PRIVATMEGLEREN
JÆREN

FJELLVEGEN 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Midlertidig brukstillatelse

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Situasjonskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Fjellvegen 4
4347 LYE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1986
BRA:	263 m^2
BRA-i:	240 m^2
Rapportdato:	14.1.2026 (Gyldig til 14.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	10	18	2	0

Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38731

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Yttervegger	Råteskader og enkelte andre avvik.
Våtrom: Bad underetasje	Manglende tettesjikt på våtsoner på vegg. Gjenværende brukstid sluk/tettesjikt.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Gjenværende brukstid på drenering.
Rom under terreng	Plast i påforede vegger og noe høyt fuktnivå ved hulltaking.
Balkong, terrasse, platting	Noe skjevheter og spredte råteskader.
Vinduer og dører	Generell slitasje, nedbrytning og noe råteskader
Taktekking	Alder på taktekking og undertak.
Etasjeskille og gulv på grunn	Noe skjevheter registrert på loft
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Manglende ildfast plate på gulv under sotluke.
Kjøkken	Gliper/svellinger i veggplate/benkeplate ved vask
Avløpsrør	Gjenværende brukstid er oppbrukt på rør
Vannledninger	Gjenværende brukstid er oppbrukt.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	Noe lite fall på gulv og gliper/buler i belegg.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Gjenværende brukstid på sluk/tettesjikt. Utette skjøter/overganger.
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	Redusert kapasitet på avtrekk
Våtrom: Bad underetasje - Overflater	Fallforhold og krakkelering/avskalling maling
Våtrom: Bad underetasje - Ventilasjon	Redusert kapasitet på avtrekk

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 1. etasje - Overflater	Fallforhold
Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Gjenværende brukstid er oppbrukt på sluk/tettesjikt. Ingen dokumentasjon på tettesjikt vegg.
Innvendige overflater og dører	Enkelte mindre avvik

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

To rom i kjeller merket med hobbyrom og disp. rom er benyttet som soverom. Sportsbod bad avviker noe på veggplassering.

Det foreligger ikke rombetegnelse på loft.

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

Innvendig trapp mangler håndløper.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom spiler i rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

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

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå. Dette gjelder nivåer mellom plattinger og ved utvendig trapp ved garasje.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.1.2026

Rapportdato
14.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Geir Erichsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Mirjam Erichsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Serigstad** Telefon: **91848497**
Firma: **Jærtakst AS** Epost: **sindre@jaertakst.no**
Tittel: Adresse: **Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE**

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Fjellvegen 4, 4347 Lye**

Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**23**	Bruksnr:	**424**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1986**
Boligtype: **Enebolig**

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**110**	**87** Romfordeling: Vindfang, hall, garderobe, soverom 1, soverom 2, bad, gang, vaskerom og to boder.	**23** Romfordeling: Garasje.	**0**	**0**
1. etasje	**95**	**95** Romfordeling: Gang, bad, soverom 1, soverom 2, kjøkken og stue/spisestue.	**0**	**0**	**0**
Loft	**58**	**58** Romfordeling: Gang, loftstue, bod og soverom.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**263**	**240**	**23**	**0**	**0**

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?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drenering fra byggeåret, over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på drenering.
Grunnmursplast er ikke synlig over terrenget og avslutning lar seg ikke påvise.
Det er skrått terreng på eiendommen med noe flatt på baksiden, det er en platting som hindrer tilstrekkelig vurdering av terrengforhold på baksiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament



Mindre riss i puss

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

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

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og utvendig delvis tildekket av terrenget, det er ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.
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?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

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

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale lenger uten isolering av grunnmuren på utsiden.

Fuktmålinger ved hulltaking viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader, men ikke over eller påviste skader. Dette kan ha sammenheng med redusert effekt på drenering, kondensering, terrengforhold osv. Ut ifra målinger/observasjoner stammer dette mest sannsynlig fra kondensering i påforet veg i sammenheng med redusert effekt på drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved fremtidige renoveringer bør dampsperre(plast) på innsiden av yttervegg fjernes, og det bør tilrettelegges for god ventilering av konstruksjonene og etasjen forøvrig. Dette vil redusere risikoen for opphopning av fukt, kondens, fuktskader og muggvekst over tid.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. En inspeksjon/spyling av drenering anbefales på generelt grunnlag.

Tiltak bør vurderes i sammenheng med drenering, utvendig isolering, terrengforhold, ventilasjon m.m. for å sikre best mulig resultat.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Nedbrytning og slitasje.



Ujevnheter og vegetasjon

Type	Balkong, Platting

Balkonger uten for stue og loftstue.
Plattinger i hage.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er foretatt arbeider etter byggeåret.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

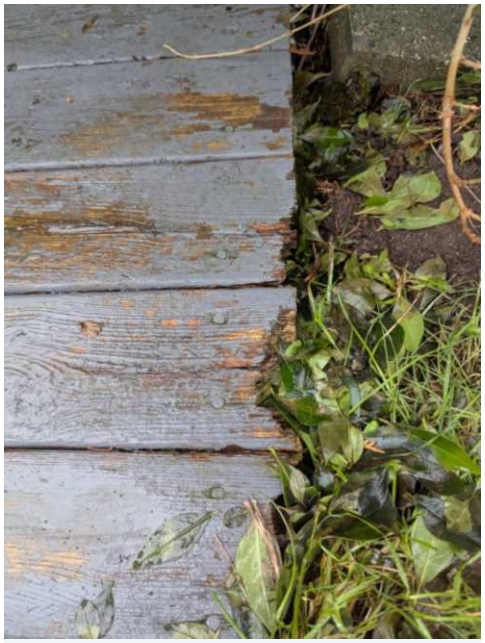
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

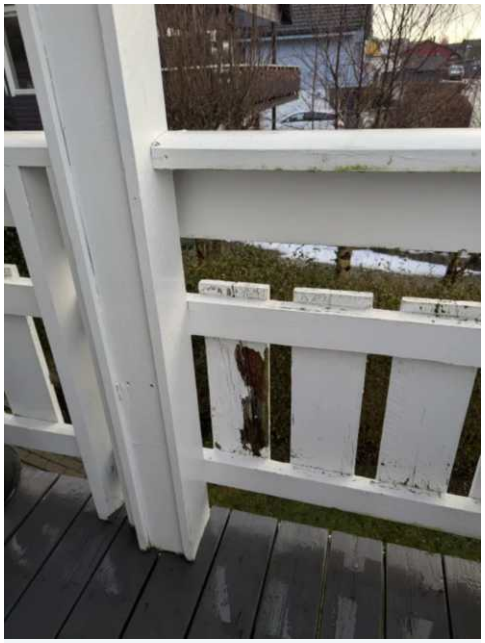
Balkonger utenfor stue og loftstue. Det er noe nedbøy i konstruksjonen, dette skyldes trolig normale setninger/bevegelser.
Plattinger i hage er delvis tildekket med vegetasjon, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer levetid og mulighet for inspeksjon.
Det er registrert spredte råteskader, slitasje og nedbrytning på treverket.
Ujevnheter i plattinger er registrert, dette skyldes trolig at disse er lagt på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trevirke må skiftes.
Økt behov for vedlikehold i tiden fremover må påregnes.
Fjern vegetasjon som ligger inntil/over platting; etabler god klaring til beplantning og sørg for god ventilering.



Spredte råteskader



Spredte råteskader

6.5 Vinduer og dører



Tegn etter kondensering

Beskrivelse	
Vinduer og dører i tre med isolerglass fra byggeåret.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei



Nedbrytninger og slitasje



Råteskader på terrassedør bakside

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

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

Vinduer og dører i tre med isolerglass fra byggeåret.
Det er registrert nedbrytninger, slitasje og sprekkdannelser på karmer/glasslister.
Terrassedør bakside har noe råteskader på nedre del av døren.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon som kan føre til trekk og i verste fall inndrev av vann ved mye vind/regn.
Naturlig aldring av treverk og pakninger, eksponering for vær og fukt har bidratt til nedbrytning og råteskader.
Dette fører til redusert levetid og funksjon på vinduer og dører. Risiko for trekk, varmetap og vanninntrenging som kan gi følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Råteskader kan utvikle seg fort og kreve utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokalt utbedre eller skifte skadet treverk på terrassedør, eventuelt skifte ut hele døren.
Skifte harde/uttørkede pakninger for å gjenopprette tetthet.
Overflatebehandle karmer og lister for å hindre videre nedbrytning.
Vurdere utskifting av vinduer/dører på sikt grunnet alder og slitasje.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss
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?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-3

Kledning er kun observert fra bakkenivå med stikkprøver og visuell inspeksjon.
Det er noe slitasje og nedbrytninger på utsatte steder, dette fører til redusert levetid på kledningen og økt risiko for videre råteutvikling.
Det er registrert råteskader på sør og østside av boligen. Råteskader kan svekke fasadens beskyttelse og kreve omfattende utskifting.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning. Dette skyldes at det er benyttet lekter som musetetting, noe som hindrer tilstrekkelig lufting. Løsningen er heller ikke særlig effektiv for å hindre inntrenging av gnagere. Kledning i utstikk har små/ingen luftespalter.

Kledningen er ved inngang, plattinger og balkonger montert nær underlaget. Dette øker fuktbelastningen og reduserer både lufting og levetiden på kledningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skifte råteskadede kledningsbord og kontrollere underliggende konstruksjon for skader. Det er råteskader som gir TG3 og kun lokal utskifting er medtatt i kostandsestimat, ved helhetlig utskiftning av kledning vil kostnader være større og innhenting av pris anbefales.
Etablere korrekt lufting bak kledningen ved å fjerne eller tilpasse lekter slik at ventilasjonsspalter oppnås.
Montere effektiv musesperre som ikke hindrer lufting (f.eks. perforert beslag).
Sørge for tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng/plattinger for å redusere fuktbelastning.
Overflatebehandle kledningen med egnet trebeskyttelse etter utbedring.
Kledning som er montert nær underlaget bør justeres for å redusere fuktbelastning og øke levetiden, økt behov for vedlikehold må påregnes.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for råteskader og redusert levetid på kledningen.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1

Pipe over tak med heldekkende beslag, noe korrosjonsrenninger, påregnelig normalt.

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)

Loft er innredet med kott bak knevegg hvor dette er etablert. Det er ikke luke til hulrom over hanebånd mot møne.

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-1**

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

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

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

6.9 Taktekking

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

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

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

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

Det er støpt gulv på grunn og trebjelkelag mellom etasjer, måling av skjevheter er utført ved stikkprøver.
Måling av skjevheter i 1. etasje er foretatt i stue/spisestue og gang, største målte skjevhet er ca. 5mm.
Måling av skjevheter i underetasje er foretatt i hall og soverom ved garderobe, største målte lokale avvik er ca. 7mm og ca. 12mm gjennom rommet.
Måling av skjevheter på loft er foretatt i loftstue og soverom, største målte skjevhet er ca. 11mm som gir TG 2 iht. NS3600.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Avretting vil ikke være økonomisk rasjonelt som enkelttiltak i dette tilfellet, slike tiltak kan vurderes ved renoveringer.

