PRIVATMEGLEREN
JÆREN

HETLANDSGATA 24

Vedlegg

Tilstandsrapport seksjon 4

Tilsandsrapport seksjon 1

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Situasjonskart

Seksjonering

Kostnadsoversikt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Hetlandsgata 24
4344 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2012
BRA:	267 m^2
BRA-i:	246 m^2
Rapportdato:	2.12.2025 (Gyldig til 2.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	25	7	0	0

Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497
Hetlandsgata 24
4344 Bryne

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/38229

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
Vinduer og dører	Skyvedør/vinduer - vanninntrenging i moderat/høy vind. Sprekk/misfaring glass.
Toalettrom: 2. etasje	Manglende lekkasjestopper.
Våtrom: Bad 3. etasje	Gjenværende brukstid på membran.
Våtrom: Vaskerom 2. etasje	Gjenværende brukstid på membran.
Våtrom: Bad 2. etasje - Overflater	Sprekk i flis i dusj og på hjørne mellom dusj og badekar.
Våtrom: Bad 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Gjenværende brukstid på membran.
Utvendige trapper	Synlige hvite/gulaktige renninger og belegg på trinn og stusstrinn/sideflater

Lovlighet / HMS

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.12.2025

Rapportdato
2.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Finn Underhaug**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Det er utarbeidet rapporter på andre seksjoner i bygningen, det anbefales å lese alle rapporter i sin helhet da det kan fremkomme forhold som kan ha betydning for andre seksjoner i bygningen. Det er ikke utarbeidet vedlikeholdsplan eller rapport for bygningen generelt, ytterligere undersøkelser av fellesområder anbefales.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hetlandsgata 24, 4344 Bryne**

Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**2**	Bruksnr:	**52**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**4**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2012**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygning oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i stedbygd kjerneisolert betong som utvendig er delvis kledd med steniplater.
Øverste etasje i tre som utvendig er kledd med trepaneler.
Betongdekke mellom etasjer.
Flatt tak tekket med papp.
Vinduer og dører i tre/aluminium 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: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	78	78	0	0	101
2. etasje	189	168	6	15	0
Totalt m²	**267**	**246**	**6**	**15**	**101**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	78	76	2	Entré/heis, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2 og bad.	Teknisk rom.
2. etasje	168	160	8	Entré/heis, toalettrom, stue/spisestue/kjøkken, TV-stue, vaskerom, bad, omkledningsrom, mellomgang, soverom 1, gang/kontor og soverom 2.	Teknisk rom og bod u/trapp.
Totalt m²	**246**	**236**	**10**		

Kommentar til arealberegning

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse, Balkong
Innglasset balkong 2. etasje. Takterrasse 3. etasje.	
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 det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.
Takterrasser er en type takkonstruksjon som er å betrakte som en risikokonstruksjon.
Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll.
Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.
Terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader.
Innglasset balkong som i dette tilfellet er ikke bygget som en tett konstruksjon og inndrev av vann/trekk må påregnes, det er etablert er sluk i gulvet.

6.2 Vinduer og dører



Fukt i hjørne av skyvedør 3. etasje

Beskrivelse	
Vinduer og dører i aluminium med isolerglass.	
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



Renninger på vindu 3. etasje



Renninger/fukt på vindu i 3. etasje



Fuktinntrenging under vindu 3. etasje



Brest glass

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

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

Vinduer og dører i aluminium med isolerglass.
Vinduer og dører er i generelt normal stand, men det er registrert enkelte avvik:
Det trenger inn fukt mellom karm/dørblad på skyvedør 3. etasje med fukt/svellinger i parkett som følge. Årsak til dette kan være svakt fall på terrasse utenfor med lav terskelhøyde som gir inntrenging av vann. Utenfor er det registrert mindre vannansamlinger på terrassen. Dette kan føre til vannskader på parkett/gulv innvendig og forringet brukskvalitet.

Det er noe renninger og fukt mellom karm/vindu på enkelte vinduer i 3. etasje, vinduer er innadslående og ved mye vind/regn i sammenheng med etasjens eksponering av vindtrykk trenger det inn noe vann som renner ned og legger seg på gulv. Innadslående vinduer er naturlig utsatt for vinddrevet regn og krever gode tetningslister og riktig justering.
Det er noe mindre vannmerker på parkett og enkelte rennemerker på vinduer, over tid vil dette føre til vannmerker på parkett og misfarginger.

Sprekk/brest i ett glass på vindu i stue 2. etasje (vest), denne er opplyst å holdt seg stabilt i flere år. Dette kan skyldes tidligere punktbelastning/termisk stress. Konsekvens av dette vil være redusert isolasjons/lydytelse dersom sprekk skulle utvikle seg ytterligere.
På vindu på siden i fasade mot sør er det en misfarging på nedre del av glass, ukjent hva dette skyldes, men er også opplyst å holdt seg stabilt over flere år. kan skyldes laminerings/beleggfeil internt i glasset. Estetisk avvik som kan utvikle seg ytterligere.

Dører på takterrasse er montert med lav høyde mot terrassen som øker faren for inntrenging av vann og øker fuktbelastningen på dører. Årsak ligger i prosjektering av konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak på skyvedør er å foreta en funksjonskontroll av pakninger, kontrollere fall fra døren utvendig, åpne/rens drenskanaler og supplér med ekstra tetteprofil/oppkant. Innvendig må lokal utskifting av skadet parkett vurderes.

Vinduer med inndrev anbefales justert og sørge for jevn kompresjon mot pakninger. Åpne/rense drenskanaler og supplére med ekstra tetteprofiler.

Begge forhold på glass er opplyst stabile og løpende observasjoner med fotodokumentasjon anbefales, dersom avvik utvikler seg anbefales glass skiftet.

Funksjonstest med spyling anbefales utført mot dører og oppgradering av pakninger/justering av dør om nødvendig.



Misfarging i hjørne av glass.

6.3 Yttervegg og fasade

Type fasade	Betong, Fasadeplater
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?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegg og fasade **TG-1**

Ved visuell kontroll er det registrert enkelte mindre riss og hårfine sprekker i betongfasaden. Disse fremstår som overfladiske og er typiske for betongkonstruksjoner som har vært utsatt for naturlig svinn, temperaturvariasjoner og klimabelastning over tid. Rissene er ikke gjennomgående og viser ingen synlige tegn til aktiv lekkasje, rustutslag eller avskalling, noe som indikerer at de per i dag ikke har konstruktiv betydning.
Årlig inspeksjon for å dokumentere eventuell utvikling.
Vurder overflatebehandling (impregnering eller maling) for å redusere vannopptak.

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Kompakt tak
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-1

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.5 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	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 og er vurdert ut ifra alder. Det er ikke foretatt inspeksjon av flatt tak og vurdering er begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Det kan foreligge 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.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Det er betongdekke mellom etasjer og måling av skjevheter er foretatt ved stikkprøver uten å påvise skjevheter utover normal.

6.7 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Avgassrør til gasspeis
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Gasspeis
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-1

Det er en gasspeis i stue 3. etasje.
Det er serviceavtaler på gassopplegg.

6.8 Kjøkken: 3. etasje

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og hvit benkeplate er fra byggeåret og i normal stand. Rammetillatelse er gitt i 2009 og det var ikke generelle krav til lekkasjesikring, krav om lekkasjesikring kom i 2010 og det er ikke montert lekkasjestopper på gulv som følge.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Det er kjøkkenventilator over koketopp som er enkelt testet med papir.

6.9 Kjøkken: 2. etasje

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og hvit benkeplate er fra byggeåret og i normal stand. Det er montert lekkasjestopper under hovedvask, dette er ikke registrert på vask på øy, men kan ligge under innredning. Det var ikke klare krav til dette på tidspunktet rammetillatelse ble gitt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Kjøkkenventilator over koketopp som er enkelt testet med papir.

6.10 Lovlighet / HMS

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

Tegninger fremlagt på befaringsdagen stemmer overens med bruken.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle 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 manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Brannslokkingsapparat er over 10 år.

6.11 Toalettrom: 2. etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom TG-2

Toalettrom 2. etasje med innebygget sisterne. Det er er drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisterne, men det er ikke montert lekkasjestopper for å automatisk stenge vann ved lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det var ikke klare krav til dette når rammetillatelse ble gitt, men dette er ett krav i dag. Manglende lekkasjestopper kan føre til fuktskader.

6.12 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp i tre mellom etasjer.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-1**

Innvendig trapp er i normal stand.

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 i leiligheten fra byggeåret.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

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?	Ikke kontrollerbart
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 hver etasje.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Det er registrert avløp i skapene, men det er ukjent hvor disse leder. Disse skal ledes til sluk i tilfelle lekkasjer, avløp kan være avsluttet bak innredning, garderober o.l. Ytterligere undersøkelser anbefales.

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider 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 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 **TG-1**

Elektrisk anlegg fra byggeåret med ett sikringsskap i hver etasje, med samsvarserklæring fra nyinstallasjon.

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 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Det er vannbåren varme fra energibrønn/vann til vann varmepumpe som fordeles med gulvvarme og tappevann.
Det er elektrisk kolbe og gasskjel som supplering til energibrønn ved behov, det kan veksles mellom elektrisk og gass etter behov/kostnader.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er serviceavtaler på ventilasjon	

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 i 3. etasje og 2. etasje. Det er ett ventilasjonsaggregat i hver etasje.

6.18 Våtrom: Bad 3. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv og vegger. Malte overfalter 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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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

Høydeforskjell fra sluk til topp membran i dør er tilfredsstillende og det er jevnt fall mot sluk i dusj.

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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

Det er slukrenne langs vegg i dusj med smøremembran som tettesjikt. Overgang klemring/sluk er ikke synlig på denne type sluk, prosjektert løsning kan være korrekt, men kontrollmulighet er begrenset. Dette kan øke usikkerheten om tetthet og skjult skadepotensial.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på membran, dette skyldes naturlig aldring. Tetthet kan svekkes over tid, særlig i overganger og gjennomføringer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det kan med fordel monteres dusjkabinett for å ikke belaste overflater med fritt vann.
Innhente dokumentasjon på løsninger og jevnlig inspeksjon/vurderinger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap, dusj, håndkletørker, toalett og klessjakt	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning og utstyr i generelt normal stand.
Det er etablert synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne. Innebygget utstyr i dusj har ikke synliggjøring av lekkasjevann(ikke påvist) det var ikke klare krav til dette ved bygging.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er enkelt testet med papir og det registreres sug fra kanalen.

Fuktmåling

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

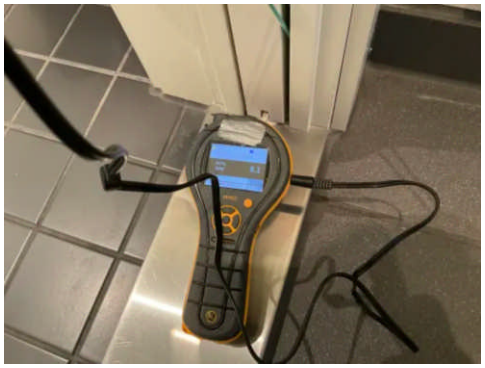
Oppsummering av fukt	TG-0

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen, det er plassert en stedbygget seng som ikke lar seg flytte uten større inngrep. Tilgjengelig vegg ved dør ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.19 Våtrom: Vaskerom 2. etasje







Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv. Malte overflater på vegger og 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

Høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskler er tilfredsstillende og det er jevnt fall mot sluk, lekkasjevann vil ledes til sluk.

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-2**

Det er plastsluk med smøremembran som tettesjikt.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på membran, dette skyldes naturlig aldring.
Tetthet kan svekkes over tid, særlig i overganger og gjennomføringer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Foreta løpende observasjoner/vurderinger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utslagsvask i benk, diverse innredning/garderober og opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning og utstyr i normal stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er enkelt testet med papir.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt fuktmålinger i konstruksjonen fra eksisterende åpninger i skyvedører, uten å påvise fukt. Det er også foretatt fuktsøk på overflater.

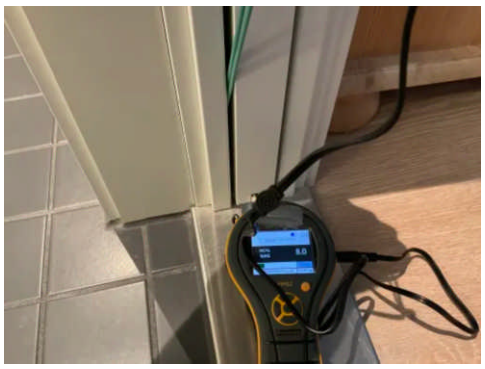
Dokumentasjon

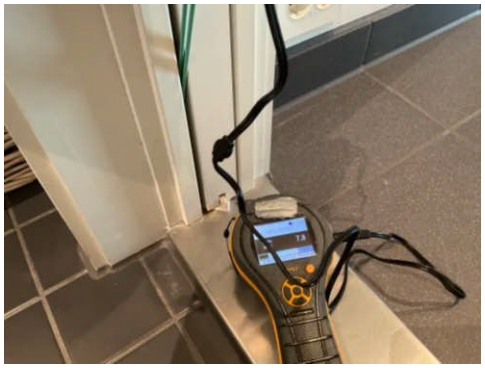
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Våtrom: Bad 2. etasje



Sprekk i flis dusj





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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Høydeforskjell fra sluk til gulv ved dørterskler er tilfredsstillende og det er jevnt fall mot sluk i nedsenk.
Det er ikke tilkomst for måling av fall under badekar, badekar er fuget fast til vegg og lar seg ikke flytte. Dette medfører av fall ikke kan verifiseres.
Det er sprekk i en flis i dusj og noe riss i fuger på hjørne mellom badekar og dusj, dette kan skyldes at flis kan har fått slag , små bevegelser i konstruksjonen i kombinasjon med ulike materialer. Kan føre til økt smussopptak og sverting i riss samt estetisk avvik. Over tid kan flis løsne.

Anbefalte tiltak overflater

Vurdere og fjerne fuge for fremtidig inspeksjon og vurdering.
Sprekk kan tettes med egnet reparasjonsmasse for å hindre vannopptak og foreta ny vurdering etter 3-6mnd og foreta utskifting av flis om nødvendig.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det er slukrenne i plast/stål i dusj med smøremembran som tettesjikt. Utførelse av klemring/membran lar seg ikke påvise på denne type sluk, prosjektert løsning kan være korrekt, men kontrollmulighet er begrenset. Dette kan øke usikkerheten om tetthet og skjult skadepotensial.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på membran, dette skyldes naturlig aldring. Tetthet kan svekkes over tid, særlig i overganger og gjennomføringer.
Sluk under badekar har ikke tilkomst for inspeksjon som følge av manglende inspeksjonsluke. Fører til at utførelse ikke lar seg påvise tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales videre bruk av badekar og det kan med fordel monteres dusjkabinett for å ikke belaste overflater med fritt vann.
Det anbefales inspeksjonsluke med ytterligere undersøkelser angående sluk under badekar.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Dobbel servantskap, dusj, badekar, håndkletørker og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Innredning og utstyr er i generelt normal stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk som er enkelt testet med papir.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt fuktmålinger i konstruksjonen fra eksisterende åpninger i skyvedører uten å påvise fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Innvendige overflater og dører

Beskrivelse

3. etasje: Parkett og fliser på gulv. Malte overflater og tapet på vegger. Eikespiler og malte overflater på himlinger.
2. etasje: Parkett og fliser på gulv. Malte overflater og betong på vegger. Eikespiler og malte overflater på himlinger.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Innvendige overflater og dører er i generelt normal stand ut ifra alder.

