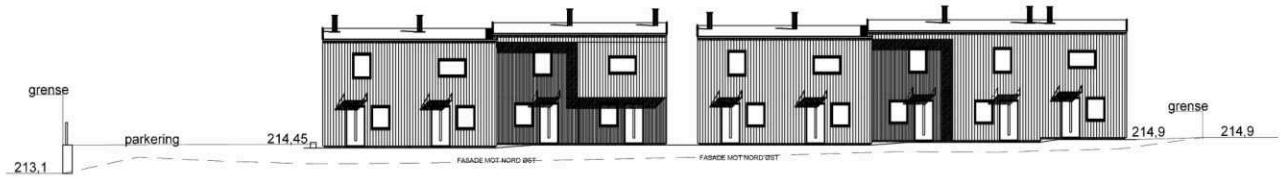
2. etasje

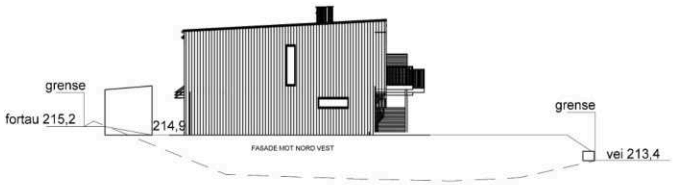


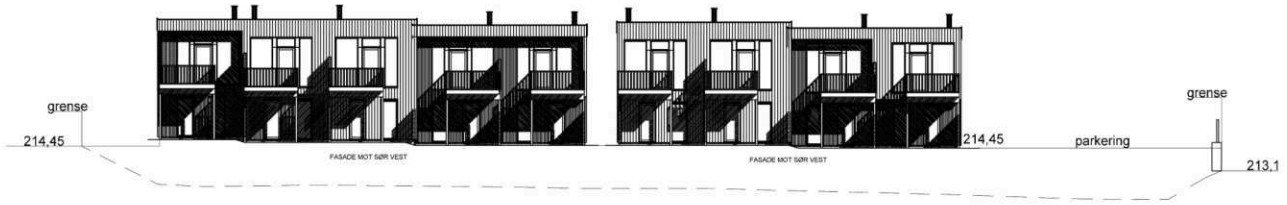
SNITT A-A

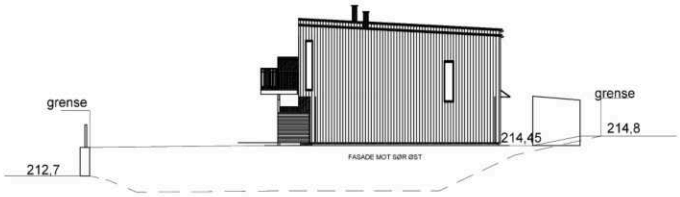
C	Splittet rekke i to	17.08.2022 AIL
B	Sykkelparkering	01.11.2021 AIL
A	Rev balkong	30.10.2020 AIL

Tiltakshaver:		Målestokk	Tegn AIL / Dato 15.10.2020
Byggeplass : Løbergvegen 9-17		1:100	Trac / Dato
Kommune : Time	Gnr23 Bnr741	Disk Løberg	Sak B2
Utbygger: Rogalandshus	Planlegger: ark1 arkiteri@ark-1.no - tlf 99090113		Tegn nr Løbe1504
			Prosj nr









C Splittet rekke i to			17.08.2022 AIL
A Terrengsnitt			07.09.2019 AIL
Tiltakshaver:	Målestokk	Tegn AIL	Dato 08.05.2019
Byggeplass : Løbergvegen 9-17	1:200	Trac	Dato
Kommune : Time Gnr23 Bnr741	Disk Løberg	Sak B2	
Utbygger Rogalandshus	Planlegger ark1	Tegn nr Løbe1510	
		Prosj nr	

Time kommune
Byggesak

Rogaland Bolig As
Nordlysvegen 1
4340 BRYNE

Dykkar ref.	Vår ref.	Journalpostid:	Dato
	23/7414 - 11	24/20175	29.05.2024

Ferdigattest for 9 rekkehus med sportsbod . Gnr. 23 bnr. 741, gnr 23 bnr 780, gnr 23 bnr 781, gnr 23 bnr782, gnr 23 bnr 783, gnr 23 bnr 784, gnr 23 bnr 785, gnr 23 bnr 740, gnr 23 bnr 786, Løbergvegen 9, 11,13,15,17,19,21,23 og 25.