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Sotluke i underetasje



Skade på rist i peis

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis, Vedovn

Det er peis i stue 1. etasje og en vedovn i loftstue.

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

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke på pipe i underetasje og det er liten avstand mot gulv.
Det er en skade på rist i peis 1. etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres ildfast plate under sotluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

6.12 Kjøkken



Overflater og innredning

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

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

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og benkeplate i tre. Det er svelling/gliper i benkeplate og veggplate ved siden av vask.
Innredning er i generelt normal stand ellers.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Bakplate bak vask kan med fordel lages bredere for å unngå vann på vegg.
Benkeplate anbefales slipt ned og overflatebehandlet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Kjøkkenventilator er enkelt testet med papir og det registreres sug.

6.13 Lovlighet / HMS



Sprekk i støttemur, muren er for det meste tildekket med vegetasjon

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

To rom i kjeller merket med hobbyrom og disp. rom er benyttet som soverom. Sportsbod bad avviker noe på veggplassering.

Det foreligger ikke rombetegnelse på loft.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger innflyttingsløyve fra 1986. Ferdigattest foreligger ikke, dette er ikke uvanlig på boliger fra denne tiden.

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



Manglende rekkverk

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

Innvendig trapp mangler håndløper.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom spiler i rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

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

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå. Dette gjelder nivåer mellom plattinger og ved utvendig trapp ved garasje.

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



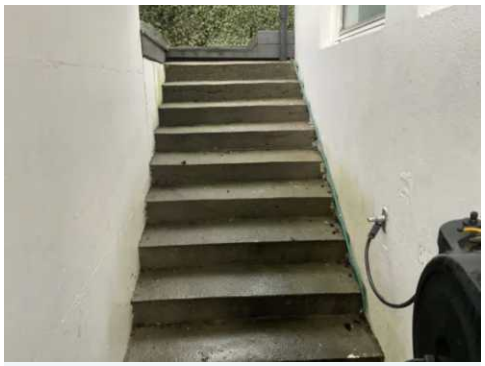
Manglende rekkverk

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

Det er ikke montert snøfanger.

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

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



Trapp med noe sprekkdannelser og ujevne trinn

6.14 Avløpsrør

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

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.15 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Det er vannrør av kobber i hovedsak fra byggeåret, over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på rør.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på arbeider utført etter 01.01.1999 (når krav om samsvarserklæring kom).

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

Oppsummering av elektrisk

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

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

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2017

Størrelse	
ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Bereder merket med 2017 på ca. 200 liter plassert i vaskerom. Bereder er plassert på betongsåle.	

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Mekanisk avtrekk som normal på byggetidspunktet, se også egne punkt om ventilasjon på våtrom/kjøkken da avvik som ikke kommer frem under dette punktet kan forekomme.	

6.19 Våtrom: Vaskerom



Skjøt med list med og gliper



Utett løsning

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv. Trepaneler på vegger og himlinger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	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



Buler i belegg



Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Høydeforskjell fra sluk til gulv ved dør/oppkant mot gang er tilfredsstillende, det er generelt noe lite på gulv.
Det er buler/gliper i gulvbelegg flere steder.
Det mangler trepanel på vegg bak bereder.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerom er normalt ikke utsatt for direkte vann, men ved lekkasje er det fare for at lekkasjevann kan renne ned i gliper på belegget. Belegget anbefales utbedret.

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?	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?	Ja
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 plastsluk med belegg som tettesjikt. Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på sluk/tettesjikt.
Det er en riss i belegg ved sluk.
Skjøt på belegg er kun tildekket med list og ikke sveiset, det er åpning/glipe som følge.
Oppbrett av belegg mot betongsåle til bereder er ikke sveiset og er utett.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen på skjøter/overganger gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utslagsvask, opplegg vaskemaskin, vannmåler, stoppekran, ekspansjonskar og bereder

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning og utstyr er i generelt normal stand ut ifra alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Mekanisk avtrekk som er enkelt testet med papir, det er noe redusert kapasitet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ytterligere undersøkelser av avtrekk anbefales for optimal ventilasjon.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Våtrom: Bad underetasje





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv. Trepaneler på vegger og himlinger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt noe malingsarbeid.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	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?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er generelt lite fall mot sluk på gulv.
Det er krakkeleringer og avskallinger på maling på gulv, med noe riss i skjøter.

Anbefalte tiltak overflater

Videre bruk av dusjkabinett anbefales benyttet for å ikke belaste overflater med fritt vann.

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-3**

Det er plastsluk med belegg som tettesjikt. Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på sluk/tettesjikt.
Det er ikke montert tettesjikt i våtsoner på vegg, det må påregnes videre bruk av dusjkabinett for å unngå skader.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Videre bruk av dusjkabinett må påregnes for å unngå skader på vegger/tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat er satt for å montere tettesjikt på vegg i våtsoner.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	**20 000 - 100 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dobbel servantskap, toalett og dusjkabinett.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Innredning og utstyr er i generelt normal stand.
Det er noe lekkasje fra sisterne ned i toalett, dette skyldes mest sannsynlig defekt pakning, dette skal forsøkes utbedret etter befaring.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Avtrekk har noe redusert effekt med en del smuss i ventilåpning.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekk anbefales ytterligere undersøkt for optimal ventilering.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.
Hulltaking er tatt på tilstøtende vegg hvor dusj er plassert, men ikke bak dusj da dette området var tildekket med innbo.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Våtrom: Bad 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	

Fliser på gulv. Strietapet på vegger. Himlingsplater på tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er foretatt noe maling av overflater.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	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-2**

Det er lav høydeforskjell fra sluk til gulv ved dør og generelt lite fall mot sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Videre bruk av dusjkabinett anbefales for å ikke belaste overflater med fritt vann.

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?	Ja

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

Det er plastsluk med belegg som tettesjikt, over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på sluk/tettesjikt.
Det er strietapet på vegger, det finnes systemer som kan benyttes i våtsoner, det foreligger ikke dokumentasjon og ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Videre bruk av dusjkabinett anbefales for å ikke belaste overflater med fritt vann.
Innhente dokumentasjon på valgt løsning i våtsone bak dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap, dusjkabinett og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning og utstyr i generelt normal stand ut ifra alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Innvendige overflater og dører



Manglende list



Beskrivelse
Underetasje: Belegg, spon, fliser og laminat på gulv. Malte overflater, trepaneler og tapet på vegger. Trepaneler og himlingsplater på himlinger. 1. etasje: Laminat og tregulv på gulv. Tapet og panelplater på vegger. Himlingsplater på himlinger. Loft: Tregulv og belegg på gulv. Trepaneler og tapet på vegger. Trepaneler på himlinger. Forbehold om feil/avvik beskrevne overflater.

Oppsummering	TG-2
Innvendige overflater og dører fremstår generelt i normal stand i forhold til boligens alder og bruk. Det er registrert noe merker og slitasje, noe som anses som helt normalt i en brukt bolig. Slike bruksspor oppstår over tid ved vanlig daglig bruk og har ingen konstruksjonsmessig betydning. Enkelte dører trenger noe justering. Overflater og dører vurderes som funksjonelle og uten forhold som avviker fra det som kan forventes for en bolig av tilsvarende alder og standard. Det er vedlagt enkelte eksempelbilder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Påregnelig med noe vedlikehold og oppgraderinger enkelte steder.

Glipe list



Dør tar i karm

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310251008

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Geir Erichsen	Mirjam Erichsen

Gateadresse
Fjellvegen 4

Poststed	Postnr
LYE	4347

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310251008

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Malt badene. Men faglært byttet termostat. Det er byggemeldt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skiftet termostat

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært maur i hagen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310251008

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

Document reference: 310251008

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310251008

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Erichsen	5cf059df19ca30b6f36230 7a8d6b06d648c97458	07.12.2025 09:31:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mirjam Erichsen	c56beb425071a9747358f 5840f0c2db8b05ae383	07.12.2025 09:36:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310251008

→ 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

enova

Energiattest



Adresse **Fjellvegen 4, 4347 LYE**	
Dato for energimerking **14.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246244**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9238859**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **424**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **240,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **240,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **224,96 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **204,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **49 149 kWh**

Fjellvegen 4, 4347 LYE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

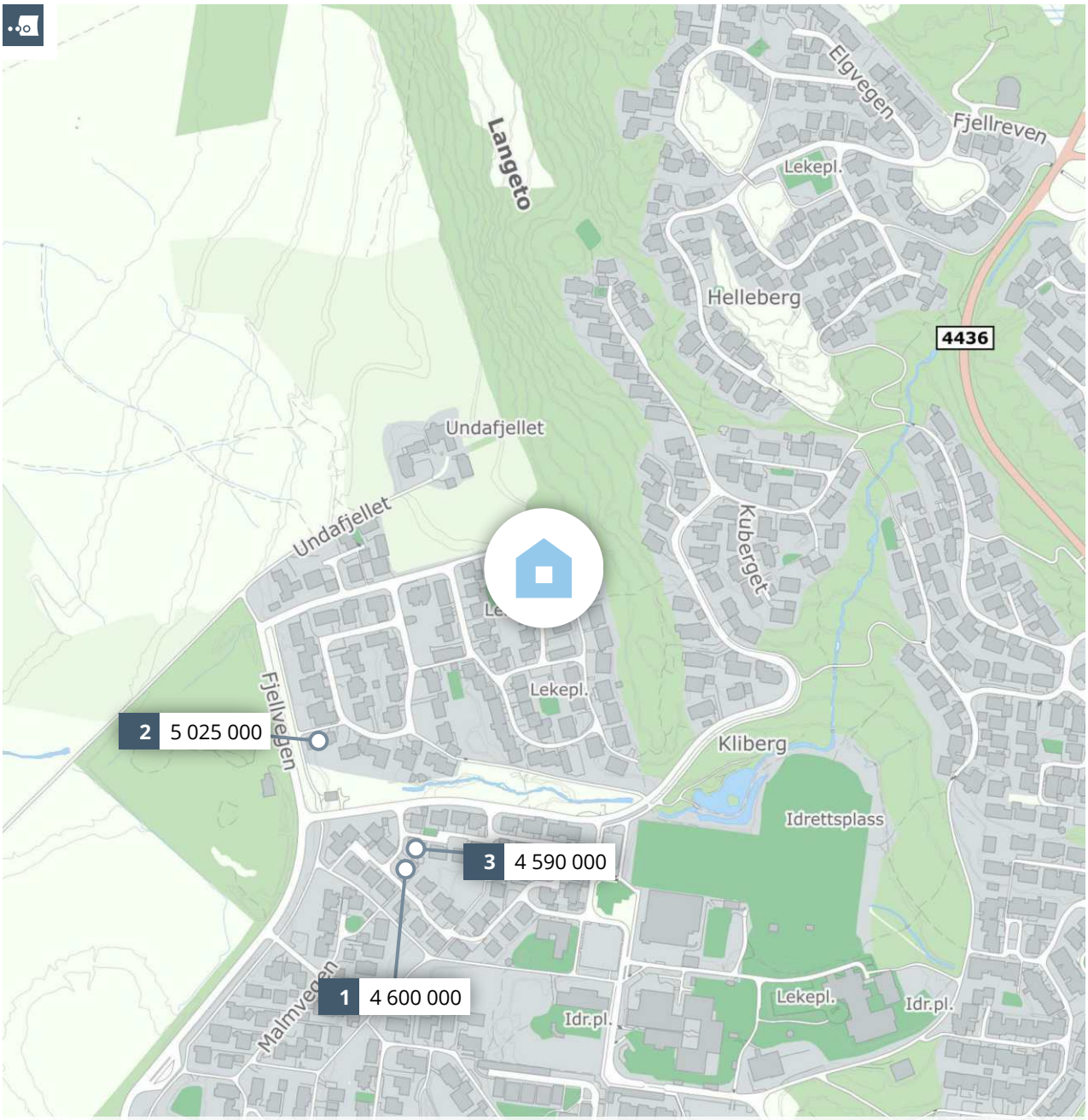
Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.