6.22 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper som ligger i fellesarealer. Synlige hvite/gulaktige renninger og belegg på trinn og stusstrinn/sideflater

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Det er tydelige gulaktige og hvite misfarginger og avleiringer på trinn og vanger som tyder på redusert vannavrenning med partikler eller mineraler. Misfargingen kan indikere at det ikke er tilstrekkelig drenering eller vannstyring på trinn.
Dette kan også skyldes fuktvandring gjennom fuger/flis, når vann fordamper oppstår mineralutslag. Misfarging og avleiringer gir et ujevnt og skittent utseende og vann og organisk materiale kan gjøre trinnene glatte, øker risiko for fallulykker.
Ved gjentatt vannpåvirkning kan fuger svekkes, og frost/tining kan gi avskalling eller sprekkdannelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontrollere avrenning på flater og montere dryppnese/beslag for å unngå at vann renner direkte ned på trinn. Fjerne avleiringer og sørge for at fuger er intakte. Sklisikring på trinn bør vurderes

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Hetlandsgata 24
4344 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Næringsseksjon
Byggeår:	2012
BRA:	169 m^2
BRA-i:	0 m^2
Rapportdato:	4.12.2025 (Gyldig til 4.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	19	3	0	1

Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497
Hetlandsgata 24
4344 Bryne

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/38292

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: Garderobe/dusj - Overflater	Enkelte sprekker i fliser.
Våtrom: Garderobe/dusj - Membran, tettesjikt og sluk	Gjenværende brukstid på membran
Utvendige trapper	Synlige hvite/gulaktige renninger og belegg på trinn og stusstrinn/sideflater.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	Det er ikke koketopp og ventilator.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.12.2025

Rapportdato
4.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Finn Underhaug**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Serigstad**
Firma: **Jærtakst AS**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp Stasjon**

Telefon: **91848497**
Epost: **sindre@jaertakst.no**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Det er utarbeidet rapporter på andre seksjoner i bygningen, det anbefales å lese alle rapporter i sin helhet da det kan fremkomme forhold som kan ha betydning for andre seksjoner i bygningen. Det er ikke utarbeidet vedlikeholdsplan eller rapport for bygningen generelt, ytterligere undersøkelser av fellesområder anbefales.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hetlandsgata 24, 4344 Bryne**

Kommunenr:	1121	Gårdsnr:	2	Bruksnr:	52	Festenr:	
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2012**
Boligtype: **Næringsseksjon**

Generell beskrivelse av boligen:
Yttervegger i stedbygd kjerneisolert betong som utvendig er delvis kledd med steniplater.
Øverste etasje i tre som utvendig er kledd med trepaneler.
Betongdekke mellom etasjer.
Flatt tak tekket med papp.
Vinduer og dører i tre/aluminium 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: Næringsseksjon

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	169	0	169	0	0
Totalt m²	**169**	**0**	**169**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	169	0	169		Entré, toalettrom, garderobe/dusj, badstue, lager/sport og lager/sluse.
Totalt m²	**169**	**0**	**169**		

Kommentar til arealberegning

Areal i garasje og fellesarealer er ikke medtatt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
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**

Pga tilliggende konstruksjoner (balkong, terreng, beslag o.l). er det ikke mulig å kontrollere om bruken av grunnmursplast tilstrekkelig. Tilstand satt ut ifra alder.

6.2 Grunnmur og fundament

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

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei

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

Oppsummering av rom under terreng **TG-1**

Vegger som ligger under terreng er av betong/mur og hulltaking er ikke mulig uten destruktive inngrep.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert åpenbare synlige tegn på fuktproblemer, som misfarging, saltutslag, avskalling, muggvekst eller lukt. Dette gir en indikasjon på at konstruksjonen fungerer som tiltenkt, men det kan ikke utelukkes at skjulte forhold kan oppstå over tid, spesielt ved endringer i dreneringsforhold eller ved ekstrem nedbør.
Etasjen er ventilert med balansert ventilasjon.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

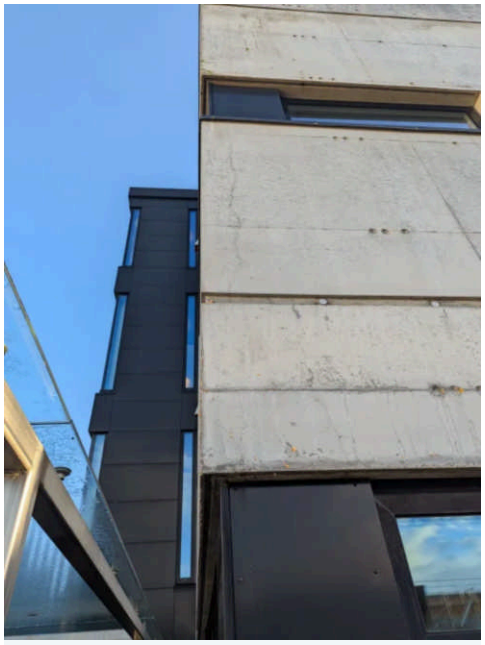
Inngangsdør i aluminum med isolerglass og takvinduer i aluminium med isolerglass.

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 aluminium med isolerglass.
Dører mellom garasje og sluse i aluminium, det kan med fordel monteres pakning mellom dørblad, øvre pakning fra sluse til lager/sport mangler.

6.5 Yttervegg og fasade



Eksempel riss i fasade

Type fasade	Betong
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

Oppsummering av yttervegg og fasade **TG-1**

Ved visuell kontroll er det registrert enkelte mindre riss og hårfine sprekker i betongfasaden. Disse fremstår som overfladiske og er typiske for betongkonstruksjoner som har vært utsatt for naturlig svinn, temperaturvariasjoner og klimabelastning over tid. Rissene er ikke gjennomgående og viser ingen synlige tegn til aktiv lekkasje, rustutslag eller avskalling, noe som indikerer at de per i dag ikke har konstruktiv betydning.
Årlig inspeksjon for å dokumentere eventuell utvikling.
Vurder overflatebehandling (impregnering eller maling) for å redusere vannopptak.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	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 gulv på grunn. Måling av skjevheter er foretatt ved stikkprøver uten å påvise skjevheter utover normal.

6.7 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Avgassrør til gasspeis
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Gasspeis
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

Gasspeis.
Det er serviceavtale på gass/peis.

6.8 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

Tekjøkken med hvite slette fronter og benkeplate i tre, liten innredning med hvite slette fronter og hvit benkeplate i entré.
Innredning er i normal stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen

Oppsummering av avtrekk	TG-IU

Det er ikke koketopp og ventilator er ikke montert.

6.9 Lovlighet / HMS

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

Tegninger fremlagt på befaring stemmer med bruk, mindre endringer på veggplasseringer o.l.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.10 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjon.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**
Toalettrom i tilknytning til garderobe/dusj.	

6.11 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 i seksjonen.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Avløpsrør fra seksjonen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i seksjonen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

6.12 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 garderobe/dusj.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i seksjonen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

6.13 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 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	TG-1

Elektrisk anlegg fra byggeåret med samsvarserklæring fra nyinstallasjon.

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.

6.14 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

Det er vannbåren varme fra energibrønn/vann til vann varmepumpe som fordeles med gulvvarme og tappevann.
Det er elektrisk kolbe og gasskjel som supplering til energibrønn ved behov, det kan veksles mellom elektrisk og gass etter behov/kostnader.

6.15 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er serviceavtale på ventilasjonsanlegget.	
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.	

6.16 Våtrom: Garderobe/dusj

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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskler er tilfredsstillende og det er jevnt fall mot sluk i nedsenk dusj. Fall i garderobedel er ikke vurdert, kun i dusjsonen. Det er registrert sprekk/riss i enkelte fliser på vegg med tørkehåndkledispenser, dette stammer trolig fra latente spenninger i sammenheng med normale setninger/bevegelser i konstruksjon eller punktbelastninger ved montering av utstyr. Dette er et estetisk avvik idag, men med risiko for løse fliser/avskallinger over tid.	
Anbefalte tiltak overflater	
Foreta reparasjoner med egnet reparasjonsmasse og foreta ny kontroll etter 3-6mnd for å vurdere eventuelle tiltak/utvikling.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
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?	Ja

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

Det er slukrenne langs vegg i dusj, sluk under servant og i badstue med smøremembran som tettesjikt.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på tettesjikt, dette skyldes naturlig elde.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Dusjkabinett kan med fordel monteres for å ikke belaste overflater med vann.
Foreta jevnlig tilsyn med løpende vurderinger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servant og dusj. Fordelerskap er også plassert i rommet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-1**

Tilstøtende vegger mot rommet er av betong/mur eller flisebelagt og hulltaking er ikke mulig.
Hulltaking fra badstue er ikke foretatt da konstruksjonen har en oppbygging som ikke bør punkteres(dampsperre).
Det er foretatt fuktsøk på overflater tilstøtende dusj uten å påvise fukt/avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.17 Badstue

Beskrivelse

Badstue i tilknytning til garderobe/dusj.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Badstue i normal stand. Elektrisk ovn er ikke funksjonstestet.

6.18 Innvendige overflater og dører

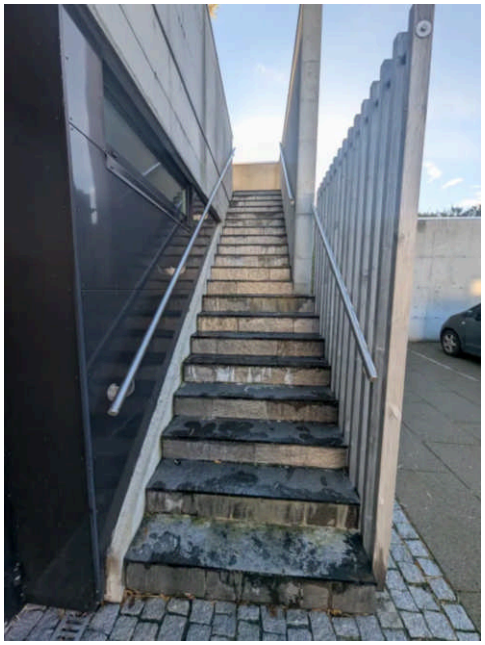
Beskrivelse

Belegg og fliser på gulv.
Malte overflater, flis og trepaneler på vegger.
Malte overflater og trepaneler på himling.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Overflater og dører er i generelt normal stand.

6.19 Utvendige trapper



Beskrivelse

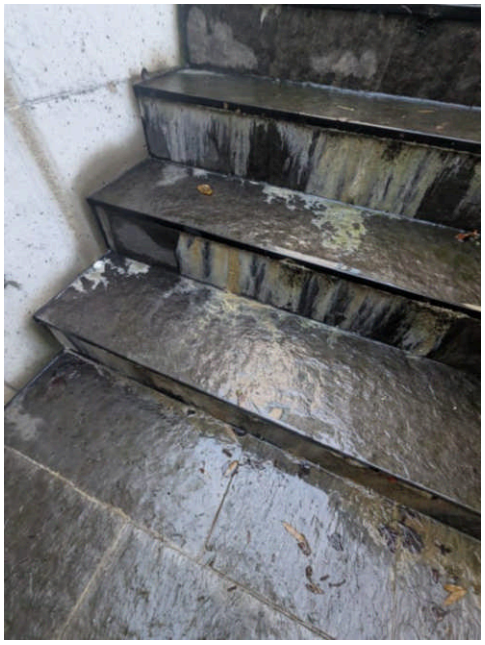
Utvendige trapper som ligger i fellesarealer. Synlige hvite/gulaktige renninger og belegg på trinn og stusstrinn/sideflater.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Det er tydelige gulaktige og hvite misfarginger og avleiringer på trinn og vanger som tyder på redusert vannavrenning med partikler eller mineraler. Misfargingen kan indikere at det ikke er tilstrekkelig drenering eller vannstyring på trinn.
Dette kan også skyldes fuktvandring gjennom fuger/flis, når vann fordamper oppstår mineralutslag.
Misfarging og avleiringer gir et ujevnt og skittent utseende og vann og organisk materiale kan gjøre trinnene glatte, øker risiko for fallulykker.
Ved gjentatt vannpåvirkning kan fuger svekkes, og frost/tining kan gi avskalling eller sprekkdannelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontrollere avrenning på flater og montere dryppnese/beslag for å unngå at vann renner direkte ned på trinn. Fjerne avleiringer og sørge for at fuger er intakte. Sklisikring på trinn bør vurderes.





6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Støttemur
- Balkong, terrasse, platting
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Utstyr på tak
- Trapp
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310251010

Selger 1 navn
Finn Underhaug

Gateadresse
Hetlandsgata 24

Poststed	Postnr
BRYNE	4344

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 93674586

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

Beskrivelse: sprekk i en flis i dusjen, en liten fuge som må utbedres samme sted.

Document reference: 310251010

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	liten fuge utbedret med fugemasse i dusjen
Arbeid utført av	Waldeland & Varhaug

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Spyling av kloakk to ganger på 13 år pga. lite motfall i rør innerst i garasjen
Arbeid utført av	Loftheim

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

Beskrivelse	Liten sprekk i mellom gipsplater over gasspeis i stue.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Service og løpende utbedringer
Arbeid utført av	Time Elektro, SFP Klima, RPT energi&varme, Håland Rør, Otis, Norsk Heiskontoll

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Service og diverse utbedringer

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Zaptec

Document reference: 310251010

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310251010

Tilleggskommentar

Vi har utfordringer med dreneringen på nordsiden av bygget i 2. etg. grunnet tynne rør med krappe bend.

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: 310251010

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

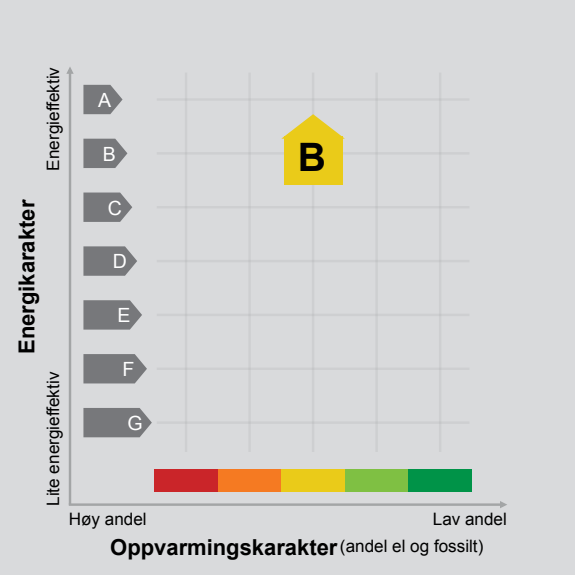
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Finn Underhaug	ca58fef0169891201a6337 3c29db18cc438642d5	02.12.2025 13:36:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310251010

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Hetlandsgata 24
Postnummer	4344
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300107557
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-237131
Dato	18.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	246
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere 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.

