PRIVATMEGLEREN
JÆREN

BERGVEGEN 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kartutsnitt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Bergvegen 2
4347 LYE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	2010
BRA:	99 m^2
BRA-i:	94 m^2
Rapportdato:	4.2.2026 (Gyldig til 4.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	15	9	0	0

Erlend Hegelstad
Jærtakst Tilstand AS
erlend@jaertakst.no
90731283
Bergvegen 2
4347 Lye

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/39377

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

Grunnet manglende samsvarserklæring.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: 2etasje.	Begynnende nedbryting.
Vinduer og dører	Værslitt
Yttervegger	Spredt råte.
Skorstein over tak	Gamle fuktmerker på pipe.
Taktekking	Alders avvik.
Toalettrom	Manglende fuktsikring.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Overflater	Ikke tilstrekelig fall.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	Alders avvik.
Innvendige overflater og dører.	Skader i innvendige overflater og dører.

Lovlighet / HMS

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

Brannslukkerapparat er eldre en 10 år.

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

Det er krav om stige ned til 5 graders helning på tak. Boligens tak er oppgitt til å være 7 grader. Pipe er ikke i bruk pr dags dato. Tas pipe i bruk må det gjøre nærmere undersøkelser rundt krav om stige for feier.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.1.2026

Rapportdato
4.2.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Maria Barbara Netland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Trygve Netland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Det er en skrivefeil på årstall for el-kontroll. Det står at den ble utført i 2024, men kunde forklarte at dette skulle være 2014.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erlend Hegelstad**	Telefon:	**90731283**
Firma:	**Jærtakst Tilstand AS**	Epost:	**erlend@jaertakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp stasjon**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Bergvegen 2, 4347 Lye**						
Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**23**	Bruksnr:	**654**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**3**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2010** - Iht. Ferdigattest.						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Støpt plate på grunn. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har pulttaksform tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**47**	**47** Romfordeling: Gang, bod, bad/vaskerom og 3 soverom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**52**	**47** Romfordeling: Vindfang, toalettrom, stue/kjøkken og bod under trapp.	**5** Romfordeling: Bod i felles carport.	**0**	**0**
Totalt m²	**99**	**94**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

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

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier har utvidet eksiterende platting i 2025.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Plattingen har en mindre bevegelse når en går fra ny til gammel del på et punkt. Anses som liten og ubetydelig. Ellers så har plattingen en del grønske, dette fjernes enkelt ved normalt vedlikehold.

6.4 Vinduer og dører: 2etasje.



Registrert noe mykt trevirke under beslag på vindu.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
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
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Begynede nedbryting i to vindu. Et på hovedsoverom og et på det andre soverommet. Det kan kjennes et noe mykere parti under beslag på vindu. Dette har ikke utviklet seg til ful råte, men vil gjøre det i nær framtid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelser anbefales for å stadfeste om det er mulig å utbedre den begynnende nedbryting lokalt/ eventuelt må vinduene byttes.

6.5 Vinduer og dører



Værslitt overflate.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør og terrassedør med glass	
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
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Hoveddør er værslitt og noe oppsvulming i foring på innsiden.



Fuktskader i foring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Skifting av foring.

6.6 Yttervegger



Kort avstand til terreng.



Spred råte

Type fasade	Liggende kledning
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen har liggende kledning fra byggeår, kledningen er kontrollert for råteskader ved tilfeldige stikkinger , kontrollen er tatt fra bakkenivå. Det er registrert spredt råte i kledning. Kledningen er avsluttet nært terreng på enkelte fasader. Dette gjør at det vil være vanskeligere og overflate behandle disse bordene. Det er også en fare for nedfukting og skader kan oppstå over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kledning med råte i anbefales byttet.
Det anbefales å heve avstand til terreng for å hindre at det oppstår skader i kledning og listverk.

6.7 Skorstein over tak



Tegn til pipen har trekt fukt.

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-2**

Piper som ikke er i bruk vil over tid trekke fukt, og dette kan forårsake fuktskader innvendig. Det er antydninger til at pipen på kryploft har trekt noe fukt på et tidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelser rundt pipe anbefales, impregnering av pipe eventuelt montere heldekkende pipebeslag.