Meglers verdivurdering

FJELLVEGEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 15.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fjellvegen 4, 4347 LYE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 23 BNR 424 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS LYEFJELL 1

Verdivurdert til

4 790 000

-	4 790 000	19 958
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	240 m²	23 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						560 m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sentervollen 2 161 m² 1981 341 m² 3 sov	17.02.2025	4 300 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**28 571**
2 Steinvegen 15 239 m² 1980 892 m² 4 sov	25.07.2025	4 990 000	**5 025 000**	0	5 025 000	**21 025**
3 Sentervollen 32 172 m² 1981 336 m² 3 sov	10.12.2025	4 590 000	**4 590 000**	0	4 590 000	**26 686**

Velkommen til Fjellvegen 4!

Kort fortalt:
Enebolig over tre plan i et barnevennlig område på Lye
Fra eiendommen er det stort sett gangvei hele veien til Lye barneskole og Lye ungdomsskole.
Tomten fremstår som velholdt og gjennomtenkt, godt tilrettelagt for både sosiale sammenkomster, rolige uteopphold og hverdagsliv
Romslig stue med stor vindusflater og stor fleksibilitet når det kommer til møblering
Kjøkken med god oppbevaringsplass og romslige arbeidsflater
Boligen har totalt fem soverom
Parkering i garasje og på egen gårdsplass

Innhold:
1. etasje: Gang, stue/spisestue, kjøkken, bad og 2 soverom
Loft: Gang, loftstue, soverom og bod
Underetasje: Vindfang, hall, gang, garderobe, bad, vaskerom 2 soverom og to boder.

Dagens bruk av rommene på loftet er ikke i samsvar med godkjente tegninger.

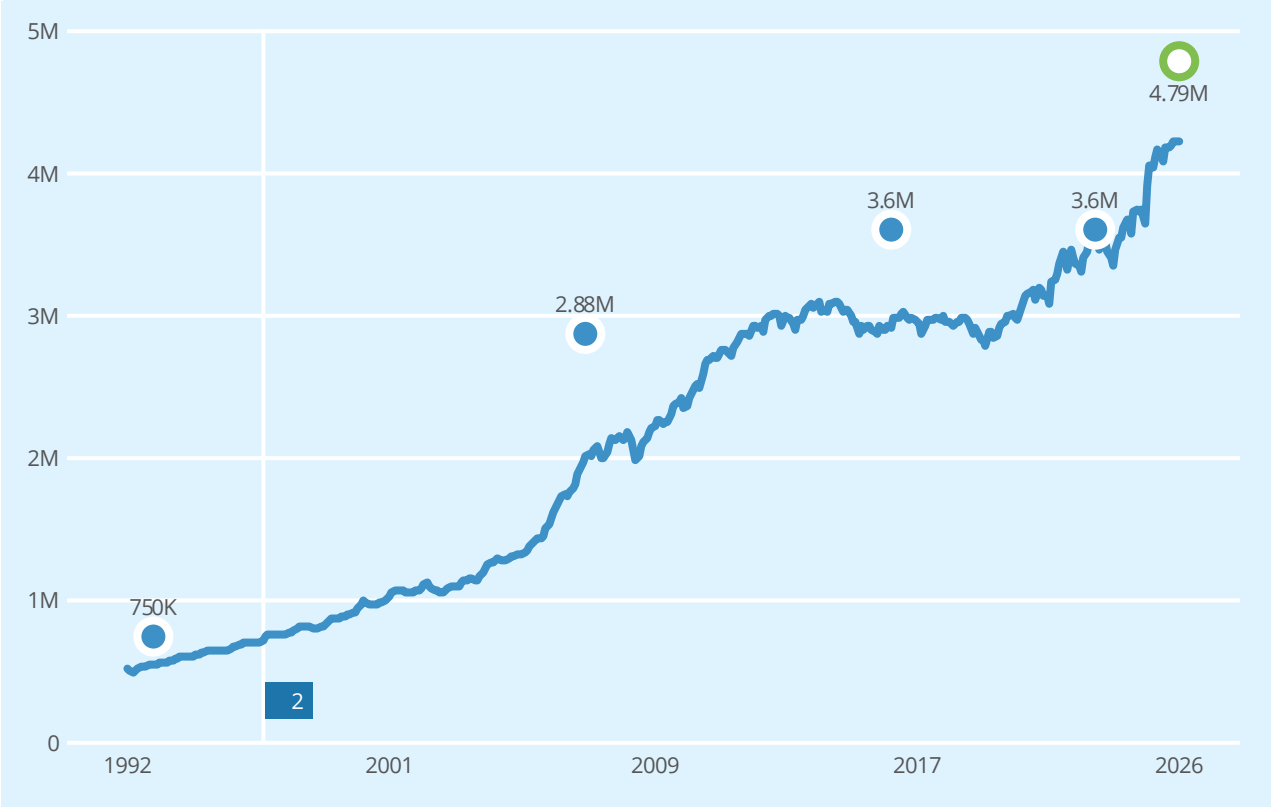
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.05.2023		11.05.2023	-	3 600 000	-	3 600 000	3
30.09.2016	09.12.2016	03.03.2017	3 790 000	3 600 000	0	3 600 000	
14.05.2007		14.05.2007	-	2 880 000	-	2 880 000	
22.10.1993		22.10.1993	-	750 000	-	750 000	

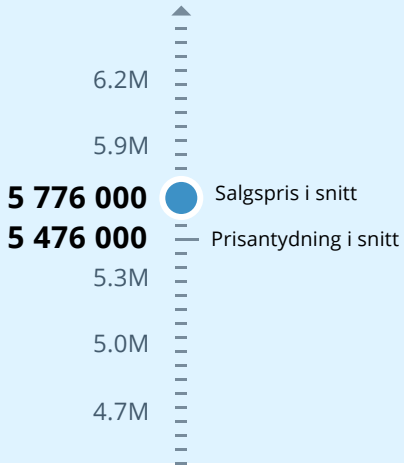
3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenlignet med lignende boliger solgt i område er indeksert pris for lav.

Eneboliger til salgs i 4347 LYE nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i 4347 LYE siste 6 mnd

16
eneboliger solgt

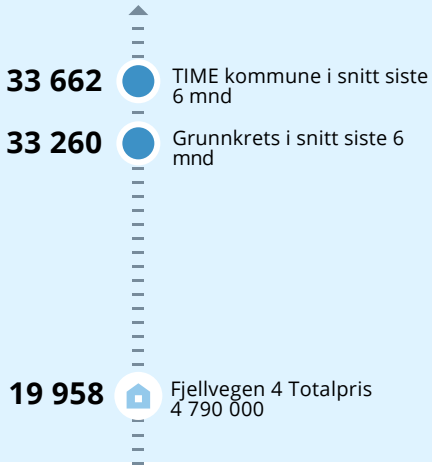


Solgt i snitt i løpet av

15
dager

for 5.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



TIME BYGNINGSRÅD

Eivind Magne Haugland
Fjellvegen 4
Lyefjell

4340 BRYNE

Innflyttingsløyve, jfr. § 99 i bygningslova

I høve synfaring den 19. mars 1986 gjev ein med dette løyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 23 bnr. 424.

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

1. etasje/loft
- Røykvarslar må monterast.
- Diverse arbeid står igjen.
- Det må monterast handlist på begge sider av innvendig trapp.
- Trestrendrar i bærevegg loft må avstivast for å redusera knekklengda.

Kjellar
- Avstand feieluke trevegg er 12 cm. Denne avstanden må endrast til 30 cm, eventuelt det kan monterast tennvernande kledning på treveggen.
- Permanent tetting rundt vindauge står igjen.
- Diverse arbeid står igjen.

Utvendig
- Inngangspartiet må fullførast.
- Takvassrøyra må koplast.
- Monteringa av grunnmurspapp ser ikkje tilfredsstillande ut. Det må sytast for ei tett utføring i overgang grunnmur grunnmurspapp.
- Pussing av grunnmuren står igjen.
- Planeringsarbeid står igjen.

Attverande arbeid må vera ferdig utført innan 6 mnd. frå dato. Ansvarshavande skal då syta for at bygningskontrollen vert varsla. Ferdigattest vil så verta gjeven.

Fullstendig byggjemelding er kommen inn: 24.04.85

Husnummerskilt nr. 4 kan hentast på teknisk etat.