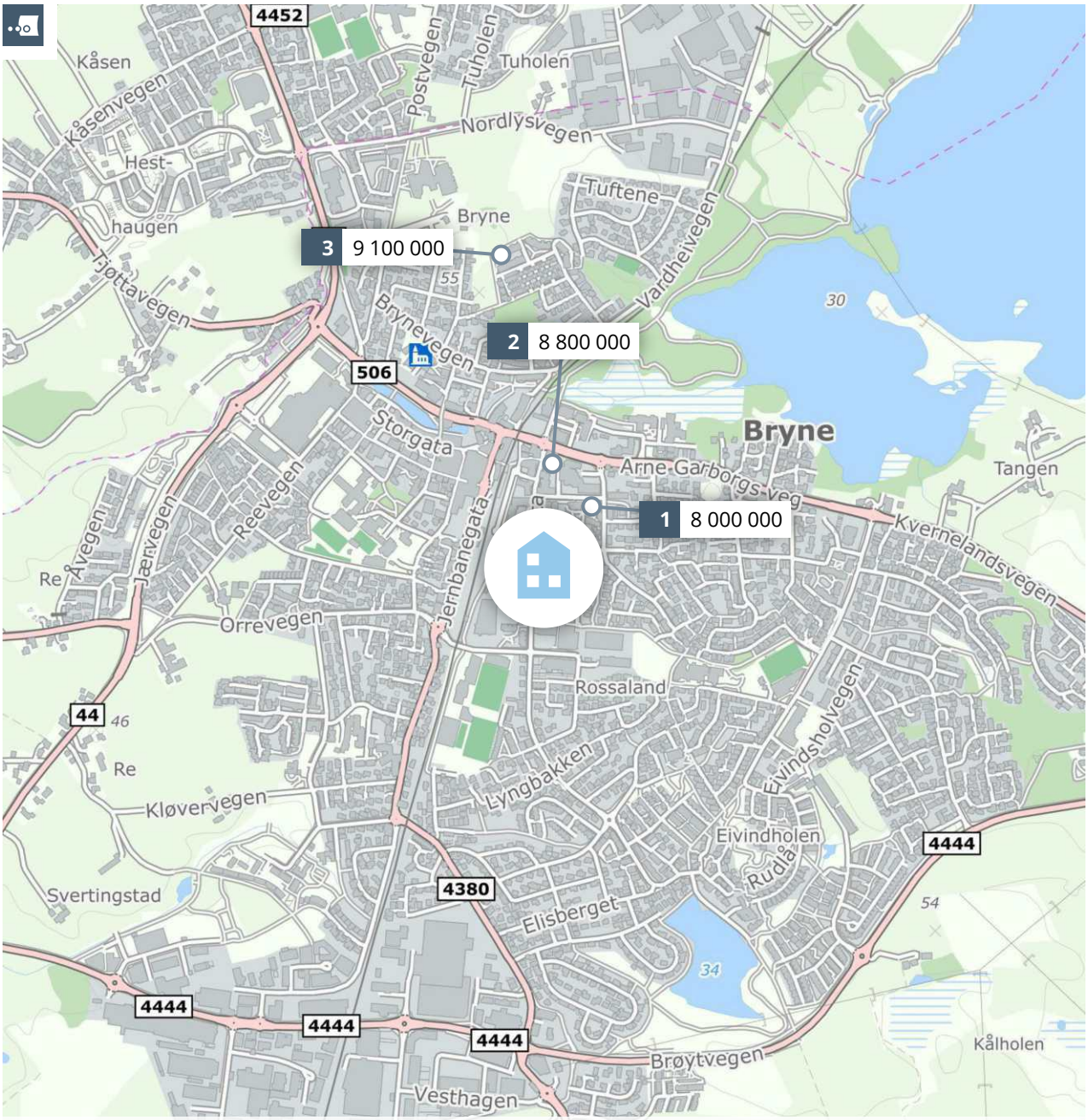
Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Meglers verdivurdering

HETLANDSGATA 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 30.10.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Hetlandsgata 24, 4344 BRYNE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 2 BNR 52 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS ROSSELAND NORD

Verdivurdert til

19 500 000

-	19 500 000	79 268
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	246 m²	175 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	12 039
Formue	-
Soverom	4
Etasje	2

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kirsten Brynes veg 2 126 m² 1999 4. etg 2 sov	14.10.2025	7 490 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**63 492**
2	Hulda Garborgs veg 9 159 m² 2005 4. etg 3 sov	28.05.2025	7 990 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**55 346**
3	Kjelabrotet 7 144 m² 2006 4. etg - sov	24.03.2026	8 490 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**63 194**

Velkommen til Hetlandsgata 24!

Kort fortalt:
Eksklusiv toppleilighet over to plan med gjennomgående høy standard
Åpen stue- og kjøkkenløsning med eksklusivt kjøkken fra Treprosjekt og hvitevarer fra Gaggenau
To stuer i hovedetasjen, begge med gasspeis
Egen TV-stue i 3. etasje med tilhørende tekjøkken
To flislagte bad, separat vaskerom og toalettrom
Fire soverom og flere gode oppholdsrom
Innglasset balkong og flott takterrasse med direkte utgang fra stuen
Tilleggsseksjon på 169 kvm med kjøkken, bad, badstue, vannbåren varme og gasspeis
Avlukket parkeringsplass i underetasjen

Innhold:
Seksjon 4:
2. etasje: Entré/heis, mellomgang, stue/spisestue/kjøkken, TV-stue, bad, vaskerom, toalettrom, 2 soverom, omkledningsrom og gang/kontor
3. etasje: Entré/heis, stue/kjøkken, bad og 2 soverom

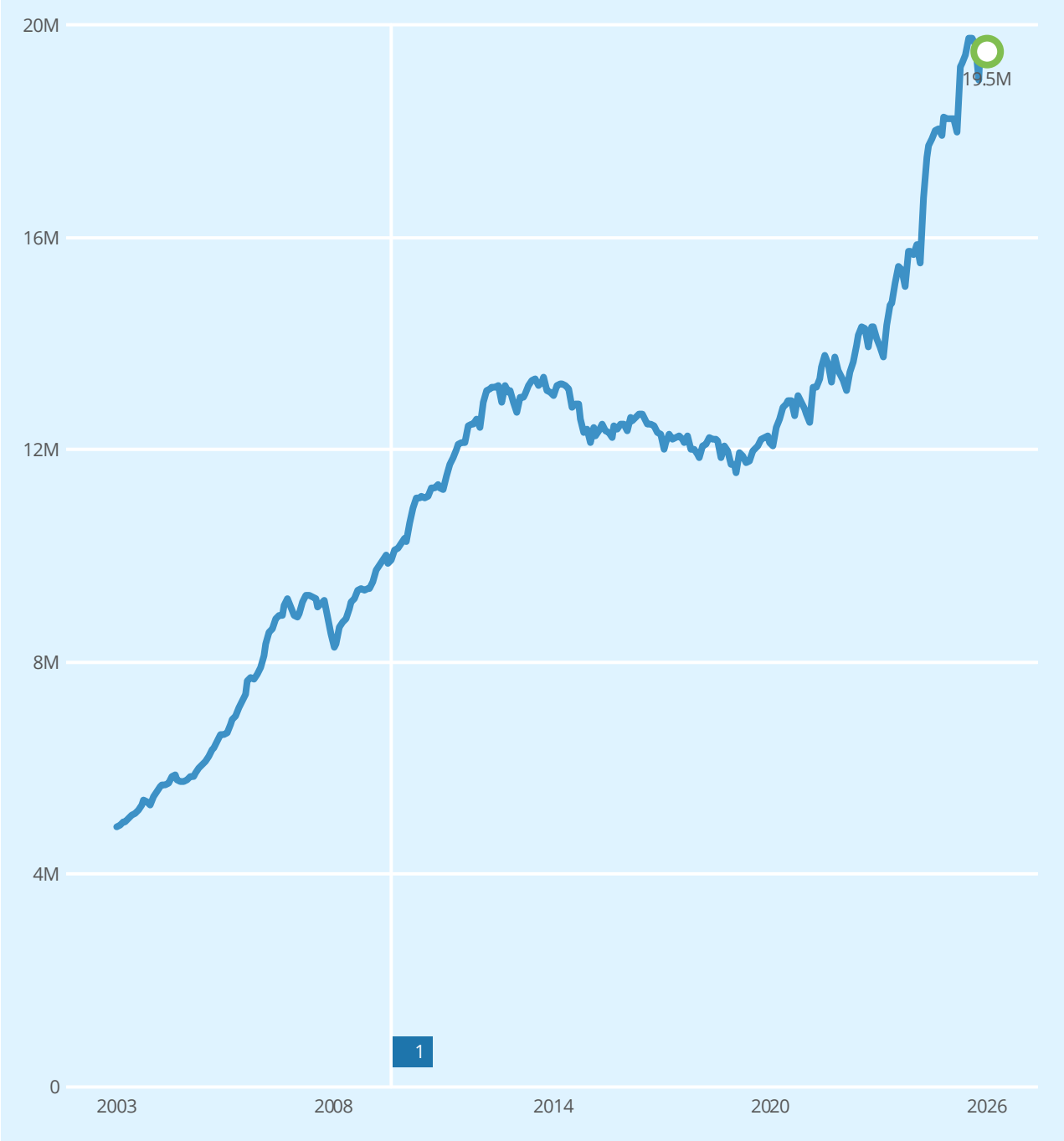
Seksjon 1:
Underetasje: Entré, toalettrom, garderobe/dusj, badstue, lager/sport og lager/sluse.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 4344 BRYNE nå

3
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 957 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
85
dager

Leiligheter solgt i 4344 BRYNE siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

4.4M
4 380 000 Salgspris i snitt
4 351 000 Prisantydning i snitt
4.3M

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

79 268 Hetlandsgata 24 Totalpris 19 500 000

57 132 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

55 242 TIME kommune i snitt siste 3 mnd

Time kommune
Plan og forvaltning

Dato: 08.10.2012
Arkiv: GBNR-2/52, K2-L42
Vår ref (saksnr.): 11/2314-9
Journalpostid.: 12/21063
Dykkar ref.:

Arkitektkontoret Vest AS v/Thorbjørn Fuglestad

Gnr. 2 bnr. 52 Herikstadvegen 24, Bryne. Finn Underhaug: Ferdigattest for bustadbygg med 3 leilegheiter og parkeringskjellar

Vi viser til Dykkar oppmoding om ferdigattest som vart motteken den 26.9.2012 og til godkjent byggeløyve i sak 229/11 datert 30.6.2012.

Det vert gitt ferdigattest for bustadbygg med 3 leilegheiter og parkeringskjellar på gnr. 2 bnr. 52, Herikstadvegen 24, Bryne.

Arkitektkontoret Vest AS har som ansvarleg søkjar innsendt sluttdokumentasjon og erklæring i samsvar med plan- og bygningslova § 21-10.

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

Tiltakshavar må gi melding til Brannvesenet når eldstad er montert.