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Pulttak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
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**

Kryploft er inspisert fra luke da det ikke er lagt ned gulv slik en kan bevege seg forsvarlig over himlingen.

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Pulttak
Type tekking	Papp

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

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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
Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekkingens tilstand bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskiftning innen overskuelig fremtid for å opprettholde tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader på underliggende konstruksjoner.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Boligen har støpt plate på grunn med et trebjelkelag mellom etasjer.
Høyder er målt på vilkårlige plasser i 2-3 rom i hver etasje.

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

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

Høyder målt på vilkårlige plasser variere mellom 2-9mm dette er påregnelig normalt.
Registrert litt knirk ved dør til hovedsoverom.

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Nei
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?	Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-1**

Gjeldene forskrifter må følges hvis det monteres ildsted i boligen.

6.12 Kjøkken



Innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.



Mindre skader i bunn av front til skap.

Overflater og innredning

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

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

Innredning fra byggeår med normal bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Ventilator med avkast ut.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Ventilator fungere som tiltenkt.

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest datert 21.12.2010

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

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Boligen har to apparat.

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

Brannslukkerapparat er eldre en 10 år.

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

Det er krav om stige ned til 5 graders helning på tak. Boligens tak er oppgitt til å være 7 grader. Pipe er ikke i bruk pr dags dato. Tas pipe i bruk må det gjøre nærmere undersøkelser rundt krav om stige for feier.

6.14 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Det er synlige drensåpninger fra innebygd sisterne. Men det er ingen "water guard" for å stoppe vann ved en eventuell lekkasje fra installasjonen. Ved en eventuell lekkasje så kan det oppstå skade på tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere "water guard" for å god fukt sikkerhet.

6.15 Trapp



Trapp foliert, har sluppet litt i toppen ellers ok.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**

6.16 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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

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

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

6.18 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

Mangler egenerklæring på montering av el-billader eier har opplyst at det er utført av Onco

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?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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.

Det var utført en elkontroll i 2014. Det er utført arbeid etter dette og det er manglende samsvarserklæring på montering av elbillader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2010

Størrelse

200

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**

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Opplyst i selgers egenerklæring at det ble byttet en del i motor på ventilasjons aggregat i 2011.

Når var siste service på anlegget?

Service og rens utført 2025, filter byttes en gang i året.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

6.21 Våtrom: Bad/vaskerom.



Bad/vaskerom med belegg på gulv og vegg. Innredning med servant, klosett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.



Sluk i dusjsonen. Plastsluk fra byggeår. Synlig klemring og tettesjikt er belegg.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og vegger.

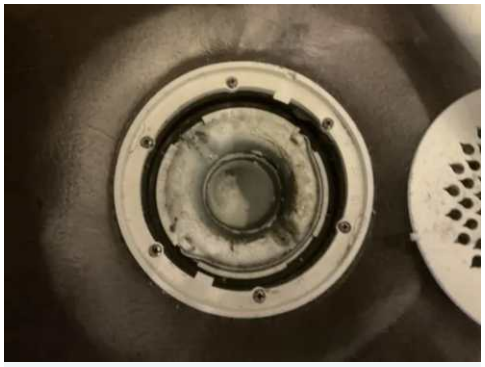
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Kunde har byttet toalett i 2025.

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**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.



Hjelpesluk ved vaskemaskin. Plastsluk fra byggeår. Synlig klemring og tettesjikt er belegg.



Hulltaking utført i vegg bak dusjsonen. Målingen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen

Anbefalte tiltak overflater

Ved en fremtidig oppgradering så må det gjøres tiltak på fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk,

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Belegg er synlig ført ned bak klemring, men er ikke synlig under klemringer. Årsaken er konstruksjonsutførelse og begrenset mulighet for kontroll uten demontering. Konsekvensen er at klemringen kan ha redusert tetthet mot belegget, noe som øker risikoen for lekkasjer over tid, selv om det ikke er påvist tegn til lekkasje ved befaring

Halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Klemringer kan med fordel undersøkes nærmere med demontering av klemring for å se at tettesjikt blir klemt tilstrekkelig langs hele klemring, etterstramme skruer og remontere.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av membranløsningen for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader, da faren for svikt øker når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredning med servant, klosett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.22 Innvendige overflater og dører.