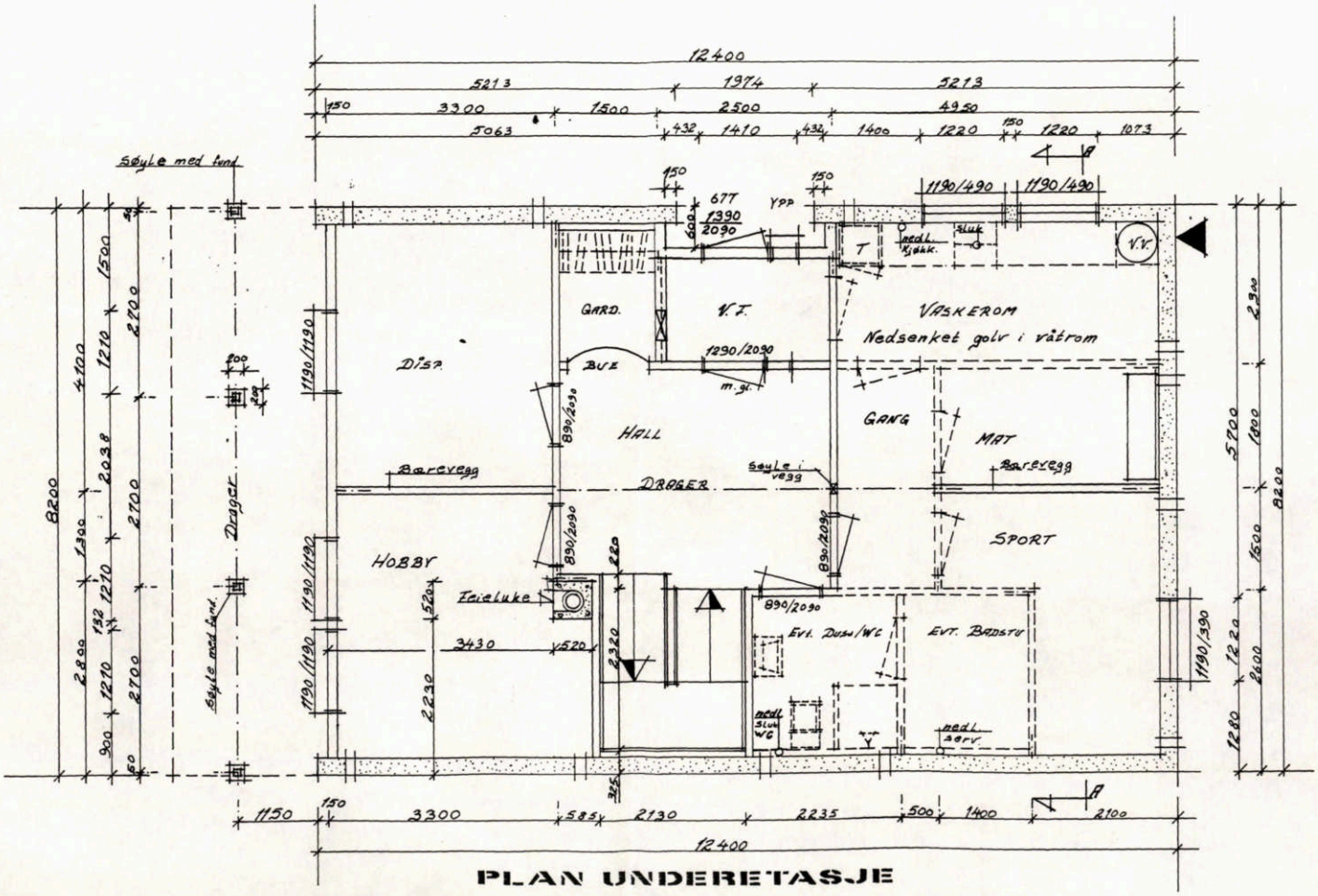
Gjenpart til ansvarshavande: Kjell Slettebø, Brødr. Hetland AS
Herikstadvegen 8, Postboks 233
4341 BRYNE