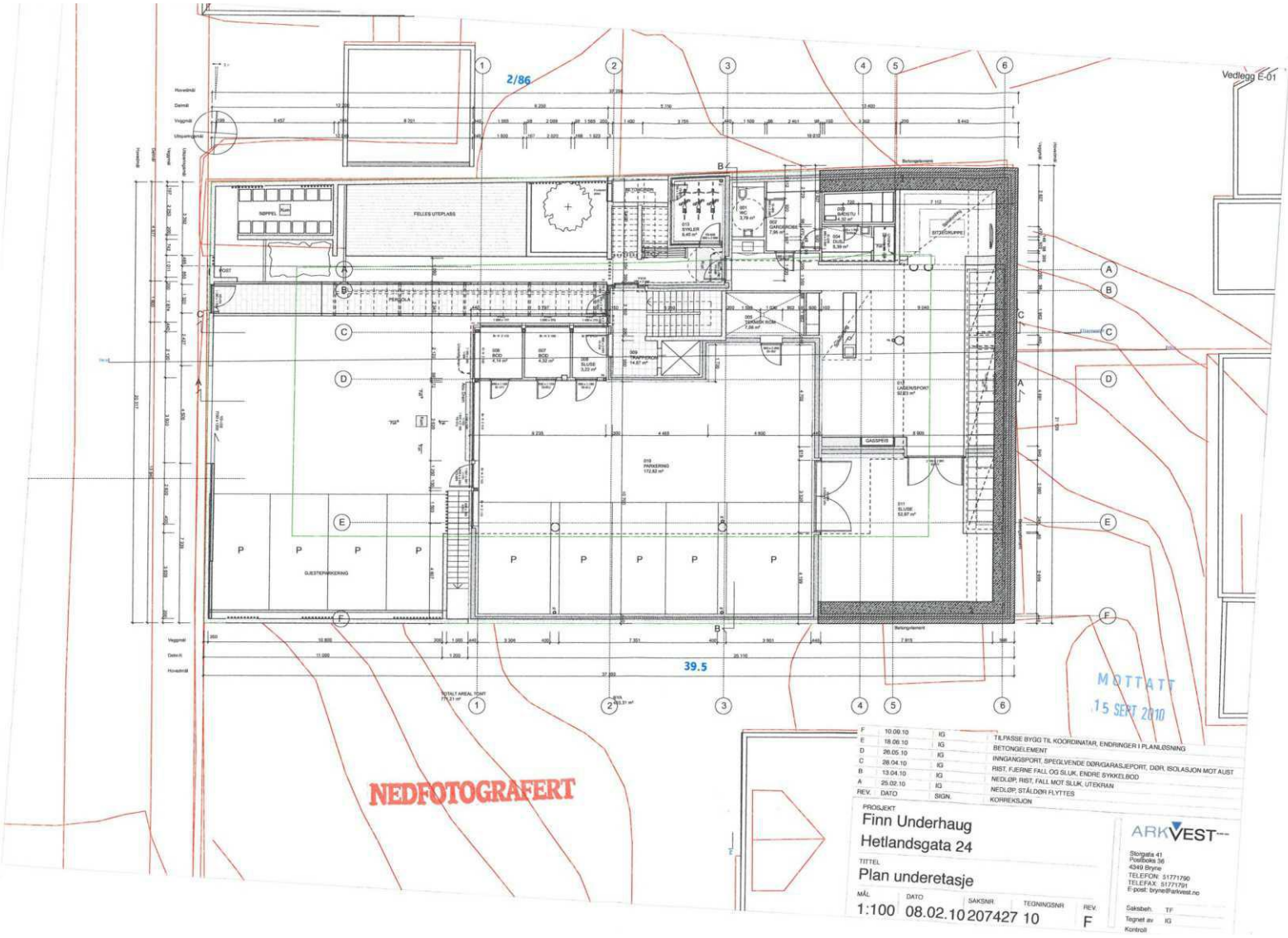
For rådmannen i Time

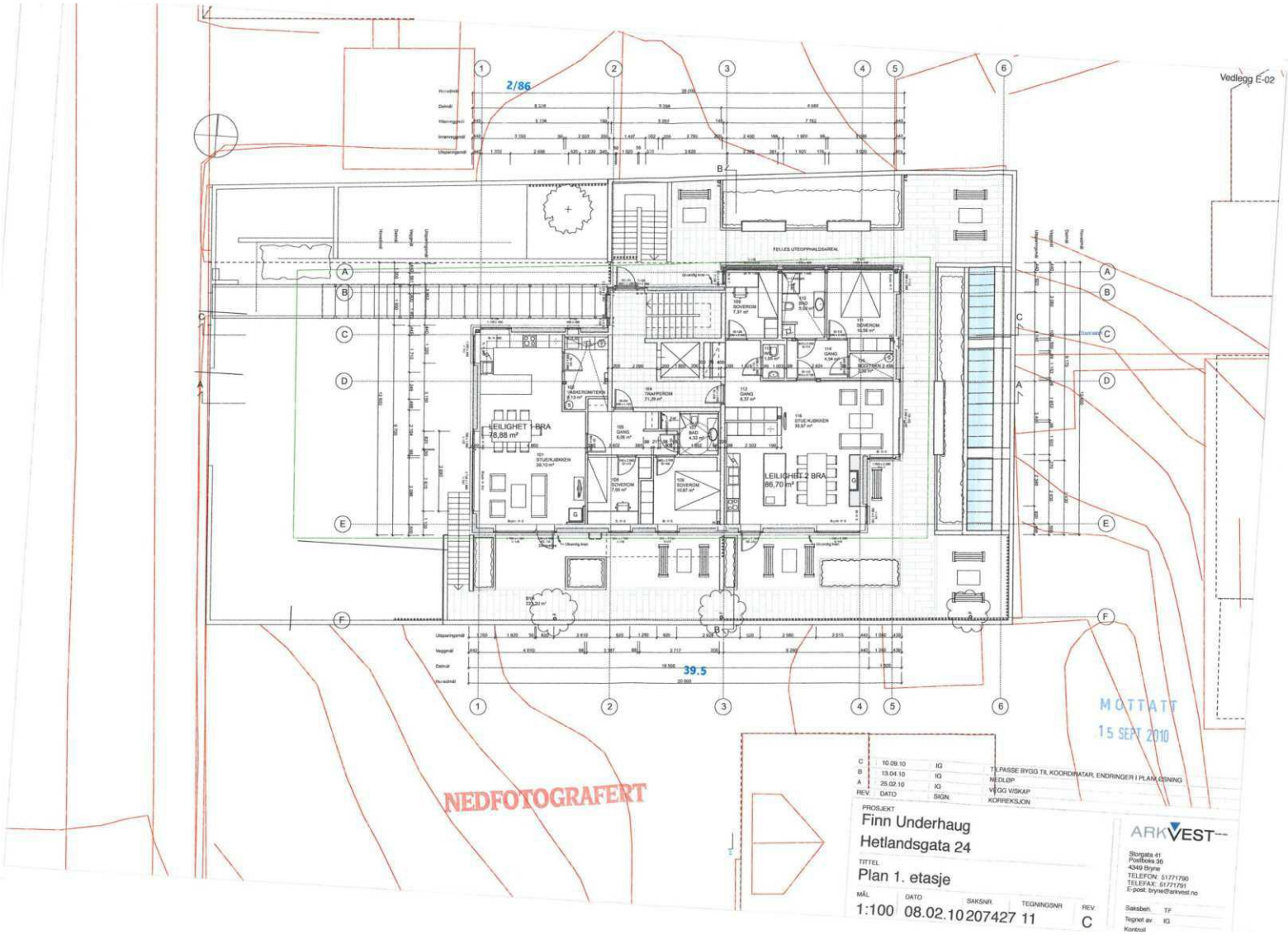
Yvonne van Bentum
leiar plan og forvaltning

Nedzad Suljanovic
saksbehandlar

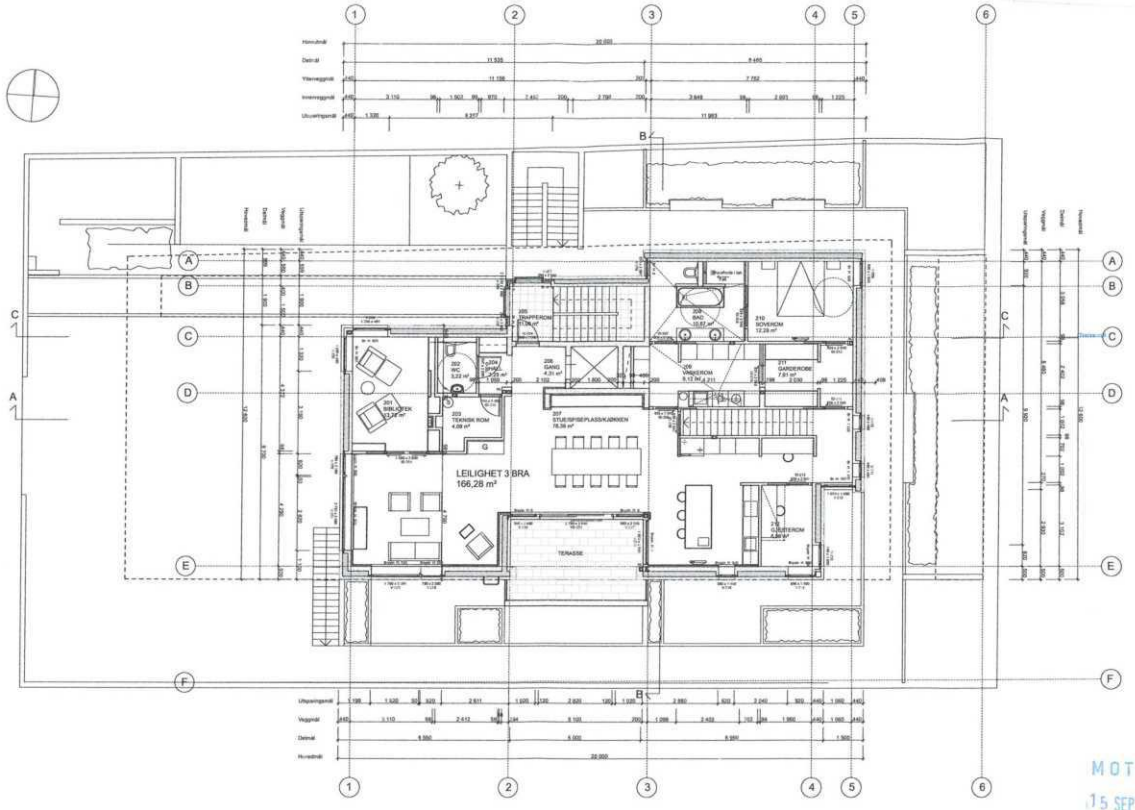
Kopi til:
Brannvesenet i Sør Rogaland IKS, Jærveien 107, 4318 Sandnes
Finn Underhaug, Jærvegen 180, 4340 Bryne

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikkje signatur


2/86
39.5
Vedlegg E-01
MOTTATT
15 SEPT 2010
NEDFOTOGRAFERT
F 10.09.10 IG TILPASSE BYGG TIL KOORDINATAR, ENDRINGER I PLANLØSNING
E 18.06.10 IG BETONGELEMENT
D 26.05.10 IG INNGANGSPORT, SPEGLVENDE DØR/GARASJEPORT, DØR, ISOLASJON MOT AUST
C 28.04.10 IG RIST, FJERNE FALL OG SLUK, ENDRE SYKKELBOD
B 13.04.10 IG NEDLØP, RIST, FALL MOT SLUK, UTEKRAN
A 25.02.10 IG NEDLØP, STÅLDØR FLYTTES
REV. DATO SIGN. KORREKSJON
PROSJEKT
Finn Underhaug
Hetlandsgata 24
TITTEL
Plan underetasje
MÅL 1:100
DATO 08.02.10
SAKSNR 207427
TEGNINGSNR 10
REV. F
ARKVEST
Storgata 41
Postboks 36
4349 Bryne
TELEFON 51771790
TELEFAX 51771791
E-post: bryne@arkvest.no
Saksbeh. TF
Tegnet av IG
Kontroll


2/86
39.5
Vedlegg E-02
FELLES UTEOPPHALDSAREAL
LEILIGHET 1 BRA
78,88 m²
LEILIGHET 2 BRA
86,70 m²
MOTTATT
15 SEPT 2010
NEDFOTOGRAFERT
C 10.09.10 IG TILPASSE BYGG TIL KOORDINATAR, ENDRINGER I PLANLØSNING
B 13.04.10 IG NEDLØP
A 25.02.10 IG VEGG VISKAP
REV. DATO SIGN. KORREKSJON
PROSJEKT
Finn Underhaug
Hetlandsgata 24
TITTEL
Plan 1. etasje
MÅL 1:100
DATO 08.02.10
SAKSNR. 207427
TEGNINGSNR 11
REV. C
ARKVEST
Storgata 41
Postboks 36
4349 Bryne
TELEFON 51771790
TELEFAX 51771791
E-post. bryne@arkvest.no
Saksbeh. TF
Tegnet av IG
Kontroll

Vedlegg E-03



MOTTATT
15 SEPT 2010

NEDFOTOGRAFERT

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
C	10.09.10	IG	TILPASSE BYGG TIL KOORDINATAR, ENDRINGER I PLANLØSNING
B	28.04.10	IG	FLYTTE SKYVEDØR, ENDRE PÅFØRING
A	25.02.10	IG	BETONGVEGG, GLASREKKVERK

PROSJEKT
Finn Underhaug
Hetlandsgata 24

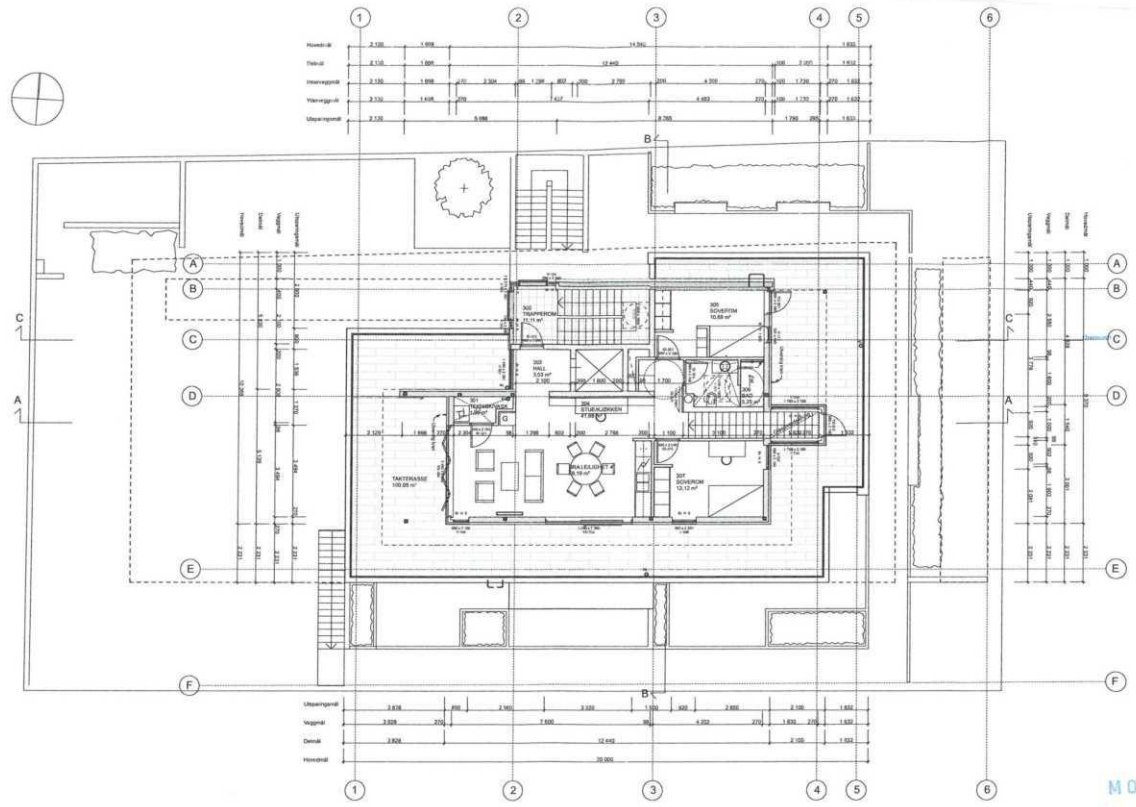
TITTEL
Plan 2. etasje

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	08.02.10	207427	12	C

ARKVEST
Storgata 41
Postboks 36
4349 Bryne
TELEFON: 51771750
TELEFAX: 51771791
E-post: bryne@arkvest.no

Saksbeh TF
Tegnet av IG
Kontroll

Vedlegg E-04



MOTTATT
15 SEPT 2010

NEDFOTOGRAFERT

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
C	10.09.10	IG	TILPASSE BYGG TIL KOORDINATAR, ENDRINGER I PLANLØSNING
B	13.04.10	IG	NEDLOFF
A	25.02.10	IG	SKYVEFELT, MØBLERING, STEDBYGDE HYLLER