Skraper og hakk i gulv.

Beskrivelse
Parkett og klick vinyl på gulv. Panelplater på vegg og hvite takplater i himling. Hvite slette dører.

Oppsummering	**TG-2**
Skraper, hakk og vannsøl i parkett i 1 etasje, disse stammer fra hund. Skade i list ved vindu. Denne har vert slik siden eier overtok bolig. Skade i dørblad til soverom 2 etasje.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Parkett i 1 etasje anbefales oppgradert. Skifte dørblad som er skadet. Lokal utbedring av skade i list



Vannsøl fra hundens matskål.



Mindre skade i list.



Skade i dørblad.

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

enova

Energiattest



Adresse **Bergvegen 2, 4347 LYE**	
Dato for energimerking **04.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256081**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300106480**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **654**
Seksjonsnummer **3**	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 **2010**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **94,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **94,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **137,82 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **128,56 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 085 kWh**



Bergvegen 2, 4347 LYE

Detaljering

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

Bergvegen 2, 4347 LYE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

https://www.enova.no/energimerking

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310251027

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trygve Netland	Maria Barbara Netland

Gateadresse
Bergvegen 2

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: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: tryg

Polise/avtalenr.: 5498168

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: 310251027

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: satt inn nytt toalett på bad oppe sommeren 2025

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: skifte av del i "motor" i ventilasjonsanlegg i 2011 satt inn elbillader og overspenningsvern høsten 2024 fått ekstra stikkontakter i bod i carport og på terrasse i 2019? ny strømmåler april 2024 skiftet stikkontakt på et soverom for noen år siden

Arbeid utført av: oneco, Bryne elektriske

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: kontroll av elektrisk anlegg 19.02.2024 av Lyse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: festet i carport Zaptec Go

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

Document reference: 310251027

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Teambygg fikset en vannlekkasje i fasade under vindu i hovedsoverom 2012. Trygve Netland har lagt platting i hagen. Fasade malt av Netland sommeren 2025
Arbeid utført av	Teambygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310251027

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: 310251027

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trygve Netland	7d9db0f12085f5428d148 25146546b51c8dfb98c	23.01.2026 08:15:20 UTC	Signer authenticated by One time code