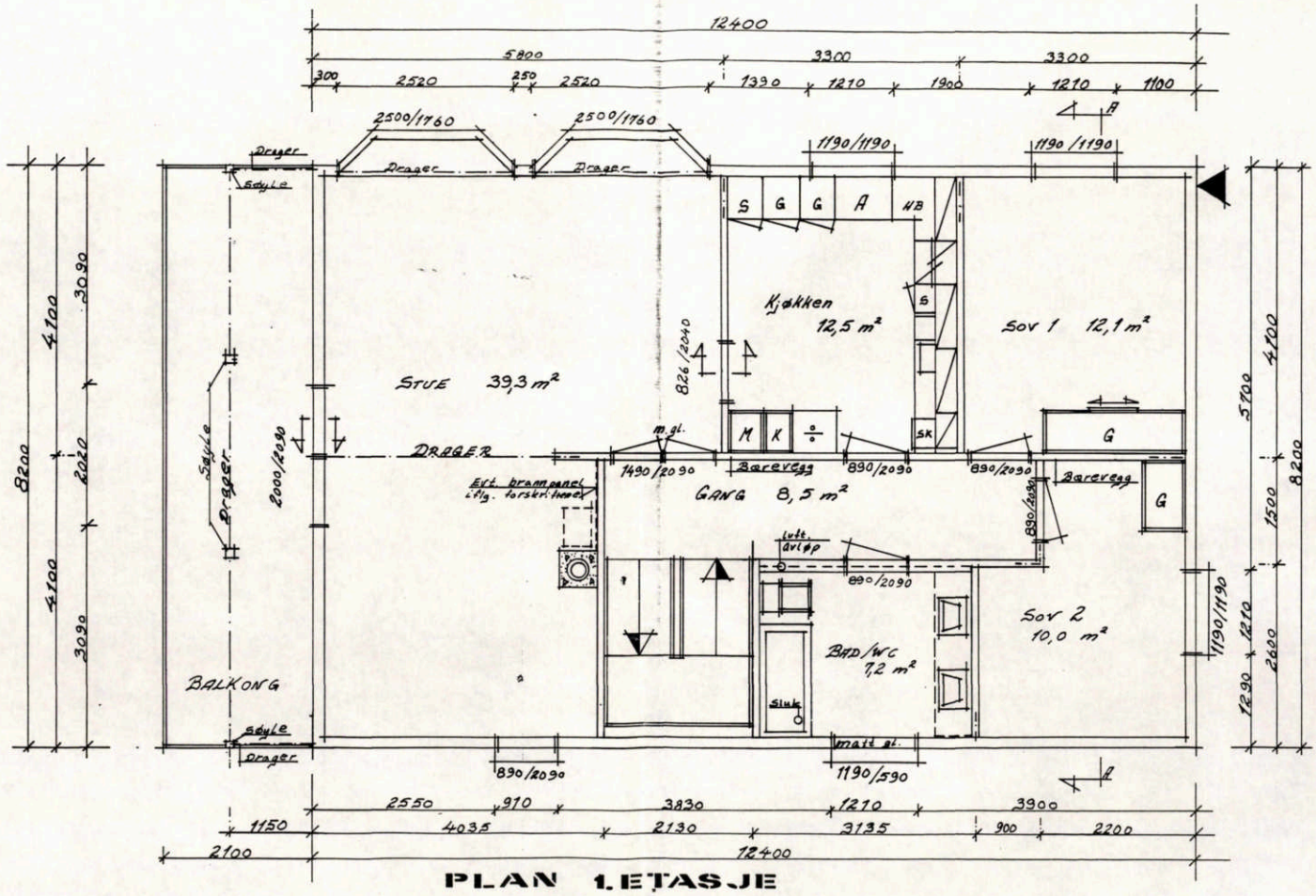
Bryne, den 4. april 1986

For bygningssjefen

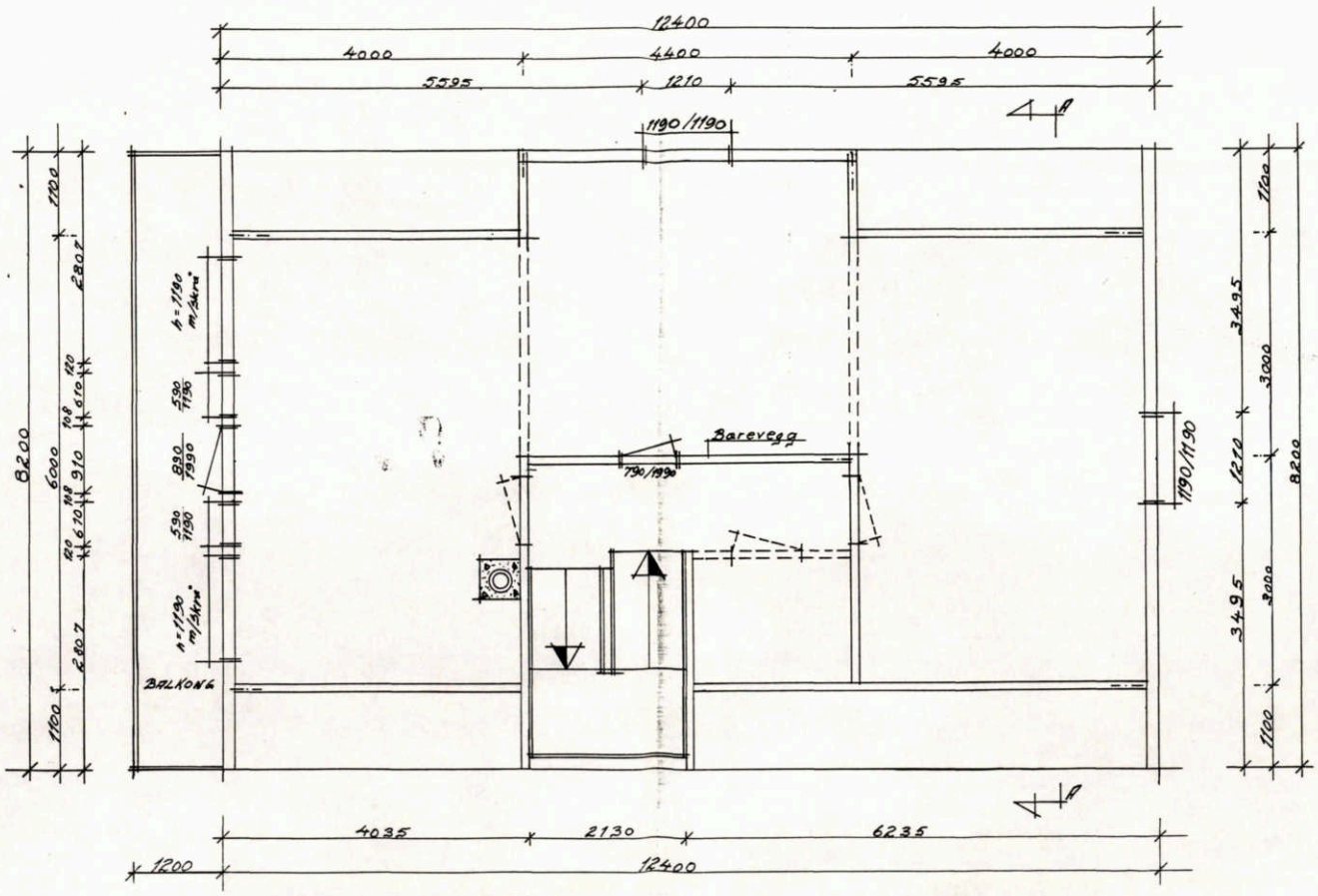
Rune Henriksen
- bygningskontrollør -

Bjørn Undheim
- røyrleggjarkontrollør -

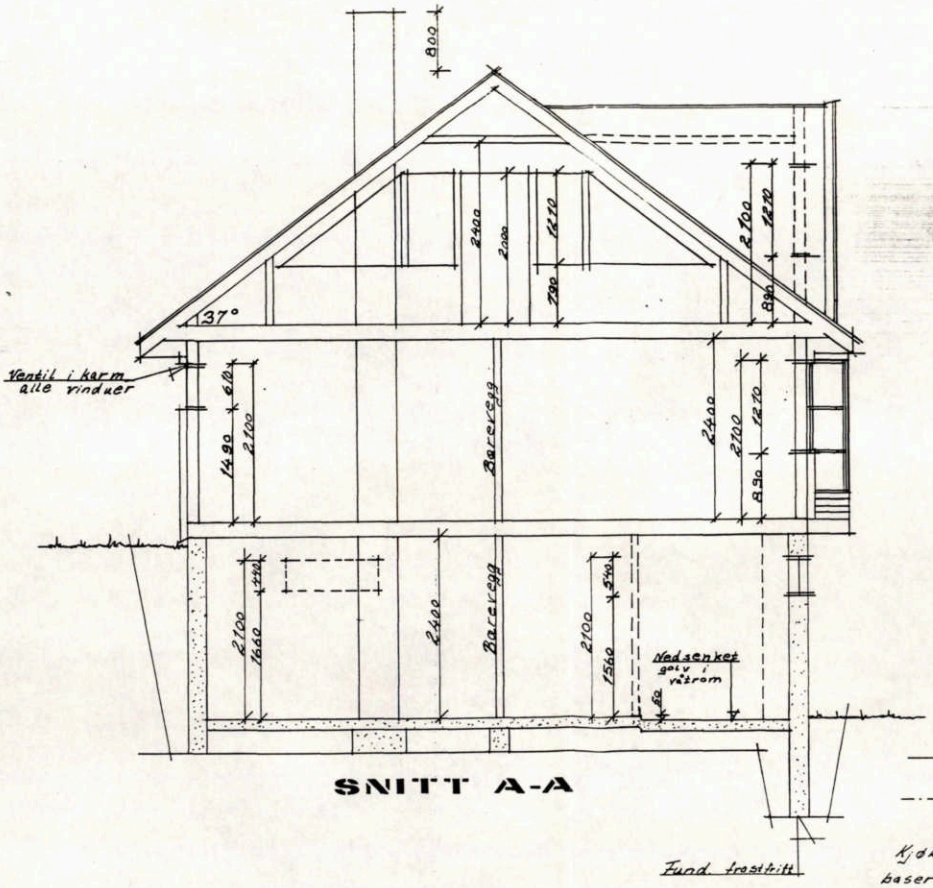

12400
5213
1974
5213
3300
1500
2500
4950
5063
432
1410
432
1400
1220
1220
1073
150
677
1390
2090
YPP
1190/490
1190/490
T
sedl. sluk
sluk
V.V.
GARD.
V.T.
VASKEROM
Nedsenket golv i våtrom
Disp.
BUE
1290/2090
m. gl.
HALL
GANG
MAT
Bærevegg
DRAGER
Søyle i vegg
Bærevegg
HOBBY
SPORT
Takluke
520
3430
520
2320
2230
890/2090
Evt. Dusj/WC
Evt. Badstu
sedl. sluk i G
sedl. sprv.
Søyle med hnd.
Drager
8200
4100
1210
1500
2700
2038
1390
1210
2700
2800
1210
2700
900
60
1190/1190
1190/390
2300
1000
1500
2600
1220
1280
1150
3300
585
2130
2235
500
1400
2100
12400
PLAN UNDERETASJE



PLAN 1. ETASJE


12400
4000
4400
4000
5595
1210
5595
1190/1190
8200
1100
6000
120
910
280
BALKONG
Bærevegg
790/1990
1190/1190
3495
3000
1210
4035
2130
6235
1200
12400

LOFTSPLAN



SNITT A-A

Lysgrimsprofil (2 stk, tykkn. blad)

Godkjent iht. gv. bygningsloven

dato Salg 240/85

— KANTMÅL

-·- SENTERMÅL

Kjøkken og våtrom er basert på mek. ventilasjon

LEIEAREAL = 94,8 m²

Plan underetg.: BRA = 83,0 m² BA = 44,5 m²

: BRA = 97,0 m² BA = 97,0 m²

37°

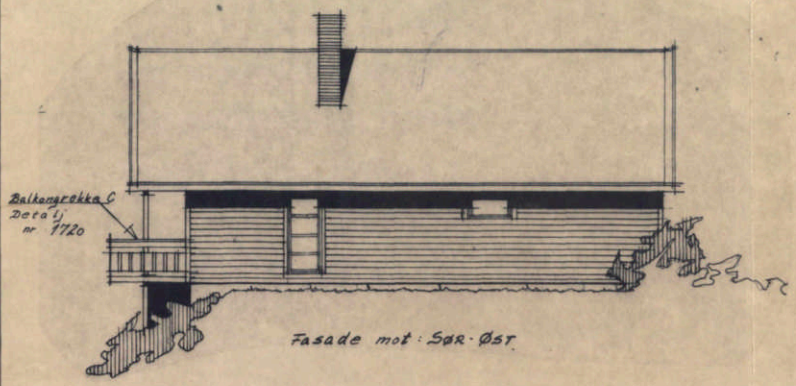
Sak ENEBOLIG

Byggherre Eugen Mæke Haugland

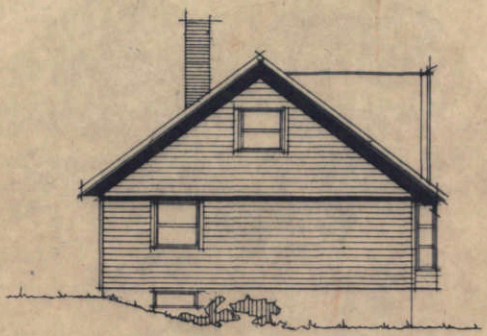
Målestokk

Tegn. BTP

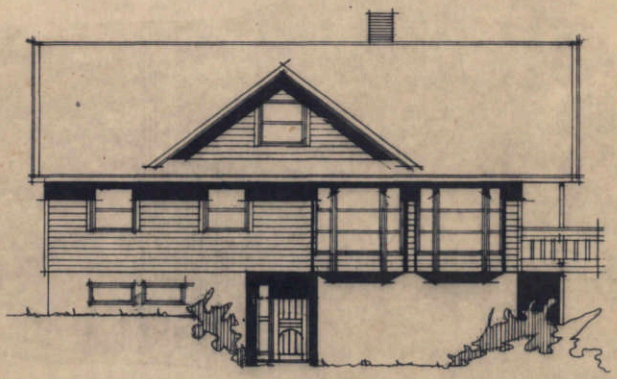
Dato 7.12



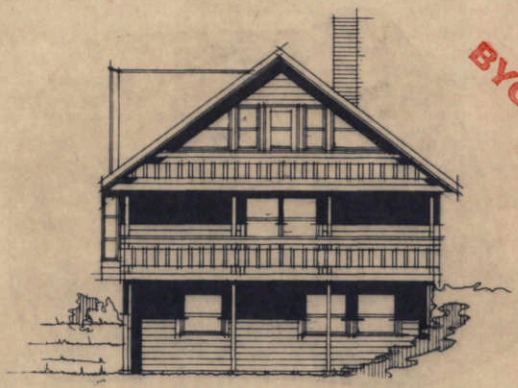
Fasade mot: SØR-ØST



Fasade mot: NORD-ØST



Fasade mot: NORD-VEST



Fasade mot: SØR-VEST

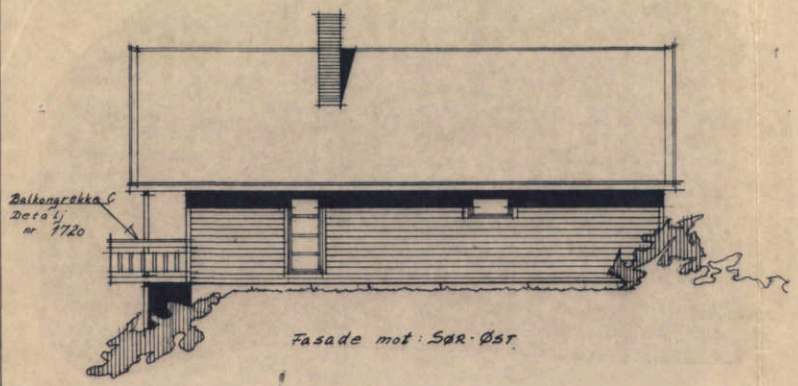
37°

Plan. terr.

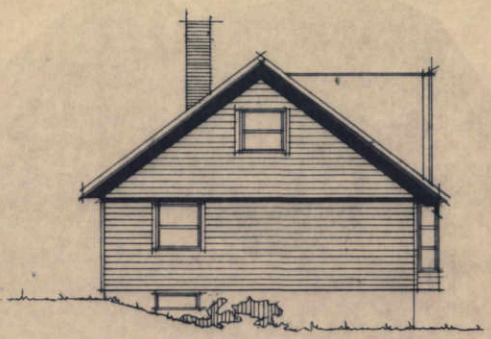
BYGGMESTER

Sak	ENEBOLIG				
Byggherre	EIVIND MAGNE HAUGLAND		Målestokk	Tegn. B.T.R.	Dato 21.2.85
Byggeplass	Tomt nr. 14 LYE DK. 30		1:100	Trac. J.A.A.	Dato 9.4.85
Kommune	Time	Gnr. 23 Bnr. 424		Kfr.	Dato
HETLANDHUS			Erstatning for		
BRØDR. HETLAND AS			Typebetegnelse	U-100-S	
BRYNE 04-48 31 00 SKARNES 066-61 433			Erstattet av		

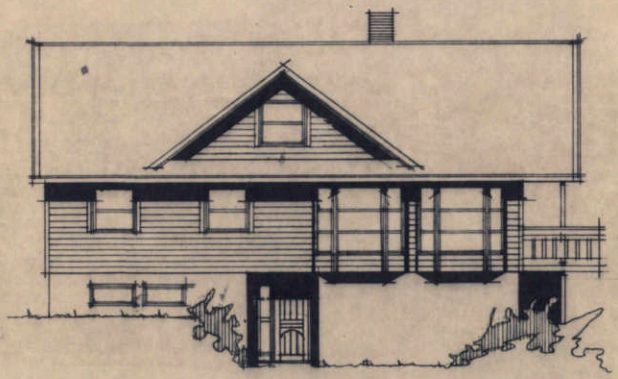
Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930.



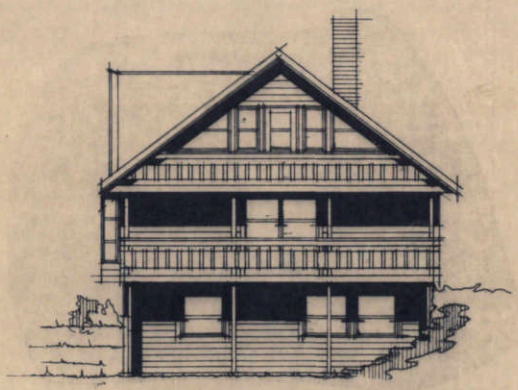
Fasade mot: SØR-ØST



Fasade mot: NORD-ØST



Fasade mot: NORD-VEST



Fasade mot: SØR-VEST

37°

Plan. terr.