PROSJEKT
Finn Underhaug
Hetlandsgata 24

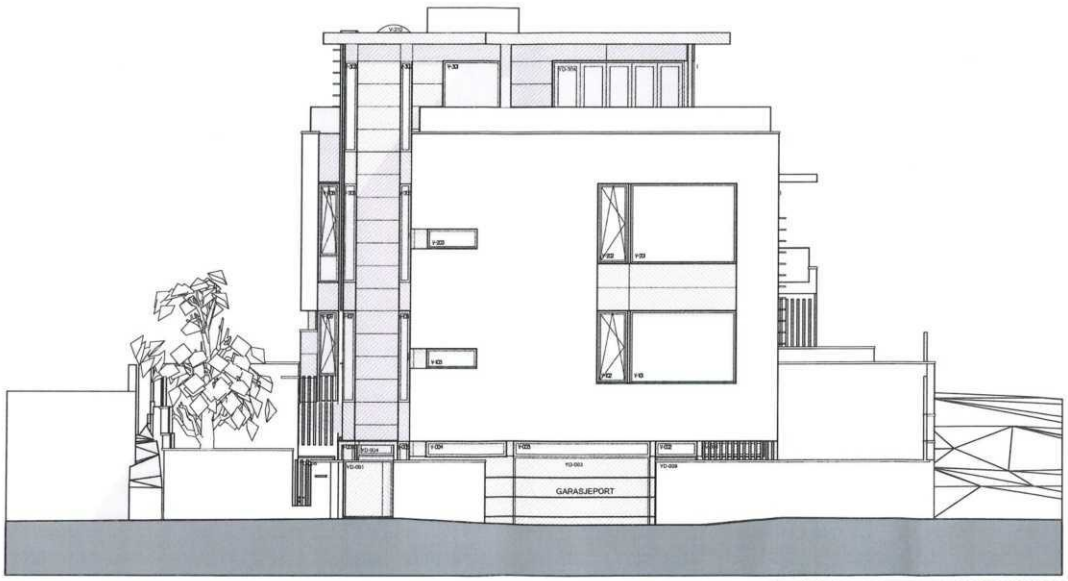
TITTEL
Plan 3. etasje

MÅL	DATO	SAKSNR	TEGNINGSNR	REV.
1:100	08.02.10	207427	13	C

ARKVEST
Storgata 41
Postboks 36
4349 Bryne
TELEFON: 51771790
TELEFAX: 51771791
E-post: bryne@arkvest.no

Saksbeh. TF
Tegnet av IG
Kontroll

Vedlegg E-09



MOTTATT
15 SEPT 2010

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
C	10.09.10	IG	TILPASSE BYGG TIL KOORDINTAR
B	26.05.10	IG	HEISSJAKT, PORT, GARASJEPORT, KJELLARDØR, KJELLARVINDAUGE
A	25.02.10	IG	GLASREKKVERK

PROSJEKT
Finn Underhaug - Lavblokk
Hetlandsgata 24 - gnr. 2 / bnr. 52

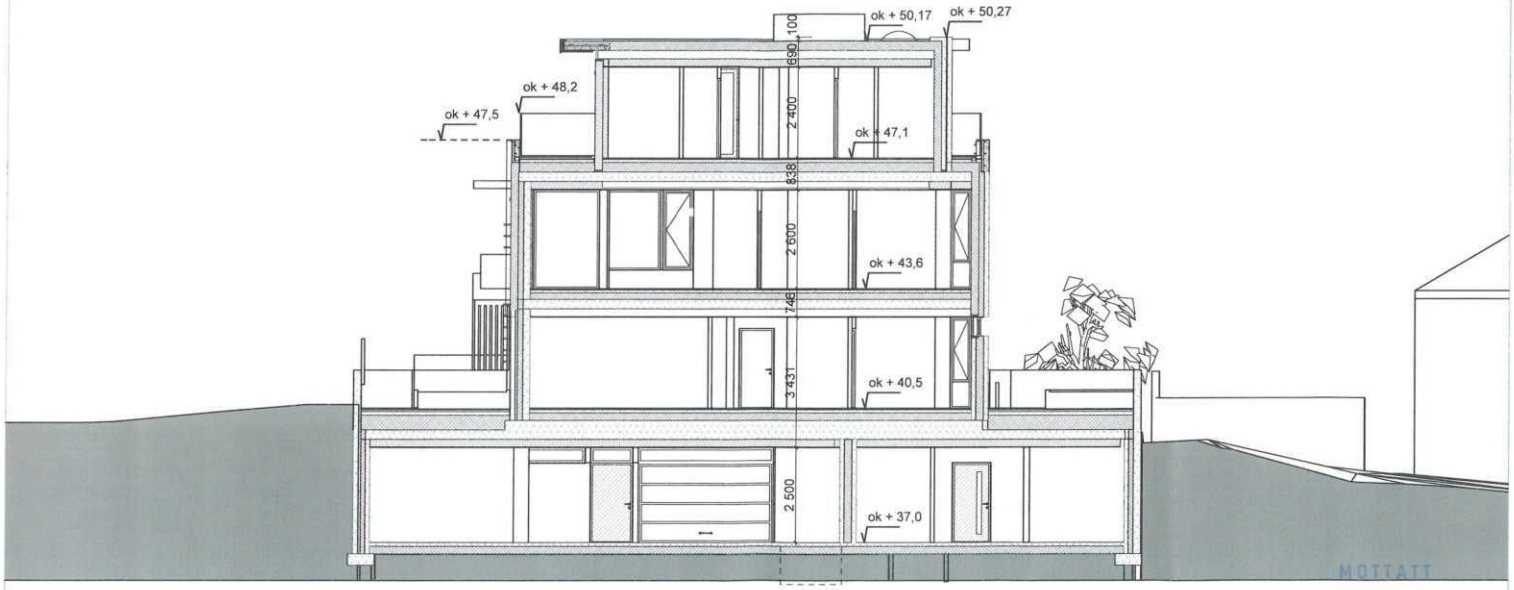
TITTEL
Fasade vest

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	08.02.10	207427	34	C

ARKVEST
Storgata 41
Postboks 36
4349 Bryne
TELEFON: 51771790
TELEFAX: 51771791
E-post: bryne@arkvest.no

Saksbeh.	TF
Tegnet av	IG
Kontroll	

Vedlegg E-06



MOTTATT
15 SEPT 2010

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
C	10.09.10	IG	TILPASSE BYGG TIL KOORDINATAR
B	26.05.10	IG	STÅLPLATETAK, HEISSJAKT
A	25.02.10	IG	TERRASSEREKKVERK

PROSJEKT
Finn Underhaug - Lavblokk
Hetlandsgata 24 - gnr. 2 / bnr. 52

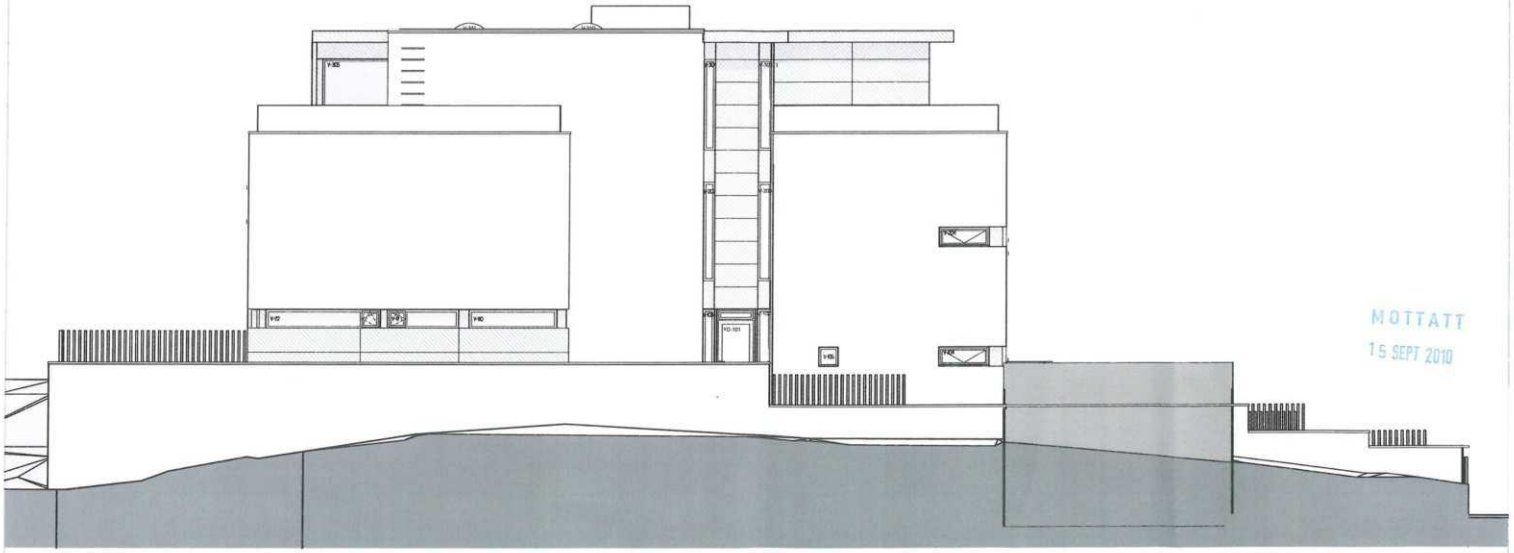
TITTEL
Snitt B-B

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	08.02.10	207427	21	C

ARKVEST
Storgata 41
Postboks 36
4349 Bryne
TELEFON 51771790
TELEFAX 51771791
E-post: bryne@arkvest.no

Saksbeh. TF
Tegnet av IG
Kontroll

Vedlegg E-10



MOTTATT
15 SEPT 2010

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
C	10.09.10	IG	TILPASSE BYGG TIL KOORDINTAR
B	26.05.10	IG	HEISSJAKT
A	25.02.10	IG	LEVEGG

PROSJEKT
Finn Underhaug - Lavblokk
Hetlandsgata 24 - gnr. 2 / bnr. 52

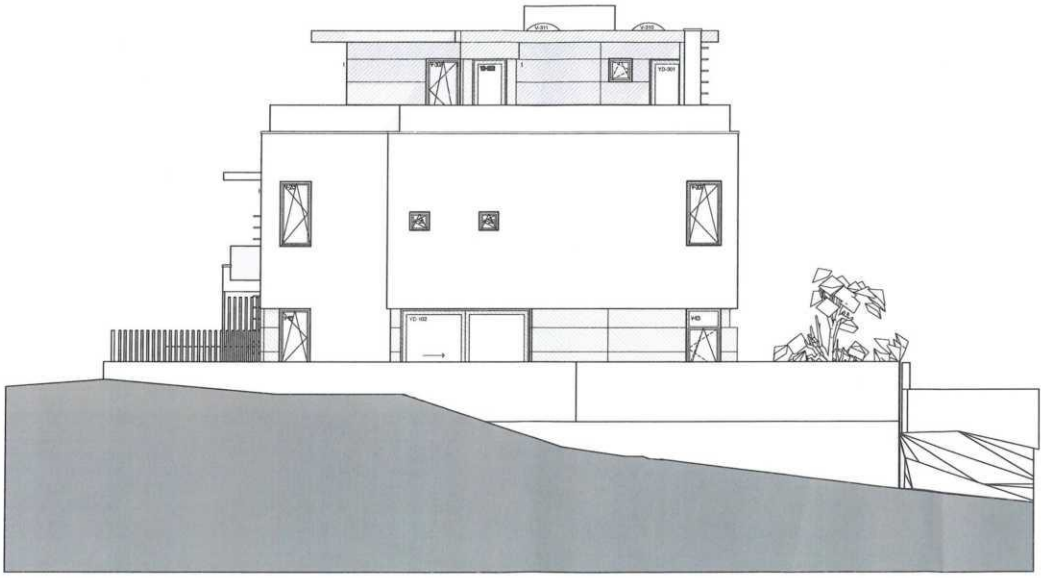
TITTEL
Fasade nord

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	08.02.10	207427	35	C

ARKVEST
Storgata 41
Postboks 36
4349 Bryne
TELEFON: 51771790
TELEFAX: 51771791
E-post: bryne@arkvest.no

Saksbeh.	TF
Tegnet av	IG
Kontroll	

Vedlegg E-11



MOTTATT
15 SEPT 2010

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
C	10.09.10	IG	TILPASSE BYGG TIL KOORDINTAR
B	26.05.10	IG	HEISSJAKT
A	25.02.10	IG	GLASREKKVERK

PROSJEKT
Finn Underhaug - Lavblokk
Hetlandsgata 24 - gnr. 2 / bnr. 52

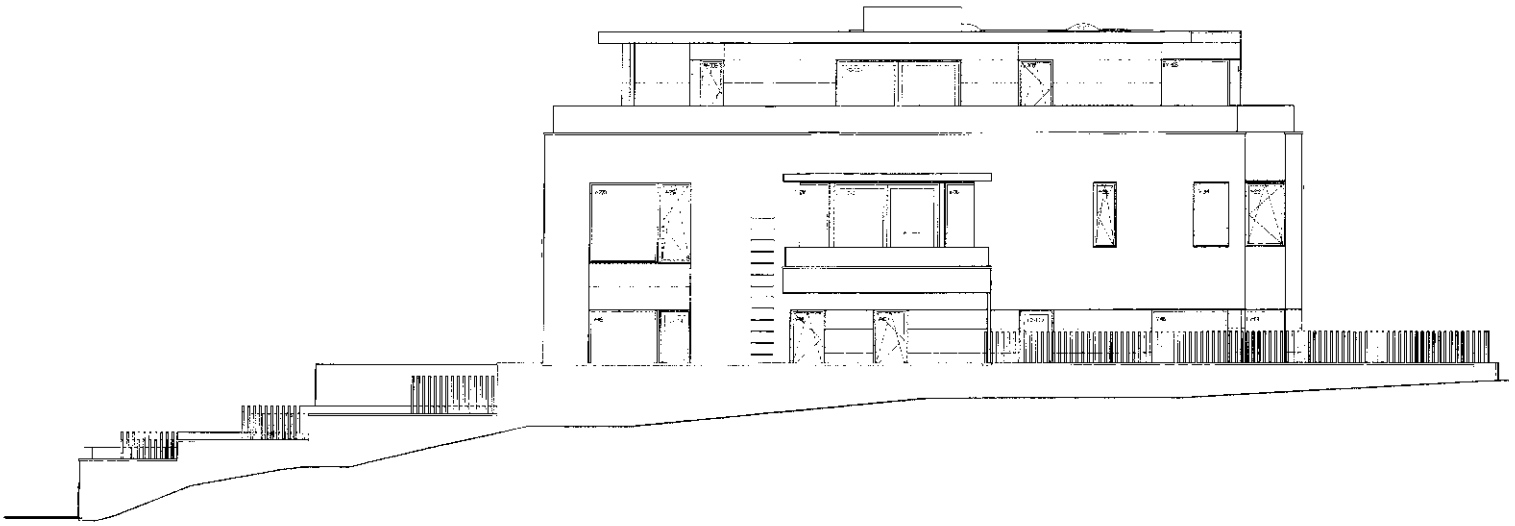
TITTEL
Fasade aust

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	08.02.10	207427	36	C

ARKVEST
Storgata 41
Postboks 36
4349 Bryne
TELEFON: 51771790
TELEFAX: 51771791
E-post: bryne@arkvest.no

Saksbeh.	TF
Tegnet av	IG
Kontroll	

Vedlegg E-12



C	[illegible]	IG	TILPASSE RYGG TIL KOORDINATER
B	[illegible]	IG	REISGIAVT
A	[illegible]	IG	LEVEGG BLASFFKKVERK
REV	DATO	SIGN	KORREKSJON

PROSJEKT

Finn Underhaug - Lavblokk

Hetlandsgata 24 - gnr. 2 / bnr. 52

TITEL

Fasade sør

MÅL	DATO	SALSNR	TEGNINGSNR	REV
1:100	08.02.10	207427	37	C

VEST

Storgata 41
Postboks 96
4440 Bryne
TE [illegible]
TE [illegible]
Lokalt [illegible]

Saksbeh	TF
Tegnsbeh	C
Kontr	



TIME KOMMUNE

BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV ERLANDSEIGEDOMMEN B1, B2 OG B3, plan 233

REGULERINGSPLAN OG FØRESEGN DATERT: 25.07.03

TEIKNFORKLARING

1 **BYGGEOMRÅDE**
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

2 **OFFENTLEG OMRÅDE**
- Køyreveg
- Gangveg/fortau

3 **SPESIALOMRÅDE**
- Frisiktsone

EKVIDISTANSE: **1m**

STREKSYMBOL M.M.
- Avgrensing av panen
- Grense for reguleringsføremål
- Eigedomsgrense
- Frisiktline
- Byggegrense
- Bygningar

4 **FELLESOMRÅDE**
- Felles tilkomst

MÅLESTOKK: **1: 1000**

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN-OG BYGNINGSLOVA:		DATO	SIGN
VARSEL OM REGULERING	(merknandsfrist 12.03.03)	13.02.03	ag
Administrativ handsaming og utlegging av planforslag			spa
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	30.07.02 – 27.08.03		spa
2. VEDTAK I DET FASTE UTVAL FOR PLANSAKER		11.09.03	spa

PLANEN ER UTARBEIDD AV: Planseksjonen v. ag / spa DATO: 25.07.2003

Time kommune

PLANEN ER REVIDERT:

233

N W E S

0,000 0,010 0,020 0,030 0,040 0,050 km

FØRESEGNER TIL:
BUSETNADSPLAN FOR DELFELT B1, B2, OG B3.
PLAN 233

§ 1 GENERELT
Før bustadutbygginga kan påbegynnast skal det gjennomførast målingar som dokumenterer nivået for radonstråling i området. Dersom målingane viser for høge konsentrasjonar, skal det gjennomførast nødvendige tiltak som sikrar at gjeldande grenseverdiar for strålingsnivå kan haldast.