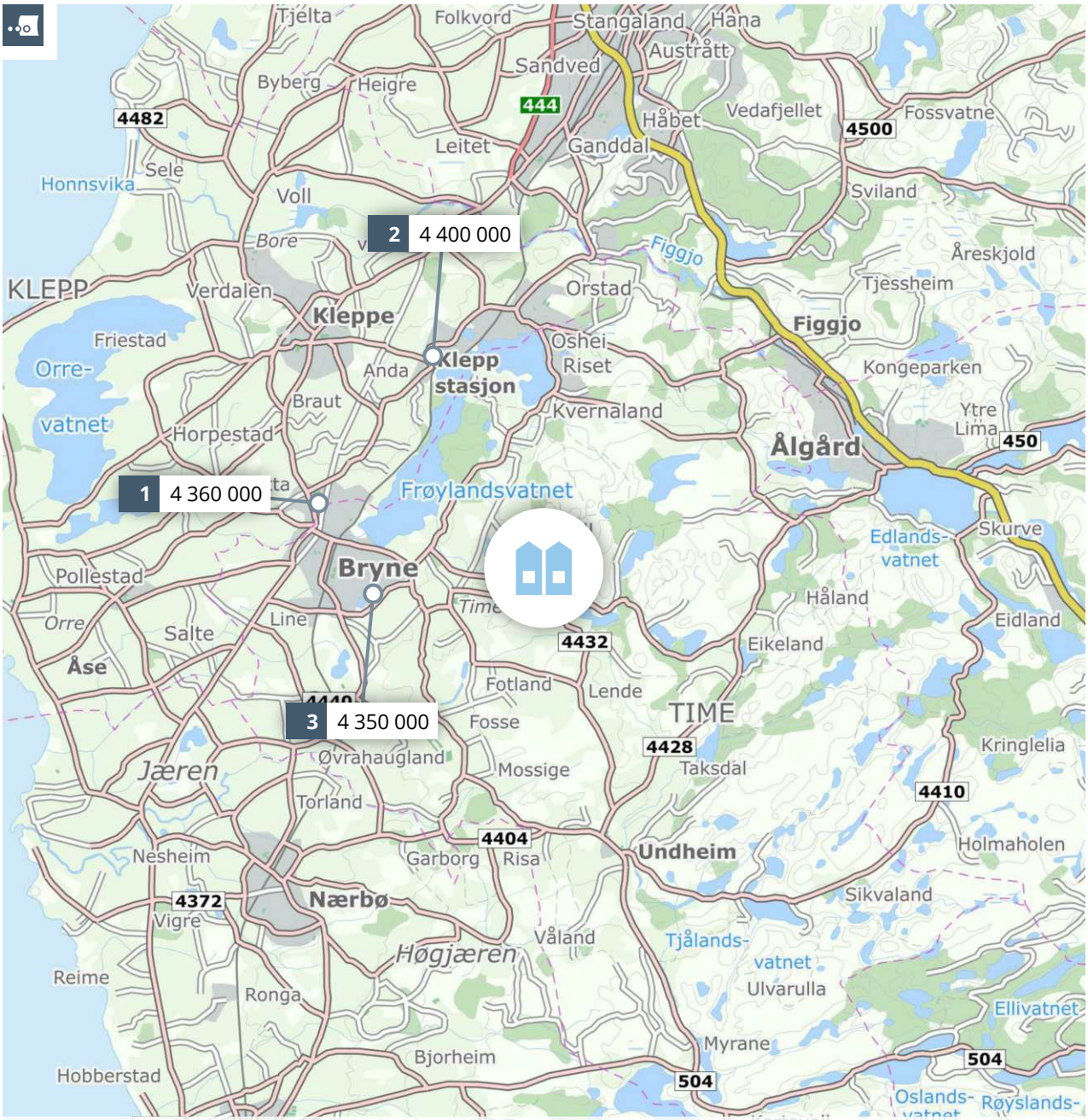
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Barbara Netland	31f0d231206d1781016df6 ba41d33561cc45d070	22.01.2026 14:25:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310251027

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

BERGVEGEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 09.02.2026

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: Marius Time Vaaland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bergvegen 2, 4347 LYE

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 23 BNR 654 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS LYEFJELL 1

Verdivurdert til

3 790 000

-	3 790 000	40 319
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	94 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	53 m²
Byggeår	2010

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Heimdal 45				04.03.2025	3 690 000	**4 360 000**	0	4 360 000	**46 882**
	93 m²	2009	120 m²	2 sov						
2	Rosenkrantzvegen 17				14.05.2025	3 990 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**48 889**
	90 m²	2007	1 296 m²	3 sov						
3	Langholvegen 36				27.05.2025	4 290 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**42 647**
	102 m²	2011	1 201 m²	3 sov						