Sak	ENEBOLIG				
Byggherre	EIVIND MAGNE HAUGLAND		Målestokk	Tegn B.T.A	Dato 7.12.84
Byggeplass	Tomt nr. 14 LYE	DK 30	1:100	Trac J.A.A	Dato 9.485
Kommune	Time	Gnr 23 Bnr 424		Kfr.	Dato

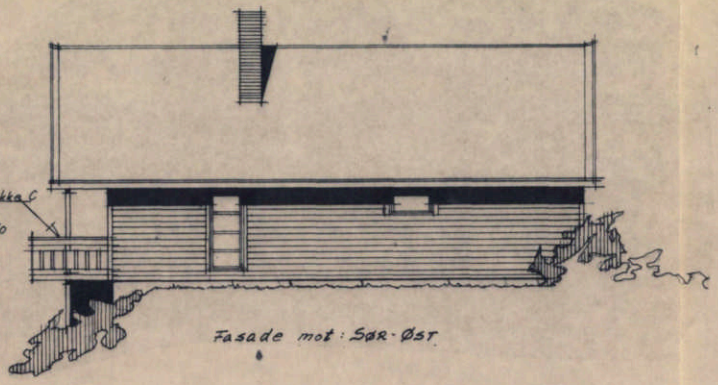
HETLANDHUS
BRØDR. HETLAND AS
BRYNE 04-48 31 00 SKARNES 066-61 433

Erstatning for

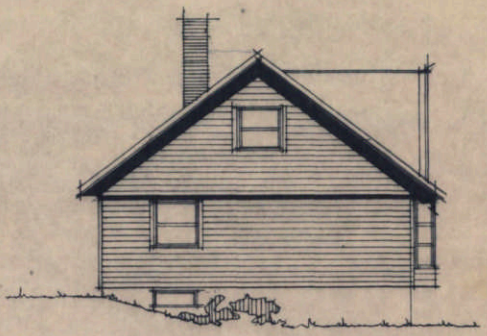
Typebetegnelse
U-100-S

Erstattet av

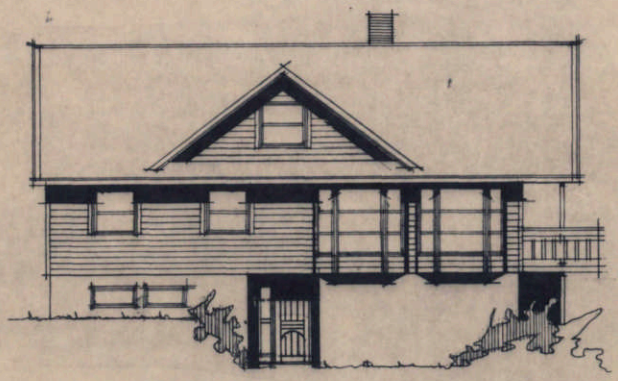
Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930.



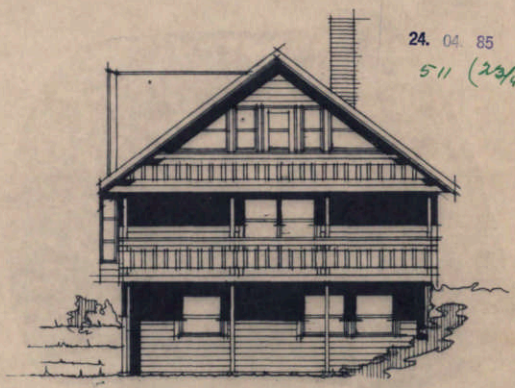
Fasade mot: SØR-ØST



Fasade mot: NORD-ØST



Fasade mot: NORD-VEST



Fasade mot: SØR-VEST

24. 04. 85
5 11 (23/424)

37°

Plan. terr.

Sak	ENEBOLIG				
Byggherre	EIVIND MAGNE HAUGLAND		Målestokk	Tegn. B.T.R.	Dato 22.2.84
Byggeplass	Tomt nr. 14 LYE	DK. 30	1:100	Trac. J.A.L.	Dato 9.4.85
Kommune	Time	Gnr. 23 Bnr. 424		Kfr.	Dato

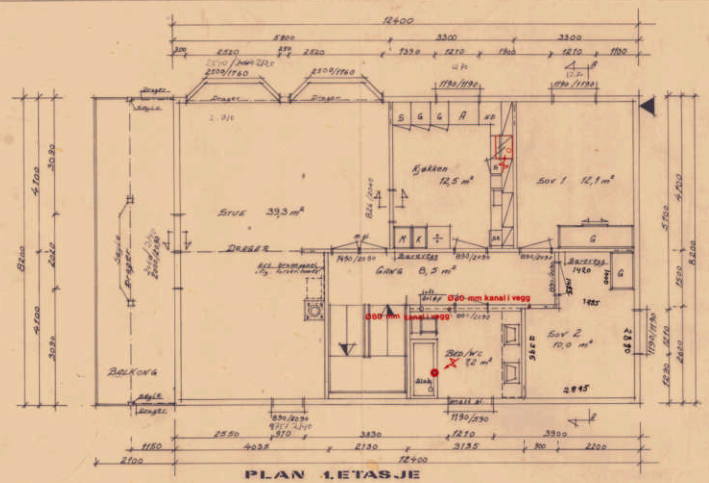
HETLANDHUS
BRØDR. HETLAND AS
BRYNE 04-48 31 00 SKARNES 066-61 433

Erstatning for

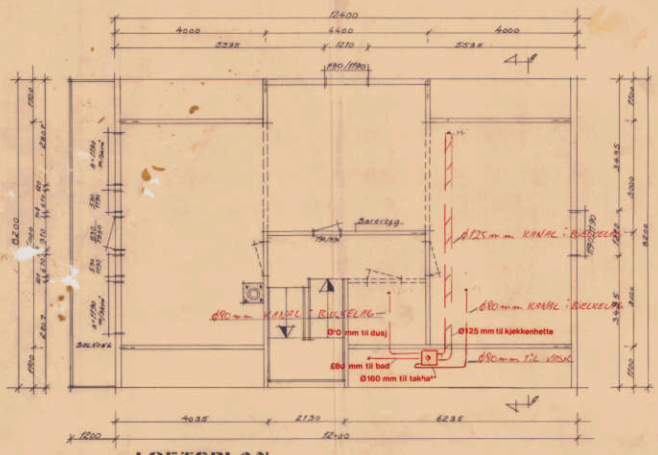
Typebetegnelse
U-100-S

Erstattet av

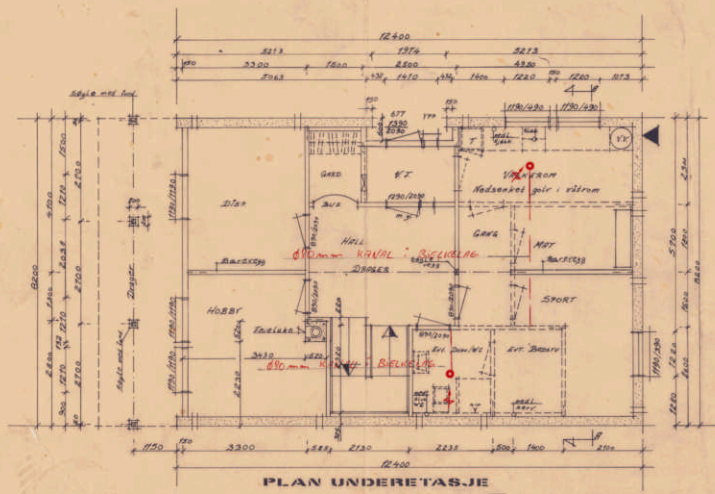
Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930.

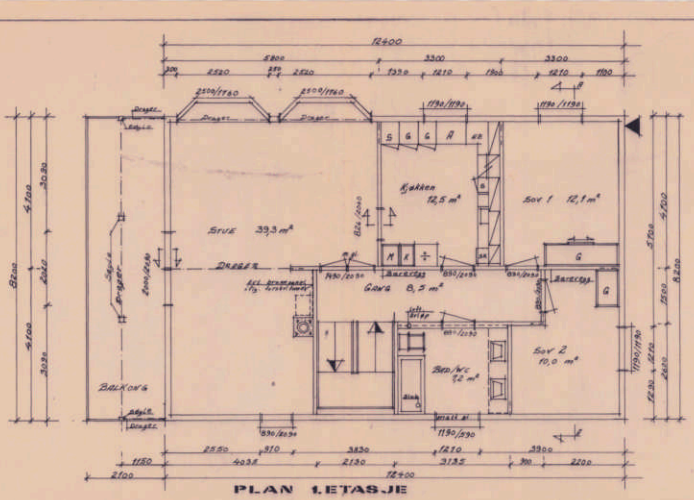


PLAN 1.ETASJE

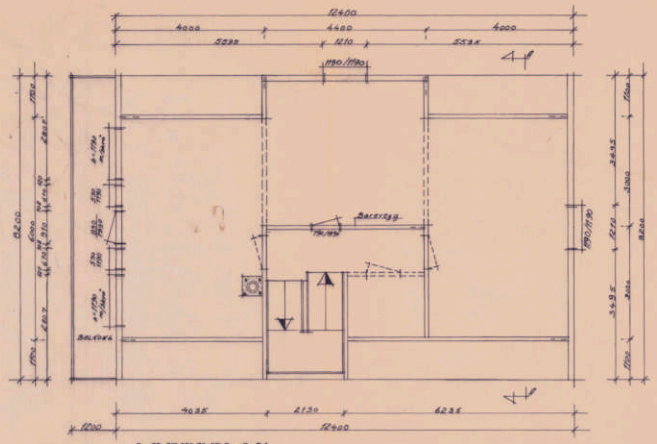


LOFTSPLAN

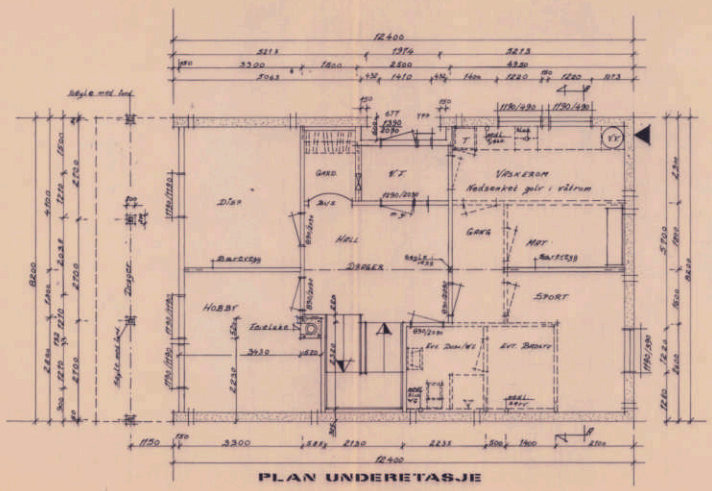

12400
Vaskerom
Hodsenket golv i våtrom
Gang
Hall
Ø90mm KANAL I BJELKELAG
Ø90mm KANAL I BJELKELAG
Dusj
HOBBY
SPORT
Bad
Bad
Bad