§ 2 STØYVERNTILTAK, FELT B1, B4-d, B4-e, B/K1 OG B/K2
2.1
Før bustadutbygginga kan påbegynnast skal framtidig støynivå i området dokumenterast gjennom eigne støymålingar eller utrekningar av forventa framtidig støynivå. Kommunen fastlegg omfanget av dokumentasjonen.
Maksimalt tillat støynivå framfor fasade er 55 dB(A). På tilrettelagde leikeareal er tilsvarande maksimalt tillagt støynivå 50 dB(A) målt 1,3 meter over bakken.
Støyskjermingstiltak skal ha ei god estetisk utforming, tilpassa tilliggande bygningar.

§ 3 BUSTAD felt B1 – B3
3.1
Føremål
Kommunen kan godkjenne at inntil 30 % av golvarealet blir brukt til anna verksemd når det etter kommunen sitt skjøn ikkje vil vera til ulempe for omkringliggande naboar med omsyn til støy, trafikk, parkering m.m.

3.2 Plankrav
Før søknad om frådeling, bygging, hovudombygging kan handsamast skal det føreligga godkjent busetnadsplan for heile eller større delar av felt B1, B2 og B3.

3.3 Tomteutnytting
Prosent bygd areal (% -BYA) kan vere inntil 33 %. Garasje kjem i tillegg.
Kvar bustadeining skal ha tilfredsstillande areal til uteopphald, både storleik og orientering.
Husvære større enn 60 m^2 skal ha like gode soltilhøve på uteopphaldsplass som hovudhusværet.

3.4 Takform, gesims- og mønehøgd
Mønehøgd maksimalt 10,0 meter over topp grunnmur.
Gesimshøgd maksimalt 8,5 meter over topp grunnmur (3 etg).
Kommunen fastlegg grunnmurshøgd, og om hus kan / må byggast med underetasje.
Takvinkel skal vera 0 - 15 grader eller 35 - 45 grader.
Møneretninga skal vera parallell med lengderetninga til huset.
Samla breidde på takopplyft og arkar skal ikkje vera meir enn 1/3 av lengda på takflata.
Frontfasade på underetasjen skal ha same fasadekledning som etasjen over.

For eiendom 2/52 gjelder følgende bestemmelser for høyder
Byggehøyden kan være inntil 11 meter, målt fra fortau i Hetlandsgata. Det tillates en inntrekt etasje på inntil 13 meter, målt fra fortau i Hetlandsgata. Den inntrekte etasjen skal også være inntrekt mot nord.

3.5 Garasje/parkering
Kvar tomt skal dekka eige parkeringsbehov etter følgjande norm:
- Husvære større enn 30 m2: 1,5 bilplassar
- Husvære 30 m2 og mindre: 1,0 bilplass
- Næringsverksemd: 1,5 bilplass per m2 brutto golvflate.

Garasjar kan ha maksimalt 40 m2 grunnflate og høgder ikkje over 4,5 meter til møne og 2,5 meter til gesims målt frå overkant garasjegolv.
Garasjar skal tilpassast bustadhusa m.o.t. plassering, materialval, form og farge.

§ 8 SPESIALOMRÅDE
8.1
Frisikt
Utkjøring til offentleg veg skal utformast med trygg oversikt. I frisiktsonene skal det vere fri sikt i høgde over 0,5 meter over vegnivå.

§ 9 FRIOMRÅDE/ANNA FELLESAREAL
Friområde og anna fellesareal skal opparbeidast etter detaljplan godkjent av kommunen. Planen skal visa eksisterande og planlagt terreng, planting, utstyr, materialbruk, og skal utarbeidast av fagkyndige i m = 1:200.
Det skal leggjast vekt på å bruka vegetasjon og anna naturmaterial som romdannande element i leikeareal. Eksisterande vegetasjon skal vernast i størst mogleg grad.
Anna fellesareal skal plantast til med vekstar som er robuste og krev lite stell.

§ 12 FELLESFØRESEGNER
12.1
Tekniske anlegg
Lysmaster, skilt, gjerde, støttemurar, vass- og avløpsleidningar kan leggast på privat grunn utanfor regulert gate.

12.2
Planting av høge vekstar skal ikkje skje nærmare offentleg veg enn 0,75 meter.

12.3
Eventuelle informasjons- / reklameskilt skal byggjemeldast. Dei skal plasserast flatt på bygningsvegg og innordnast arkitekturen til bygningen.

12.4
Garasjekjellarvegger som kjem over bakkenivå utanom veggliv til bygg over, skal kles med naturstein eller gjevast ei anna estetisk likeverdig utforming.

Sakleg utdrag av føresegn til gjeldande reguleringsplan for Erlandseigedommen.

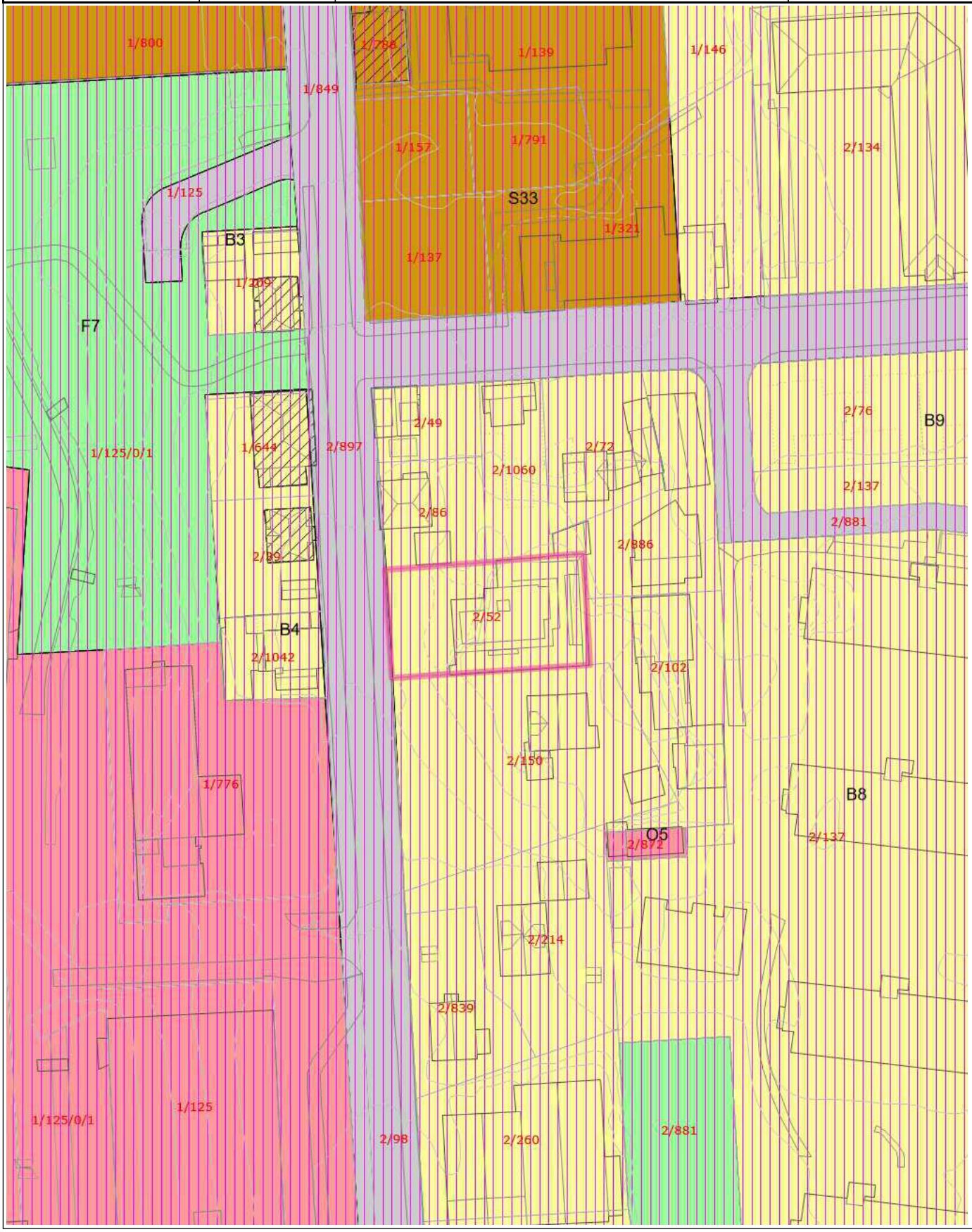
Bryne den 25.7.2003.
Rev. 06.06.01 (vedtak i kommunestyret, sak 008/01.)
Revidert 04.09.2008

Time kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hetlandsgata 24 4344 BRYNE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

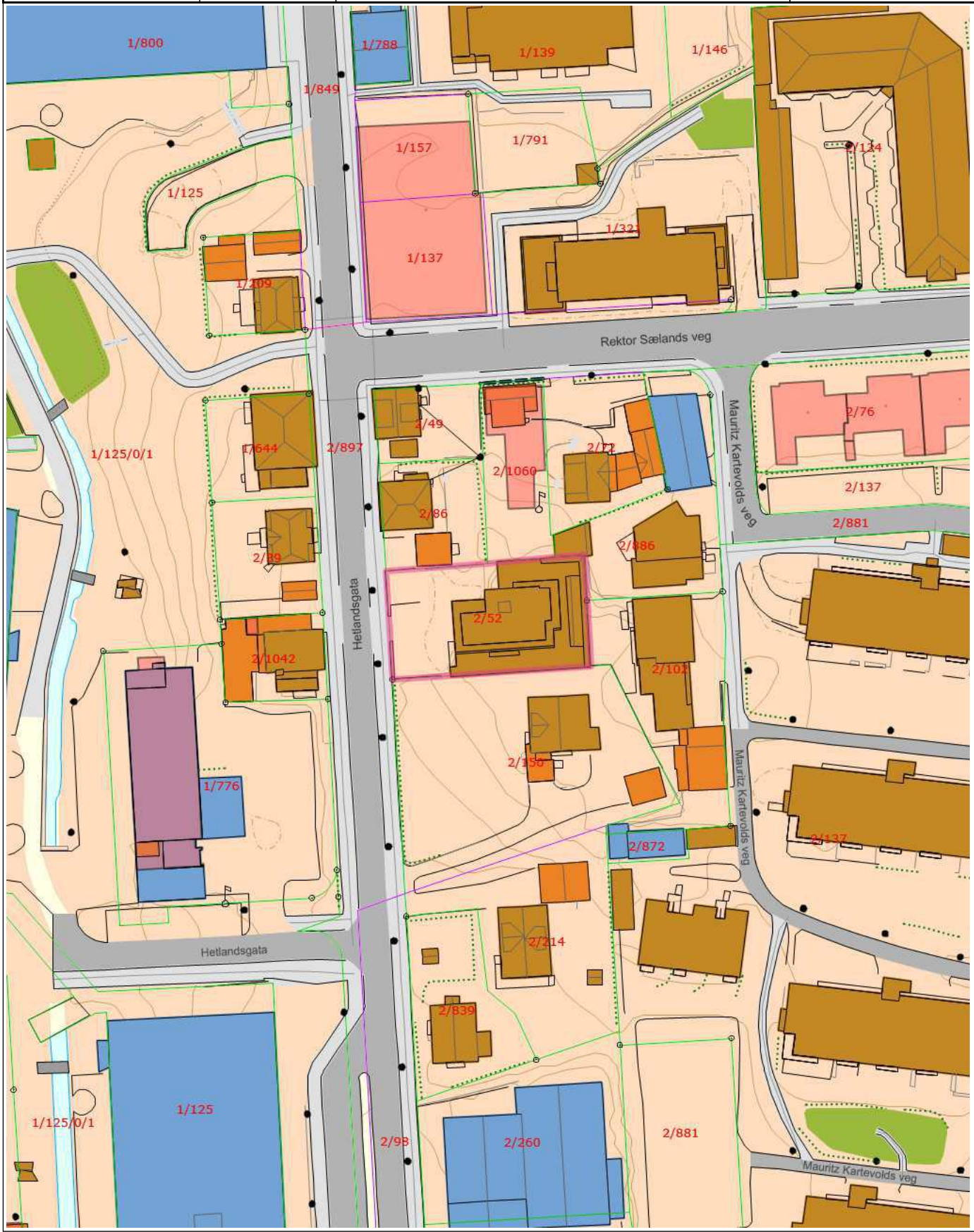
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Byggetiltak
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Bru	Elv	Høydekurve
Forsenkningskurve	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Eiendomsteig
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Bevaring kulturmiljø
Boligbebyggelse	Sentrumsformål	Offentlig eller privat tjenesteyting
Veg	Park	KpOmråde

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hetlandsgata 24 4344 BRYNE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Trase
- Flaggstang
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Teiggrense omtvistet
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti på bru
- Gangfelt
- Gangveg
- Fortau
- Trapp
- Sti
- Trapp
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Bru
- Elvekant
- Elv
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Annet

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601980265
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974773392	TIME KOMMUNE TENESTEOMRÅDE SAMFUNN	Postboks 38, 4349 BRYNE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
020654	UNDERHAUG FINN	H0201	HETLANDSGATA 24, 4344 BRYNE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
1121	2	52	