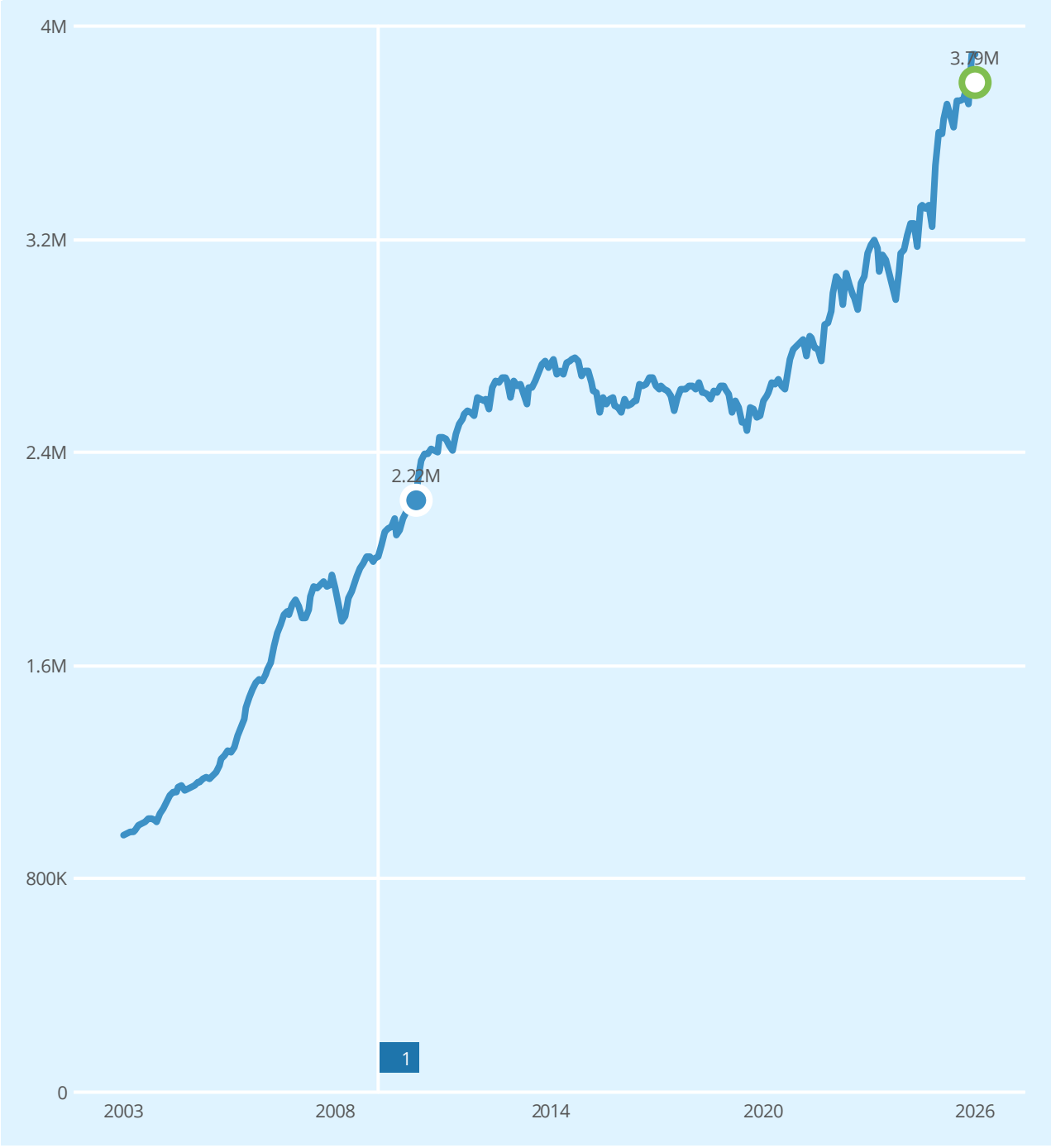
Flott enderekkehus over to plan med tre soverom, romslig uteområde og parkering i carport.

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 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.12.2010		28.12.2010	-	2 220 000	-	2 220 000

Rekkehus til salgs i TIME kommune nå

1
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

24
dager

Rekkehus solgt i TIME kommune siste 3 mnd

13
rekkehus solgt

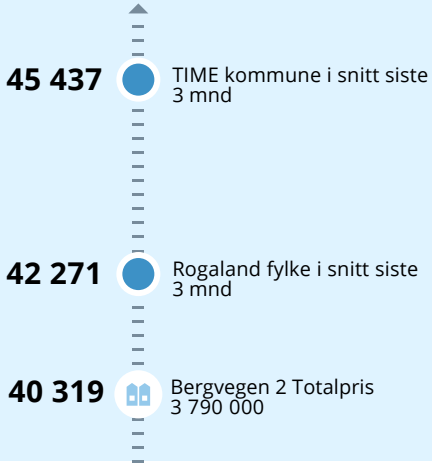


Solgt i snitt i løpet av

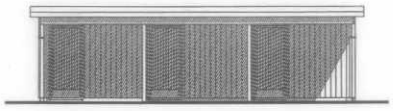
26
dager

for 2.5% over prisantydning

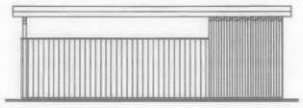
Analyse m²-priser



MOTTATT
- 9 DES 2009



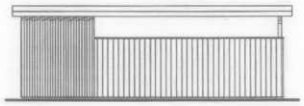
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