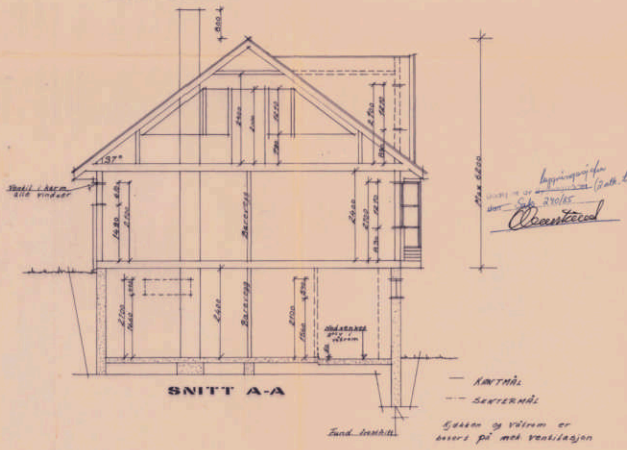
PLAN 1.ETASJE



LOFTSPLAN



PLAN 1.ETASJE



SNITT A-A

Kantmål

Senitermål

Sjakten og Vårrom er bosers på med ventilasjon

Leieareal = 34,8 m²

Plan underetg.: BRA = 89,0 m² BP = 44,5 m²
Plan 1. etg. : BRA = 97,0 m² BP = 97,0 m²
Loftsplan : BRA = 95,0 m² BP = 58,0 m²

Grunnflate = 101,7 m²

37°

Eike Bolig

Rapportnr. Eiendl. Meldal Hovland | Målestokk 1:50 | Tegn. Brf | Dato 27.04.84

Rapportnr. Tomt nr. 36 L12 | Sn. 50 | Tegn. MM | Dato 24.05.84

Kommune Meldal | Gnr. 25 Bnr. 424 | Kfr. | Dato

HETLANDHUS
BRØDR. HETLAND AS
BRYNE 04-48 31 00 SAARNES 055-61 433

Utarbeidet for Typebetegnelse

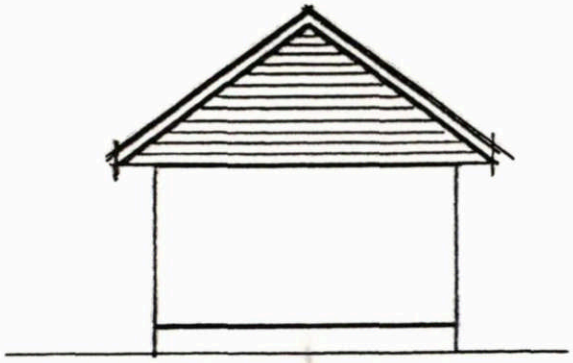
U-100-S

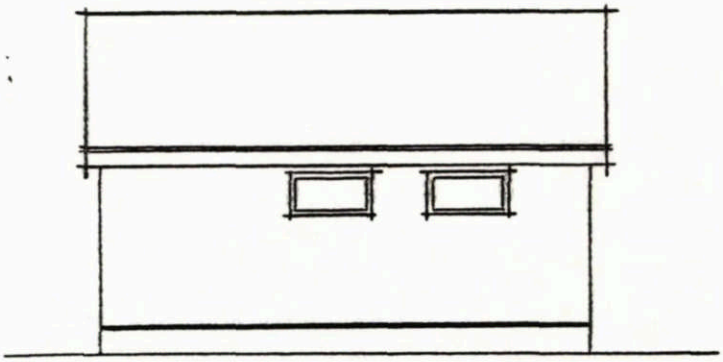
Erstatter nr.

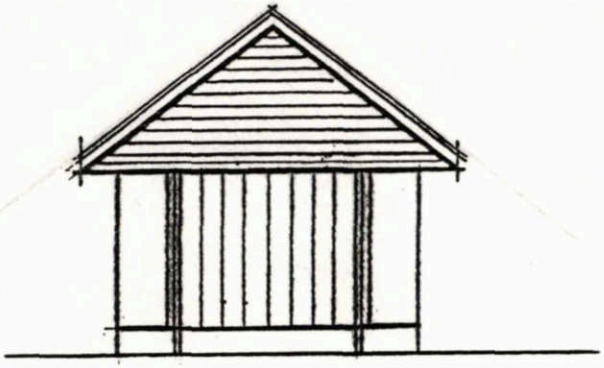
Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930.

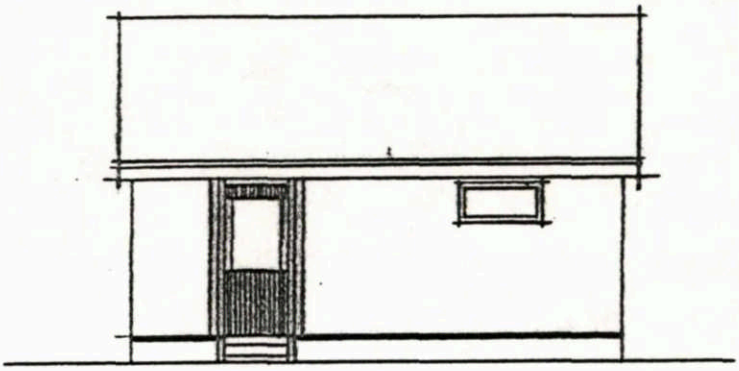
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

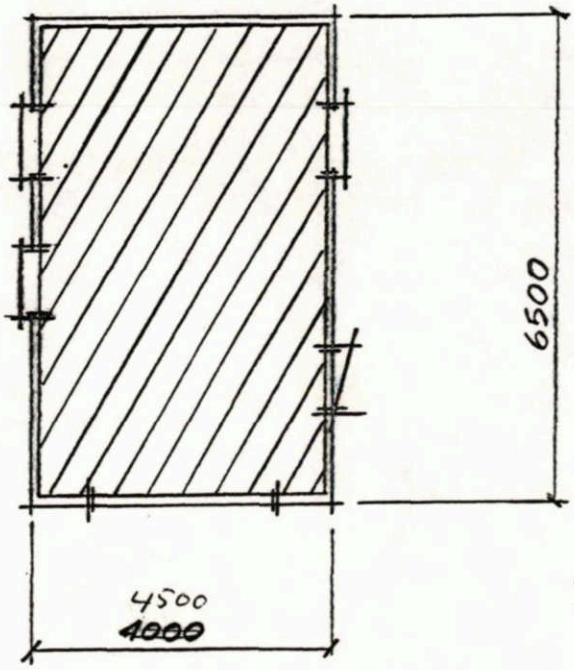
Dansk Scanning A/S

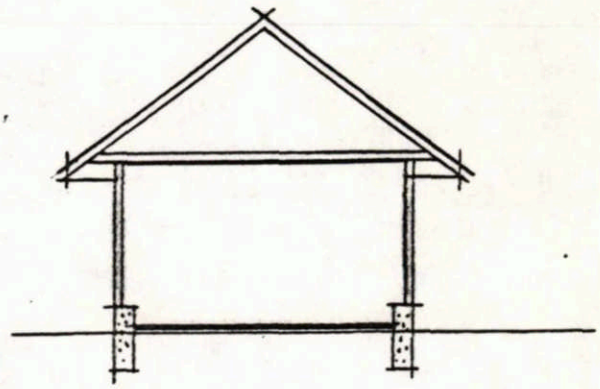




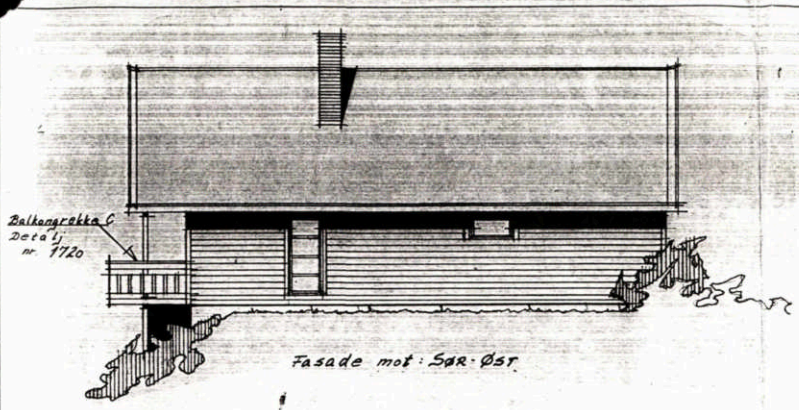




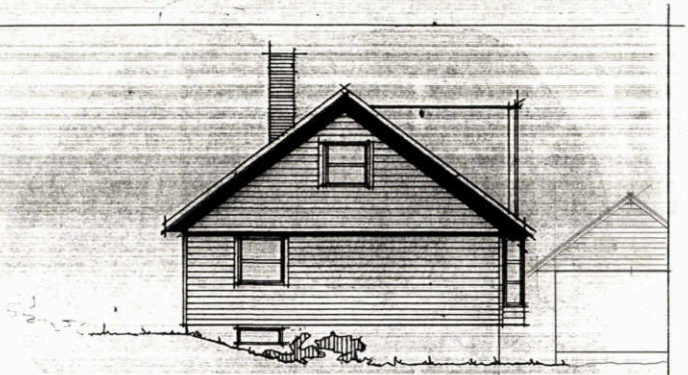




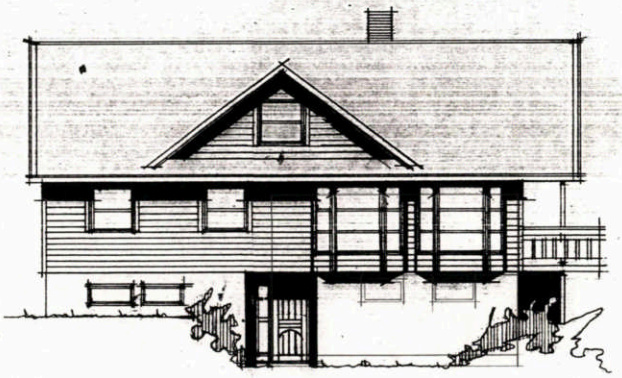
TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
04. FEB. 1997
Ark. 23/424 L42



Fasade mot: SØR-ØST



Fasade mot: NORD-ØST



Fasade mot: NORD-VEST



Fasade mot: SØR-VEST

37°

Plan. terr.

TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
23/424 L42

Sak	ENEBOLIG				
Byggherre	EIVIND MARNE HAUGLAND		Målestokk	Tegn B.T.R.	Dato 12.12.84
Byggeplass	Tomt nr. 14 LYE	DK. 30	1:100	Trac. J.H.	Dato 9.4.85
Kommune	Time	Gnr. 23 Bnr. 424		Kfr.	Dato
HETLANDHUS BRØDR. HETLAND AS BRYNE 04-48 31 00 SKARNES 066-61 433			Erstatning for		
			Typebetegnelse U-100-S		
			Erstattet av		

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930.