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1121	2	52	0	1	169 / 579	Næringseksjon	Ja	Nei
1121	2	52	0	2	79 / 579	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	2	52	0	3	87 / 579	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	2	52	0	4	244 / 579	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 393423 Tinglyst: 03.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/393423/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 12:17

Side 1 av 13

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Time Kommune	
Adresse: Postboks 38	
Postnr.: 4349 Poststed: Bryne	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: 859 223 672 Ref.nr	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1121	Time	2	52		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
020654[redacted]	Finn Underhaug	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	N	169	TB	13				25				37				49			
2	B	79	TB	14				26				38				50			
3	B	87	TB	15				27				39				51			
4	B	244	TB	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 579 = nevner: 579

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 9/3-16 Utstederens underskrift Finn Underhaug

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Bryne, 09.03.16	[signature]	

Rett kopi bekreftes
Dato: 05/04/16 Sign.: KK Espedal
EiendomsMegler 1 SR-EIENDOM AS

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
2	52		1-4	

Dato	Stempel og underskrift
29/4-16	TIME KOMMUNE Tenesteområde samfunn

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
9/3-16	Finn Underhaug

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1121	Time	2	52		

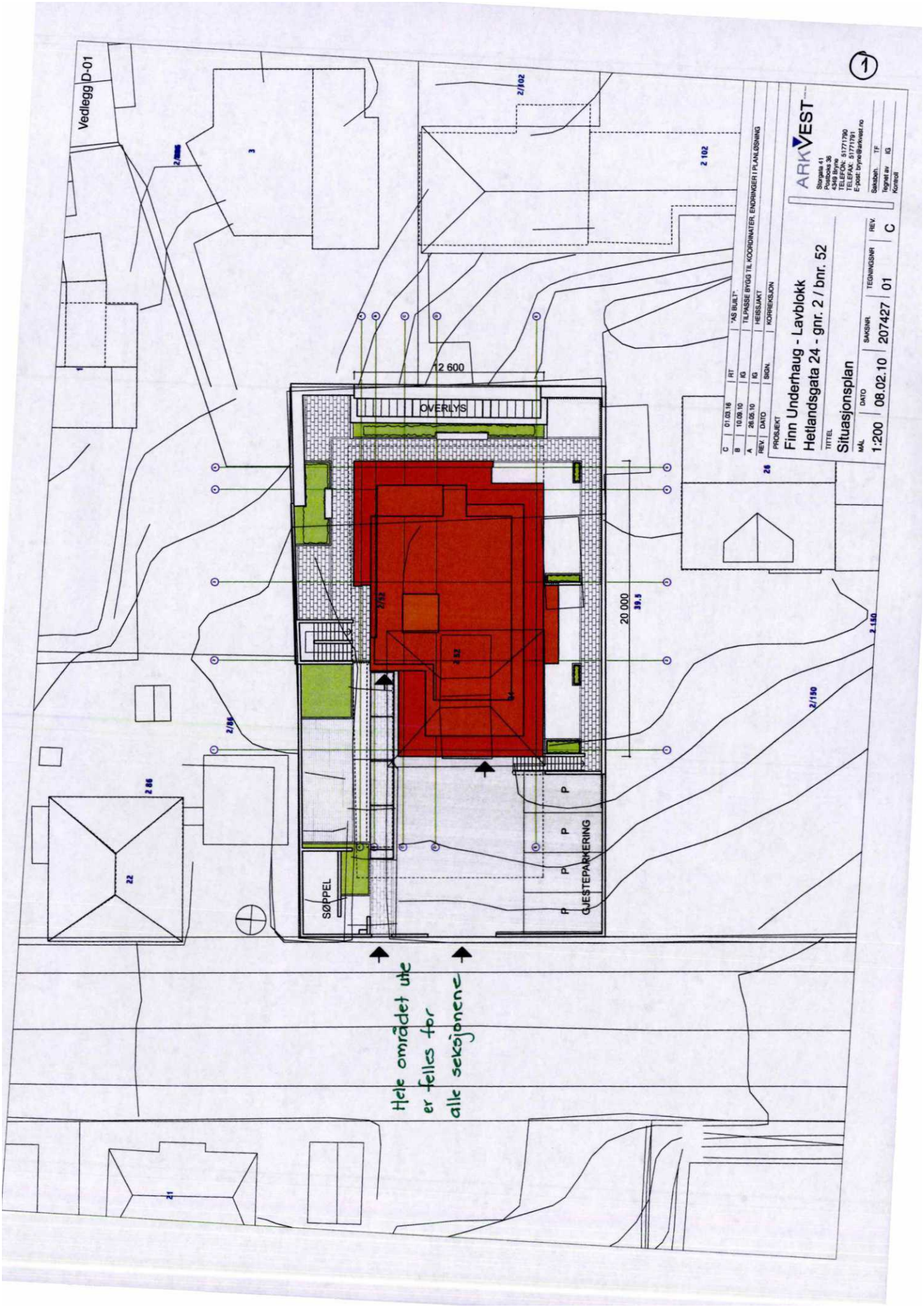
3. Begjæring

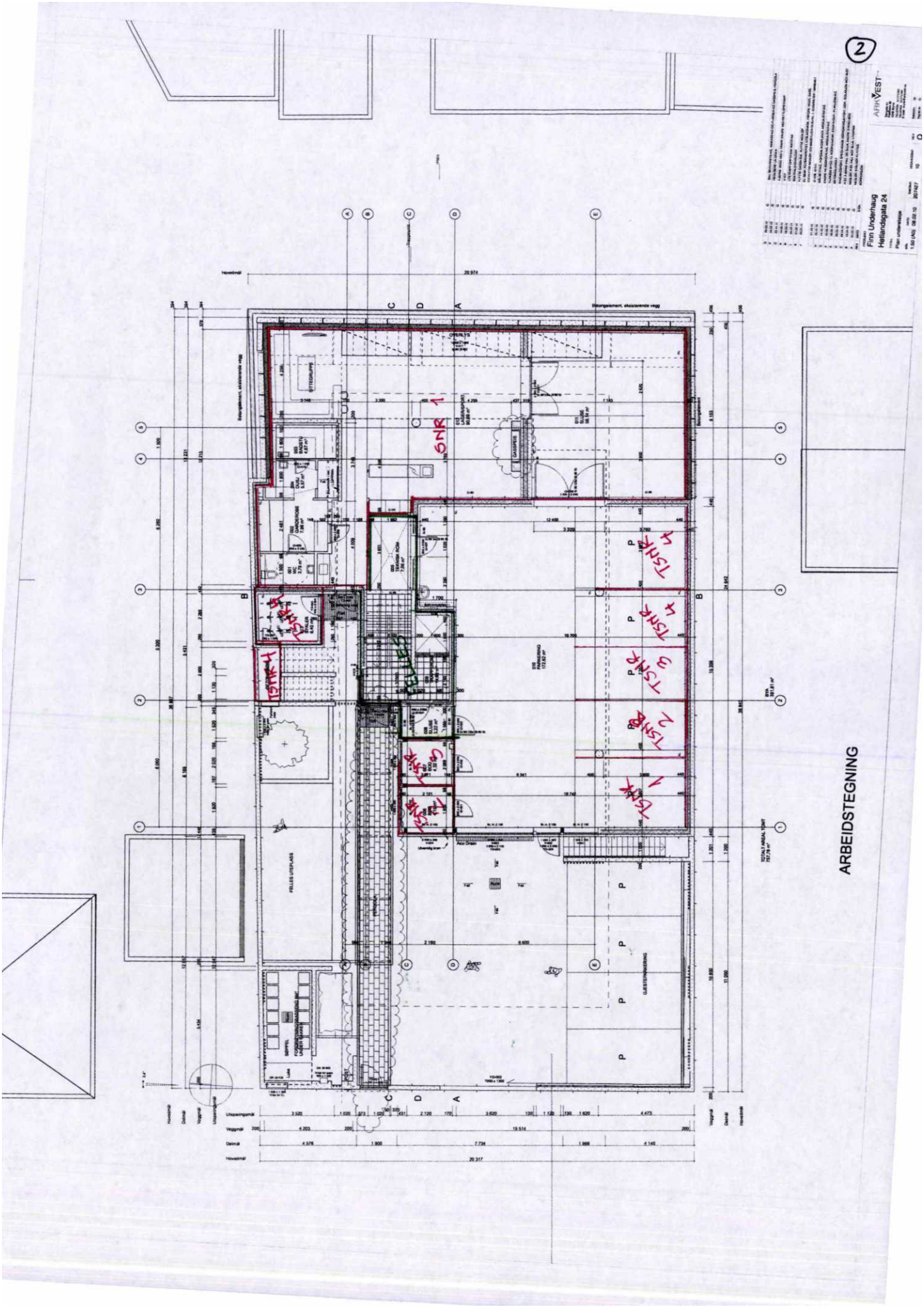
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

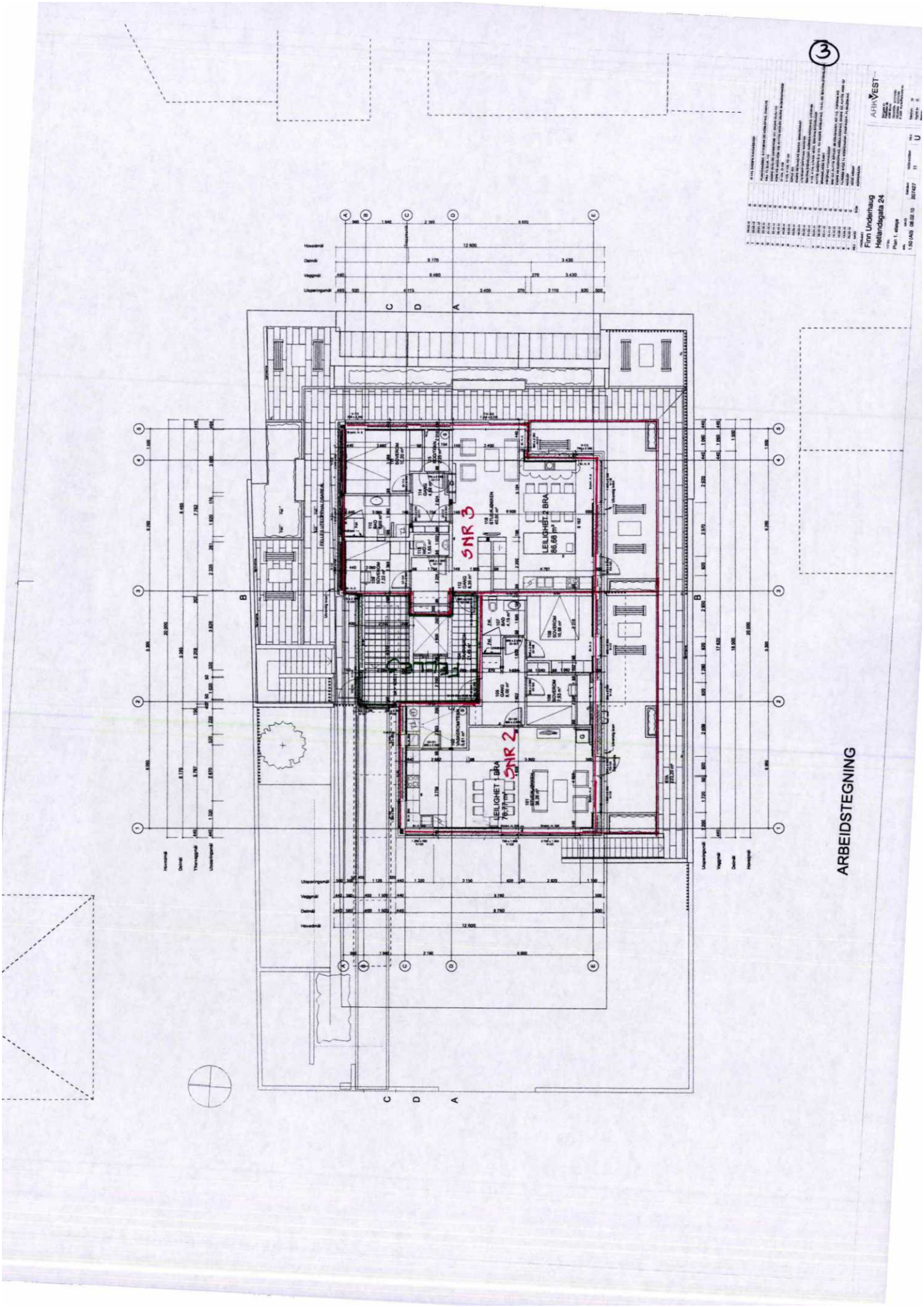
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
61				91				121				151				181			
62				92				122				152				182			
63				93				123				153				183			
64				94				124				154				184			
65				95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

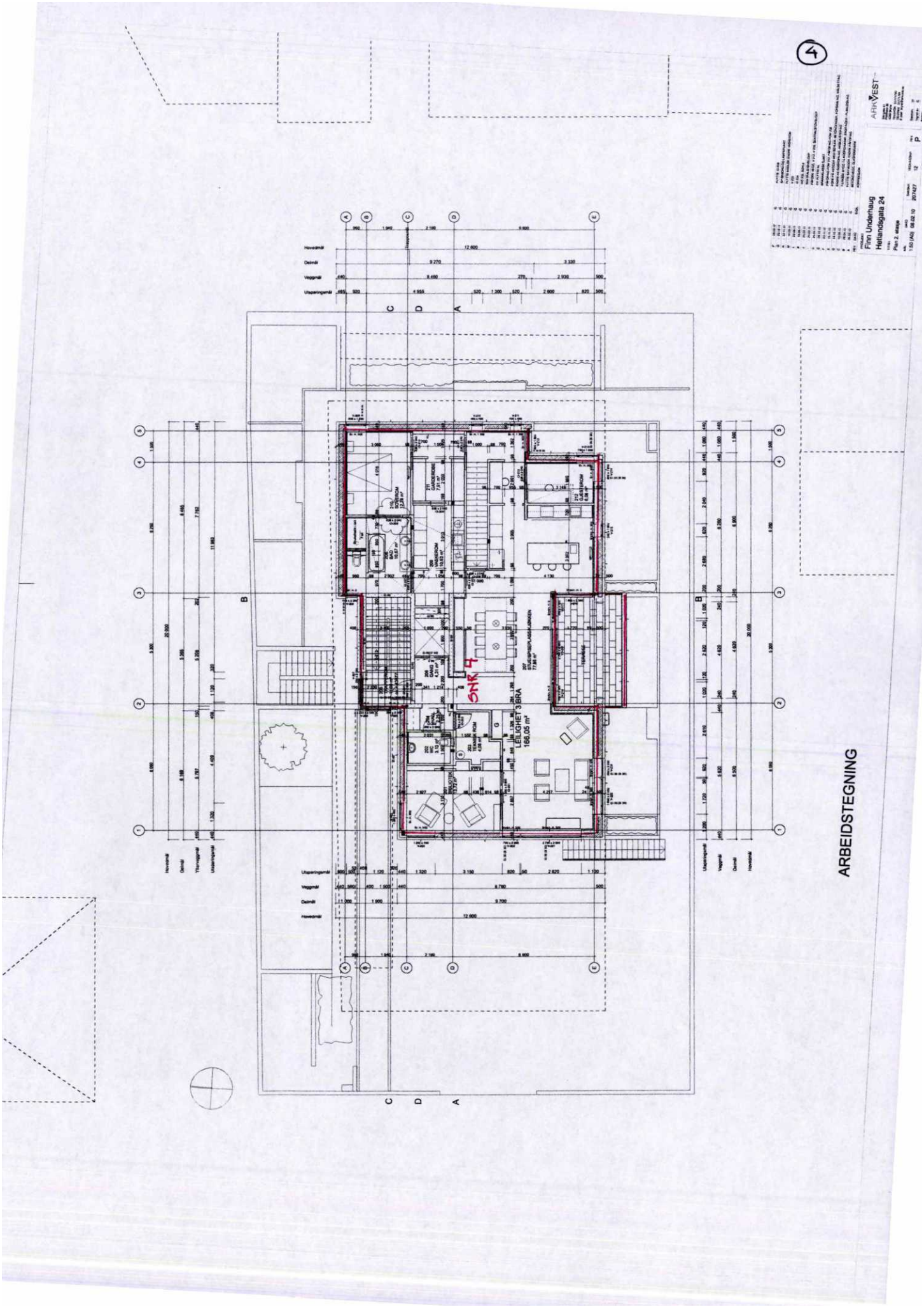
Sum tellere:	579	= nevner:	