Søknad, datert 27.05.2024, om ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl.) §21-10 er mottatt 27.05.2024.

Byggeløyve er gitt i sak 380/22 datert 28.11.2022.

Det vert gitt ferdigattest for 9 rekkehus med sportsbod . Gnr. 23 bnr. 741, gnr 23 bnr 780, gnr 23 bnr 781, gnr 23 bnr 782, gnr 23 bnr 783, gnr 23 bnr 784, gnr 23 bnr 785, gnr 23 bnr 740, gnr 23 bnr 786, Løbergvegen 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 og 25

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

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

Med helsing

Svein Harald Dyngen
avdelingsleder byggesak

Torhild Wigestrand
byggesaksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur.

Vedlegg:

Kopi til:

Rogaland brann- og redning	Brannstasjonveien 2	4312	SANDNES
Rogalandshus Bygg As	Nordlysvegen 1	4340	BRYNE

Time kommune

Revisjonsdato: 26-04-2022
Vedtatt dato: 09-12-2014
Dato for siste mindre endring: 23-06-2022

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 ogeksisterende 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 pulttakkan 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 brannskillekonstruksjondersom 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. Vedpulttak 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.

3.1.12 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 skal 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. I forbindelse med garasje/carport kan det etableres bod.

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

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.

3.1.14 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 40% 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.

3.1.15 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.

3.1.16 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.

3.1.17 Konsentrert småhusbebyggelse, felt B11c

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. I tilknytning til garasje/ carport kan det oppføres bod. 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 garasjeporter. 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.

3.1.18 Renovasjonsanlegg

3.1.18.1 De viste arealene for renovasjonsanlegg skal opparbeides med nedgravde søppelkontainere 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 mindrejusteringer 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 Gangveier

3.2.4.1 Gangvei f_G1 er felles for felt B10a.
3.2.4.2 Gangvei f_G2 er felles for felt B11a – B11d.

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 kommuneplanens bestemmelser. Kvartalslekeplassen skal være ferdig før byggestart innenfor B10 eller B11.
5.2.1.4 f_Lek 4 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.