2. BYGGETRINN
HUSTYPE
TOMT NR.
ANT. HUS.
ANT. LEIL.
MERKNAD
SUM
ALT. 17 FRITTLIGGENDE ENEBOLIGER
TOMTENE 1 - 17
08.05.84 K.G./N.B.
1. BYGGETRINN
HUSTYPE
TOMT NR.
ANT. HUS.
ANT. LEIL.
MERKNAD
1½ etg. type A
23-25, 30-31
6
6
Garasje på egen tomt
1½ etg. type B
17 - 21
5
5
Garasje på egen tomt
1½ etg. type C
26 - 29
4
4
Garasje på egen tomt
V 2-27-1
50 - 67
18
18
Felles garasje
V 2-28-1
40 - 49
12
12
Felles garasje
SUM
76
94
HUSTYPE
TOMT NR.
ANT. HUS.
ANT. LEIL.
MERKNAD
V2 - 27 - 1
50 - 67
9
18
V 2 - 27 - 1 uten sportsbod
93 - 39
14
28
V 2 - 28 - 1
40 - 49
5
10
1½ etg. type A
1 - 4 og 13 - 16, 22 - 25 og 30 - 31
16
16
1½ etg., type B
9 - 12 og 17 - 21
9
9
1½ etg., type C
5 - 8 og 26 - 29
8
8
TOTAL SUM
45
67
HUSTYPE
M/GARASJE PÅ EGEN TOMT
M/FELLES GARASJER
SUM
1½ etg.: kjede
31
31
Vertikaldelt! tomannsbolig V 2 - 27 - 1
8
18
26
Vertikaldelt! tomannsbolig V 2 - 28 - 1
10
10
SUM
39
28
67
LEK F
LEK E
LEK D
LEK A
A 14
B 14
GATE A
GATE B
GATE C
GATE D
BALL PLASS
FJELLSVINGEN
VEG
23/3
23/2
1:500
Bebyggelsesplan
FELT LYE
TIME KOMMUNE
17 FRITTLIGGENDE ENEBOLIGER. TOMTENE 1 - 17
REV 3005.84 N.B.
REV 080584 NB
REV 060282 GS
BRØDR. HETLAND AS
H-34N - 80

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR LYE TIME KOMMUNE

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

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

Friområder
- Park, anlegg for leik og idrett

I BESTEMMELSER SOM GJELDER BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

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

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

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

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

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

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

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

II BESTEMMELSER SOM GJELDER BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI

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

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

III BESTEMMELSER SOM GJELDER TRAFIKKOMRÅDER

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

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

IV BESTEMMELSER SOM GJELDER FRIOMRÅDER

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

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

V FELLESBESTEMMELSER

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

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

§ 15.

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

J.nr. 2007/78

Stadfestet den 22.8.78

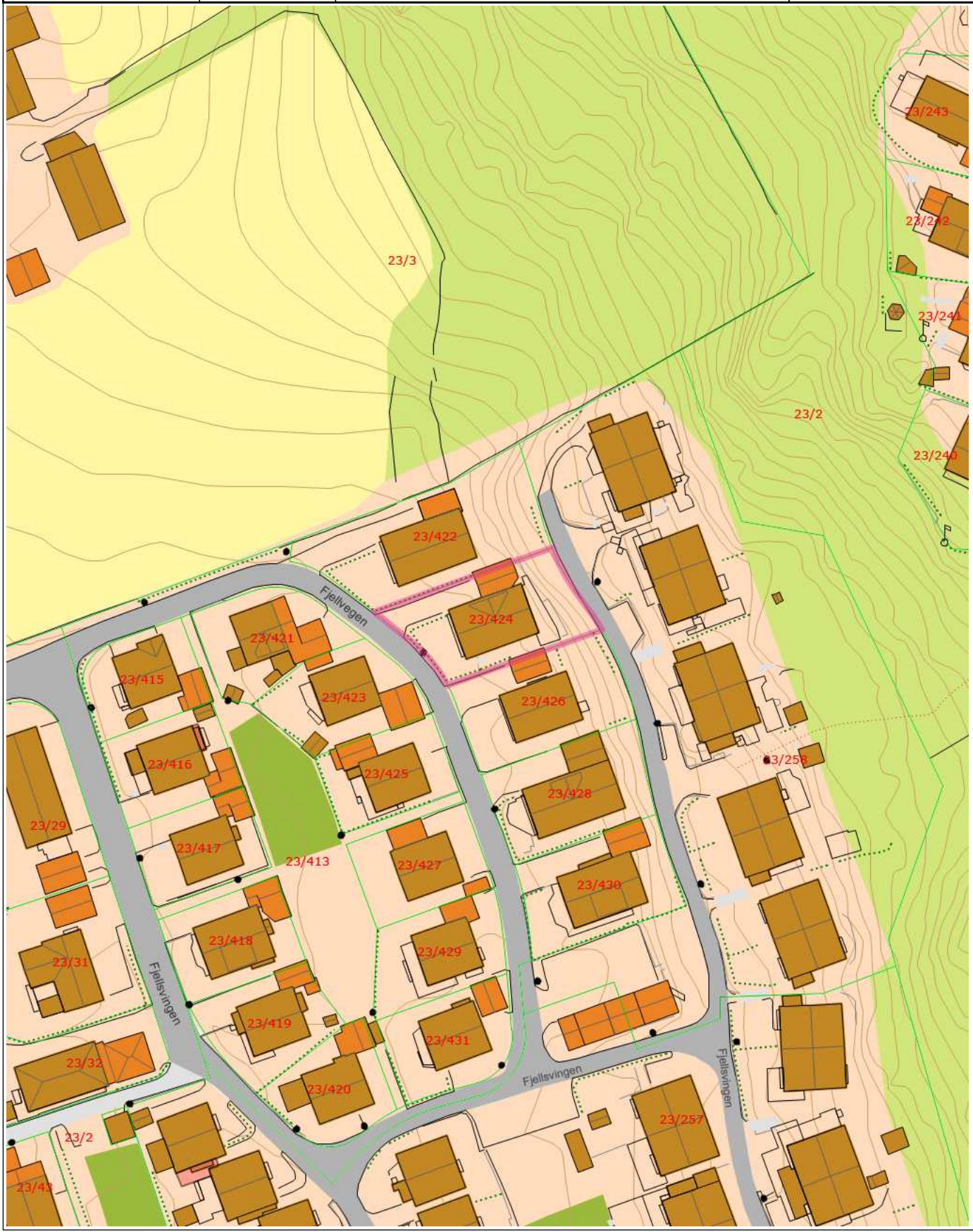
[illegible]

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 424	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fjellvegen 4 4347 LYE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Hekk
- Flaggstang
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Bolig
- Eiendom
- Høydekurve
- Dyrka mark
- Kommunalveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
- Frittstående mur
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Gang- og sykkelveg
- Lekeplass
- Skog
- Privatveg gatenavn.
- Mast
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Trapp
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Veg
- Bebygd område
- Annet

Fjellvegen 4

Nabolaget Kvernfallvegen/Lye skule - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lye skule (1-7 kl.) 284 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	9 min 0.7 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 6 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	16 min 12 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

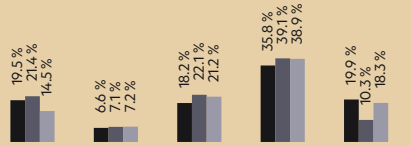
BARNEHAGER

Lyefjell barnehage (1-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	9 min 0.8 km
Monsanut barnehage (0-5 år) 39 barn	19 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lye	11 min
Kiwi Rosseland	8 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 62/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Lyehallen	5 min
Lye idrettsanlegg	7 min
Club Athletic	9 min
EVO Bryne	9 min

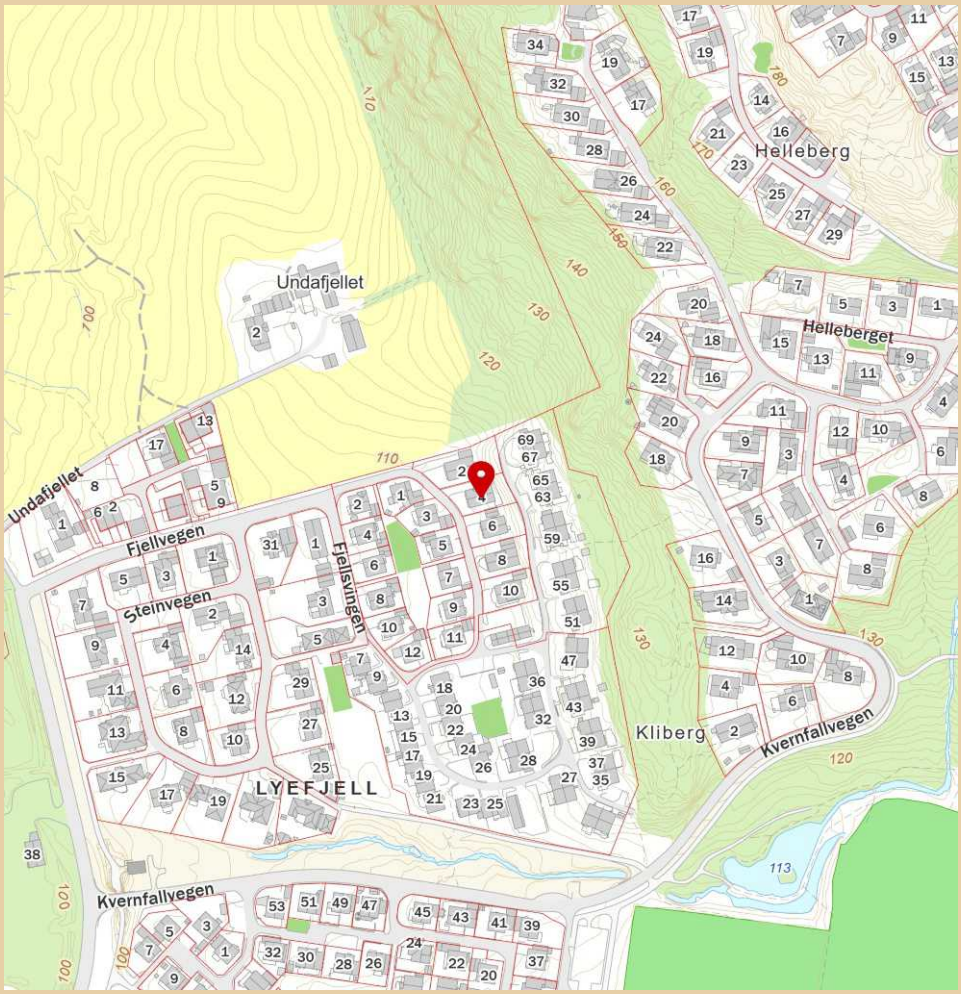
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Fjellvegen 4

Nabolaget Kvernfallvegen/Lye skule - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lye skule (1-7 kl.) 284 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	9 min 0.7 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 6 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	16 min 12 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Lyefjell barnehage (1-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	9 min 0.8 km
Monsanut barnehage (0-5 år) 39 barn	19 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lye	11 min
Kiwi Rosseland	8 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Lyehallen	5 min
Lye idrettsanlegg	7 min
Club Athletic	9 min
EVO Bryne	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Fjellvegen 4

Nabolaget Kvernfallvegen/Lye skule - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lye skule (1-7 kl.) 284 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	9 min 0.7 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 6 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	16 min 12 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Lyefjell barnehage (1-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	9 min 0.8 km
Monsanut barnehage (0-5 år) 39 barn	19 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lye	11 min
Kiwi Rosseland	8 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Lyehallen	5 min
Lye idrettsanlegg	7 min
Club Athletic	9 min
EVO Bryne	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Fjellvegen 4, 4347 Lye
Gnr. 23, Bnr. 424, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310251008

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.