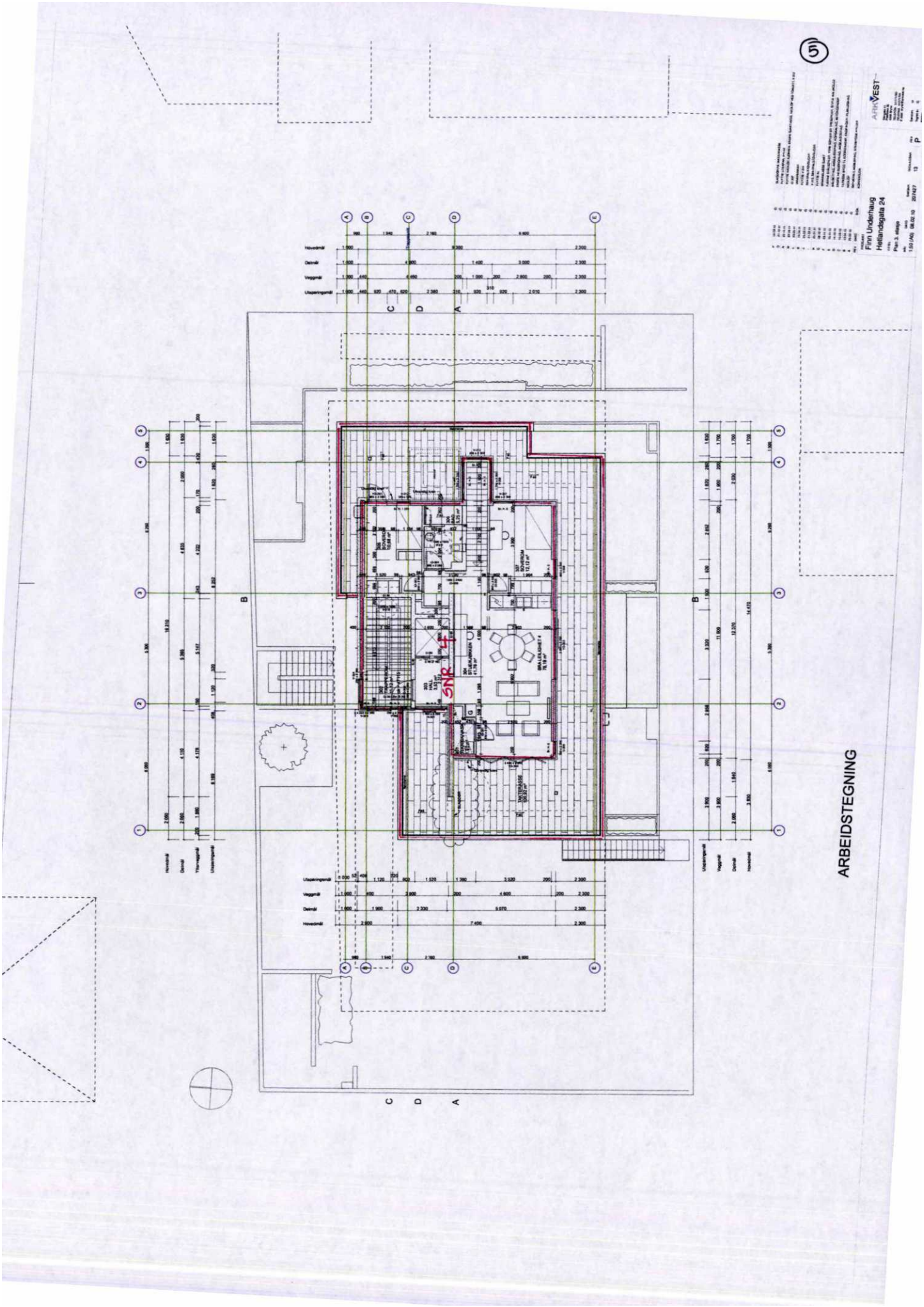
Dato	Utstederens underskrift
9/3-16	Finn Underhaug


Vedlegg D-01
1
12 600
OVERLYS
20 000
SØPPEL
GJESTEPARKERING
P
Hele området ute er felles for alle seksjonene
ARKVEST
Storgata 41
Postboks 36
4349 Bryne
TELEFON: 51771790
TELEFAX: 51771791
E-post: bryne@arkvest.no
Søkt/godk.
Tegnet av
Kontroll
TF
IG
REV.
C
TEGNINGSNR
01
SAKSNR
207427
DATO
08.02.10
MÅL
1:200
TITTEL
Situasjonsplan
PROSJEKT
Finn Underhaug - Lavblokk
Hetlandsgata 24 - gnr. 2 / bnr. 52
C 01.03.16 RT "AS BUILT"
B 10.09.10 IG TILPASSE BYGG TIL KOORDINATER, ENDRINGER I PLANLØSNING
A 26.05.10 IG HEISSJAKT
REV DATO SIGN. KORREKSJON


2
Finn Underhaug
Hellandsgata 24
ARKVEST
ARBEIDSTEGNING


3
Finn Underhaug
Hellandsgata 24
SNR 3
LEILIGHET 2 BRA
SNR 2
LEILIGHET 1 BRA
ARBEIDSTEGNING


4
Finn Underhaug
Hellandsgata 24
SNR 4
LEILIGHET 3 BRA
166,00 m²
ARBEIDSTEGNING


ARBEIDSTEGNING

Oversikt kostnader Hetlandsgata 24
som skal fordeles i **2025**

Kostnader

Leverandør/tekst	totalbeløp	Berit og Finn 4 Viben 21%	utleie 1 15%	utleie 2 16%	sum utleie	fakturanr	Kommentarer
Lyse AS,	19 114,80	9 175,10	4 014,11	2 867,22	3 058,37	5 925,59	fellesmåling naturgass
Lyse AS,	35 905,53	17 234,65	7 540,16	5 385,83	5 744,88	11 130,71	fellesanlegg
Tibber Norge AS	45 232,43	21 711,57	9 498,81	6 784,86	7 237,19	14 022,05	strøm
time kommune	38 718,00	18 584,64	8 130,78	5 807,70	6 194,88	12 002,58	1299730 komm avg 1/1-30/6
time kommune	30 909,00	14 836,32	6 490,89	4 636,35	4 945,44	9 581,79	komm avg 1/7-31/12
Bryne Rør	1 180,00	600,00			580,00	580,00	Rekvisita bet kontant
Otis	7 258,35	3 484,01	1 524,25	1 088,75	1 161,34	2 250,09	25003990 1/6-30/6
otis	7 258,35	3 484,01	1 524,25	1 088,75	1 161,34	2 250,09	25013205 1/7-31/12
Port& Dørsenter	3 525,00	1 692,00	740,25	528,75	564,00	1 092,75	27792 årlig service
Port& Dørsenter	5 200,00	2 496,00	1 092,00	780,00	832,00	1 612,00	29060 dyttet defekt kodetast
Port& Dørsenter	15 313,00	7 350,24	3 215,73	2 296,95	2 450,08	4 747,03	28037 Dør m/automatikk til heisrom
O.Hetland AS	5 388,00	2 586,24	1 131,48	808,20	862,08	1 670,28	33864 rep gasspeis
Gjensidige	28 333,00	13 599,84	5 949,93	4 249,95	4 533,28	8 783,23	93674586-003-0000: 1/11-24-1/11-25
Gjensidige	-1 776,00	-852,48	-372,96	-266,40	-284,16	-550,56	kundeutbytte
Waco/gjensidige	9 155,00	4 394,40	1 922,55	1 373,25	1 464,80	2 838,05	Vannskade, tot. utgifter
OGR AS	19 500,00	9 360,00	4 095,00	2 925,00	3 120,00	6 045,00	12769 utvendig vask
Nordan Rubicon AS	9 500,00	4 560,00	1 995,00	1 425,00	1 520,00	2 945,00	15795 bytte av hjul foldedør
PS Håland Rør AS	1 663,00	798,24	349,23	249,45	266,08	515,53	22142 service varmeanlegg
PS Håland Rør AS	1 678,00	1 678,00				0,00	22299 skifte akturator
Elkjøp	8 995,00				8 995,00	8 995,00	9246166118 stekeovn
Bauhaus	1 295,00	621,60	271,95	194,25	207,20	401,45	kloakkrenser, bet kontant
Loftheim Renovasjon	5 427,50	2 605,20	1 139,78	814,13	868,40	1 682,53	16470 Spyling/slamsuging
Loftheim Renovasjon	4 958,75	2 380,20	1 041,34	743,81	793,40	1 537,21	17280 24/10-25 spyl og insp
SFP Klima	19 374,00	6 490,00	6 884,00	3 000,00	3 000,00	6 000,00	
SFP Klima	1301,5				1 301,50	1 301,50	13670 serv. Ventilasjon
Utleiekonsulentenv/Had	925,00	444,00	194,25	138,75	148,00	286,75	10030 Grønskekrutt
Time Elektro	4 442,00	2 132,16	932,82	666,30	710,72	1 377,02	14139/14552 endre KNX styring lys
Time Elektro	1 542,00	740,16	323,82	231,30	246,72	478,02	16413 feilsøke garasjeportstyring
Time Elektro	7 360,00	7 360,00				0,00	15929 Feilsøke KNX
Time Elektro	14 460,00		5 495,00	8 965,00			17416 lys/dimmere flere steder
Time Elektro	14 047,00				14 047,00	14 047,00	15110
Time Elektro	16 000,00	16 000,00				0,00	Bytte spotter
Time Elektro	24 050,00	12 025,00		6 012,00	6 013,00	12 025,00	14944 opplegg til el-lader i garasjeanlegg
Heiskontrollen AS	7 675,00	3 684,00	1 611,75	1 151,25	1 228,00	2 379,25	2022144952 periodisk kontroll
SUM	**414 908,21**	**191 255,10**	**76 736,17**	**63 946,41**	**82 970,53**	**137 951,94**	414 908,21

Hetlandsgata 24

Nabolaget Rosseland nord - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	18 min 1.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	2 min 0.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Time rådhus Linje 50, 53, 56, N94	5 min 0.4 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	5 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.4 km
Stavanger Sola	32 min

BARNEHAGER

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	10 min 0.8 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	10 min 0.9 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Spar Bryne	4 min
Kiwi Bryne Torg	6 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	7 min
Apotek 1 Viben	4 min
Bryne Vinmonopol	7 min

SPORT

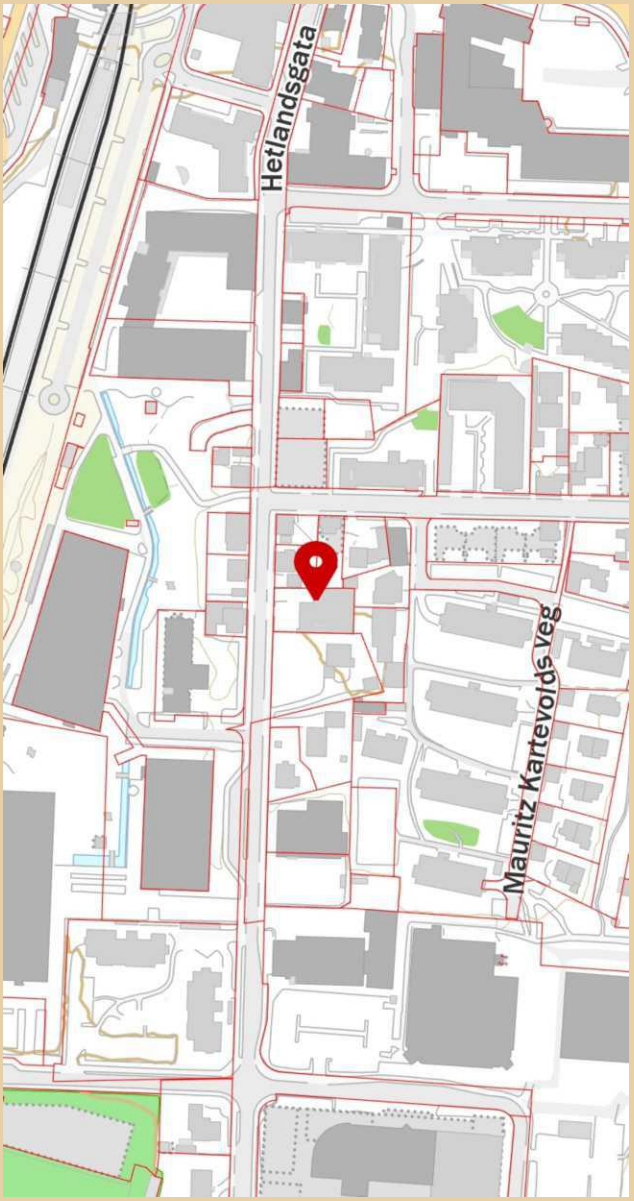
Timehallen	5 min
Jærhallen	7 min
EVO Bryne	5 min
Robust Trening Bryne	6 min

«Sentralt til det aller meste»

— Sitat fra en lokalkjent

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

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

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:
Hetlandsgata 24, 4344 Bryne
Gnr. 2, Bnr. 52, Snr. 4 og Gnr. 2, Bnr. 52, Snr. 1, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310251010

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Bjørn Rune Salte

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

E-post: bjorn.salte@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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