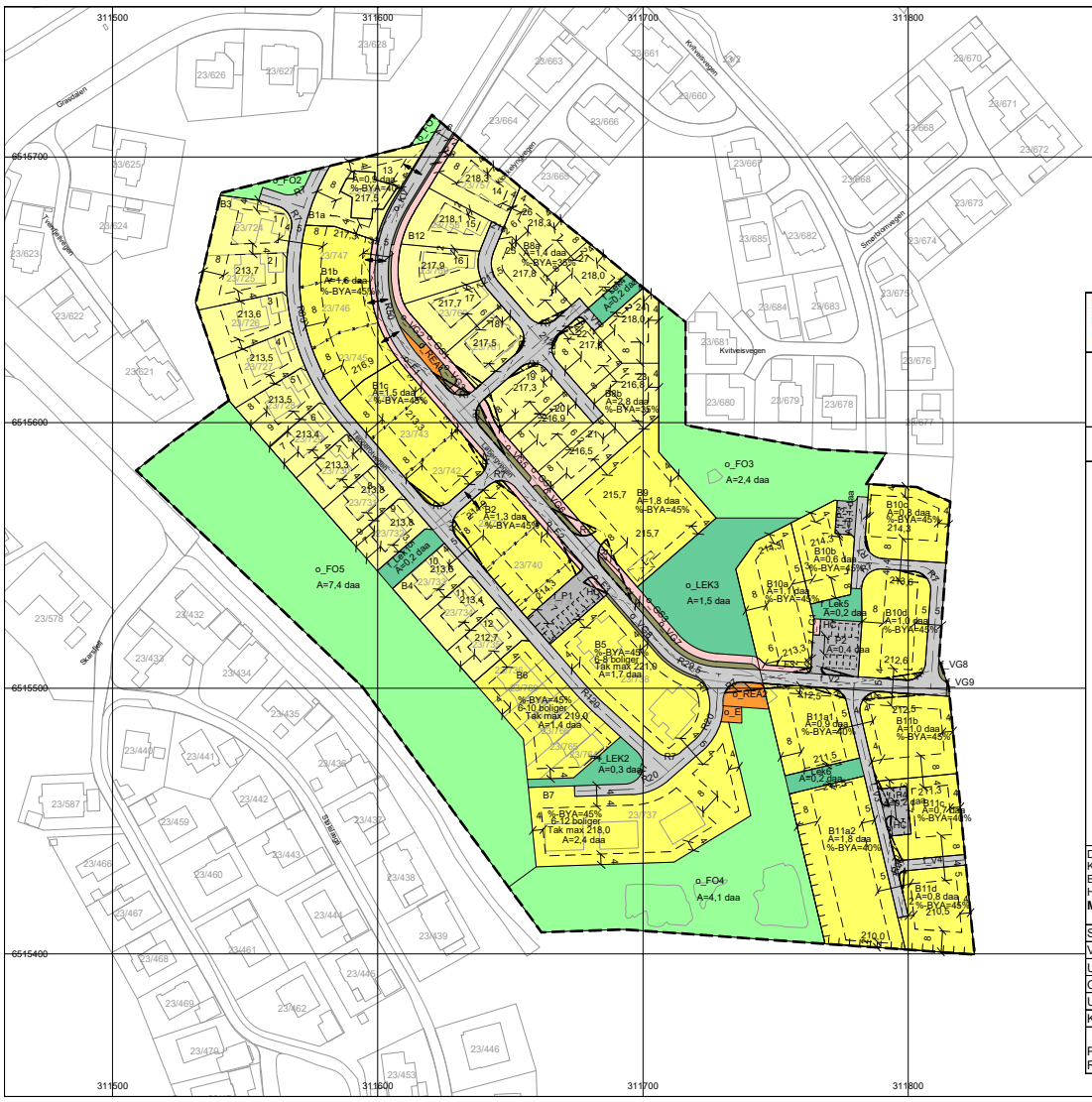
5.2.2 Sti/ tråkk fra f_Lek4 til friområde o_FO3

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:





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

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 781	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Løbergvegen 13 4347 LYE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Gangfelt
- Gangveg
- Fortau
- Sti
- Trapp
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Høydekurve
- Anleggsområde
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Løbergvegen 13

Nabolaget Helleberg/Skarsfjell - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lye skule (1-7 kl.) 284 elever, 17 klasser	22 min 1.4 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	22 min 1.4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 8.2 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	18 min 14.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lyefjell Linje 50, N94	9 min 0.8 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	12 min 8.2 km
Stavanger Sola	40 min

BARNEHAGER

Monsanut barnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 0.8 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	23 min 1.6 km
Lyefjell barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 2.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lye	4 min
Kiwi Rosseland	10 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Lyetoppen	4 min
Ragnastølberget barnehage-ballbinge	10 min
Club Athletic	11 min
EVO Bryne	11 min

«Trygt og godt nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

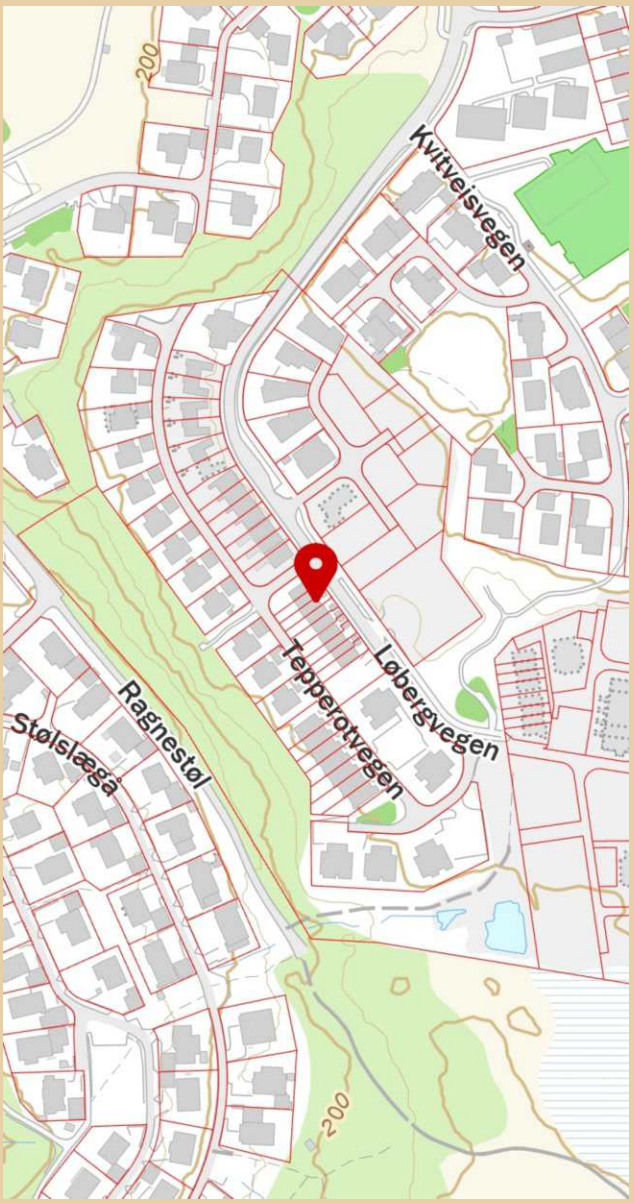
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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 2025

Løbergvegen 13

Nabolaget Helleberg/Skarsfjell - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lye skule (1-7 kl.) 284 elever, 17 klasser	22 min 1.4 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	22 min 1.4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 8.2 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	18 min 14.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lyefjell Linje 50, N94	9 min 0.8 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	12 min 8.2 km
Stavanger Sola	40 min

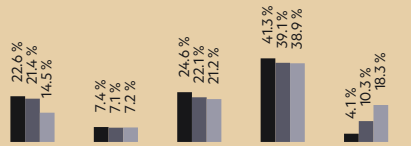
BARNEHAGER

Monsanut barnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 0.8 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	23 min 1.6 km
Lyefjell barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 2.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lye	4 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 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Lyetoppen	4 min
Ragnastølberget barnehage-ballbinge	10 min
Club Athletic	11 min
EVO Bryne	11 min

«Trygt og godt nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

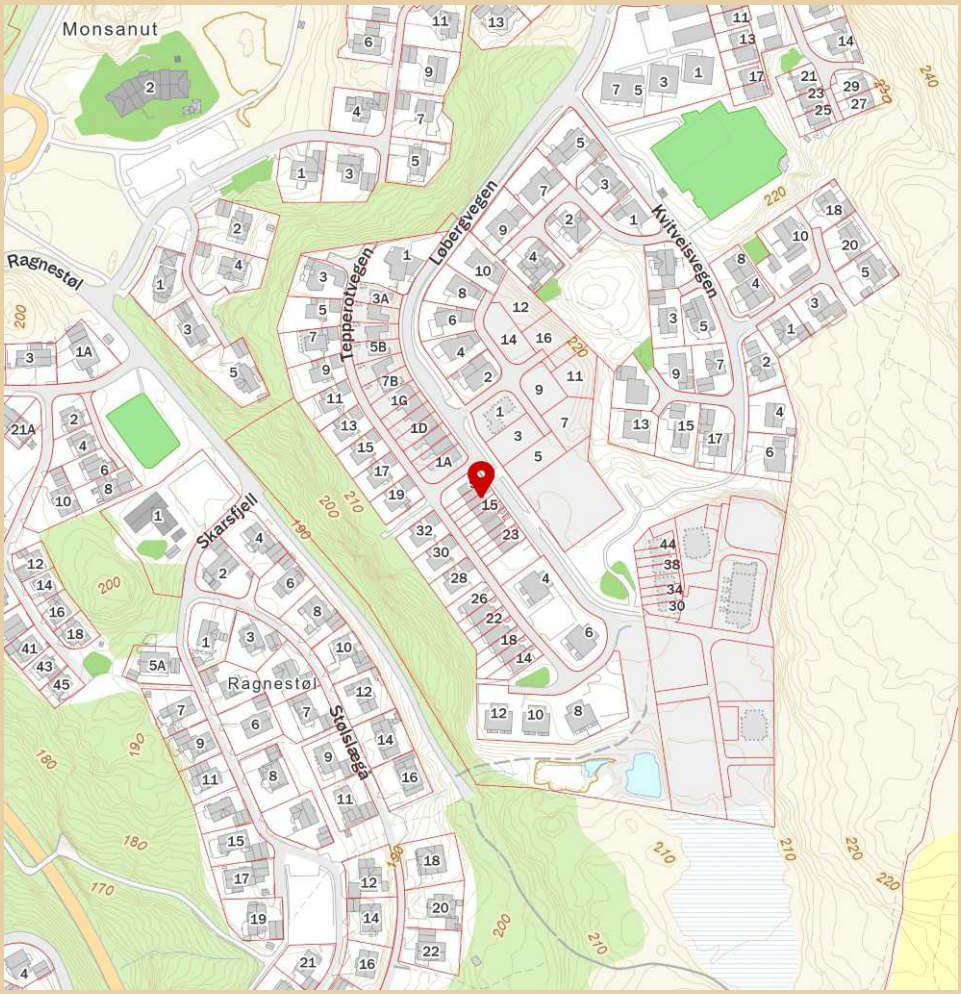
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

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 2025

Løbergvegen 13

Nabolaget Helleberg/Skarsfjell - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lye skule (1-7 kl.) 284 elever, 17 klasser	22 min 1.4 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	22 min 1.4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 8.2 km
Tryggheim vidaregåande skule 435 elever, 22 klasser	18 min 14.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lyefjell Linje 50, N94	9 min 0.8 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	12 min 8.2 km
Stavanger Sola	40 min

BARNEHAGER

Monsanut barnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 0.8 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	23 min 1.6 km
Lyefjell barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 2.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lye	4 min
Kiwi Rosseland	10 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Lyetoppen	4 min
Ragnastølberget barnehage-ballbing...	10 min
Club Athletic	11 min
EVO Bryne	11 min

«Trygt og godt nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

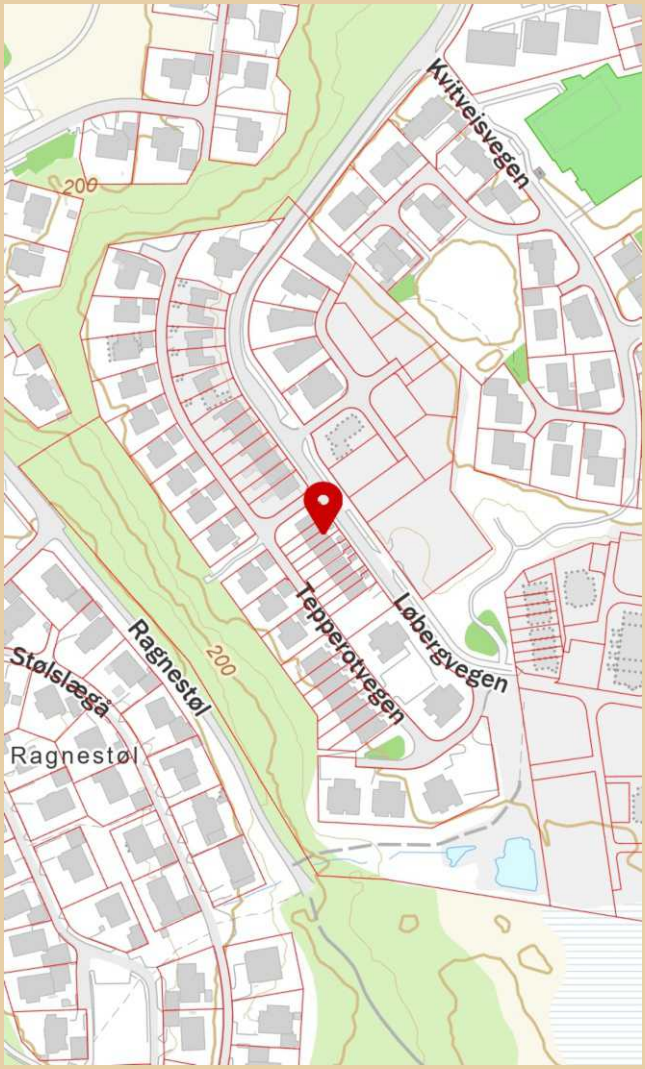
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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 2025

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:
Løbergvegen 13, 4347 Lye
Gnr. 23, Bnr. 781, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310251009

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Stian Løge

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

E-post: stian.loge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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