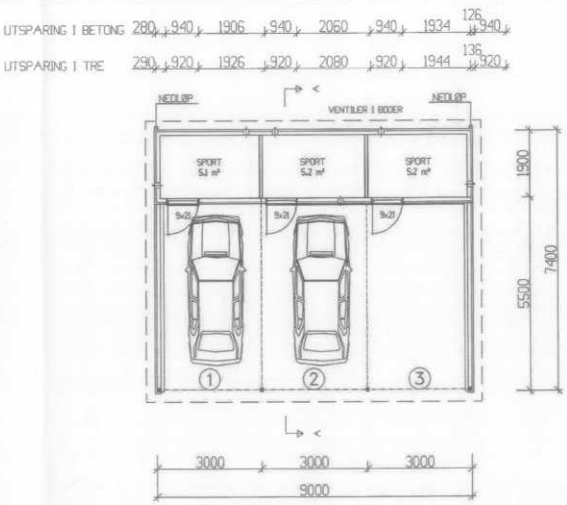
FASADE MOT SØR

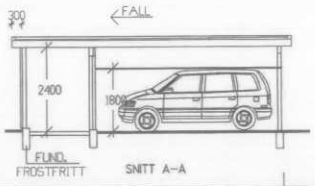


FASADE MOT ØST

GRUNNFLATE = 66.6m2

BYA = 68.3m2





SNITT A-A

MOTTATT
- 9 DES 2009

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : TEAM BYGG PROSJEKT AS		MÅLESTOKK	DATO 02.06.2009
BYGGEPLASS : B4, NORD FOR FJELLVEGEN, LYEFJELL, TIME		1:100	TEGN. PJH
TEGNTYPE : PLAN/SNITT/FASADER			KONTR.
TEAM BYGG	ARKITEKT / KONSULENT	PROSJEKT NR. 1978	TEGN NR. 501
	HUSTYPE CARPORT / BOD 1-3	to-ark telefon: 51 63 31 20, telefaks: 51 63 70 82	

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

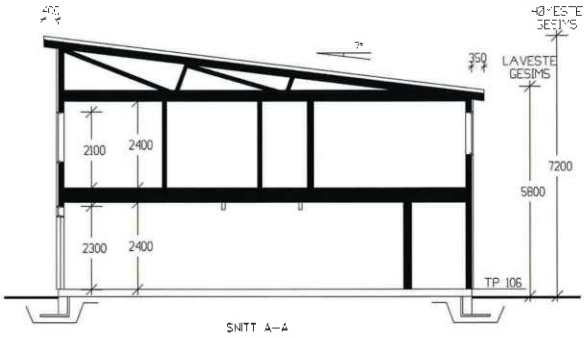


AREAL	BRA	BRA	BRA
LEILIGHET	1	2	3
1. ETASJE	45,8m2	45,7m2	45,8m2
2. ETASJE	46,2m2	46,1m2	46,2m2
SUM	92,0m2	91,8m2	92,0m2
GRUNNFLATE			155,0m2
BYA			157,6m2

SO = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSÅPNING
F = FAST KARM

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : TEAM BYGG PROSJEKT AS		MÅLESTOKK	DATO 02.06.2009
BYGGEPLASS : B4, NORD FOR FJELLVEGEN, LYEFJELL, TIME		1:100	TEGN. PJH
TEGNTYPE : PLAN 1. ETASJE			KONTR.
TEAM BYGG	ARKITEKT / KONSULENT	PROSJEKT NR. 1972	TEGN. NR. 501
	HUSTYPE	to-ark telefon: 51 63 31 20, telefaks: 51 63 70 82	

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



SNITT A–A



SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER: TEAM BYGG PROSJEKT AS		MÅLESTOKK	DATO 02.06.2008
PROSJEKT: B4, NORD FOR FJELLVEGEN, LYEFJELL, TIME		1:100	TEGN. PJF
TEGNTYPE: PLAN 2. ETASJE - SNITT			KONTR.
TEAM BYGG	ARKITEKT / KONSULENT	PROSJEKT NR. 1972	TEGN. NR. 502
	HUSTYPE	to-ark telefon: 51 53 31 33, telefaks: 51 63 70 82	

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

MOTTATT
- 9 DES 2009

SPROSSER	
VINDU	GJENNOMGÅENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

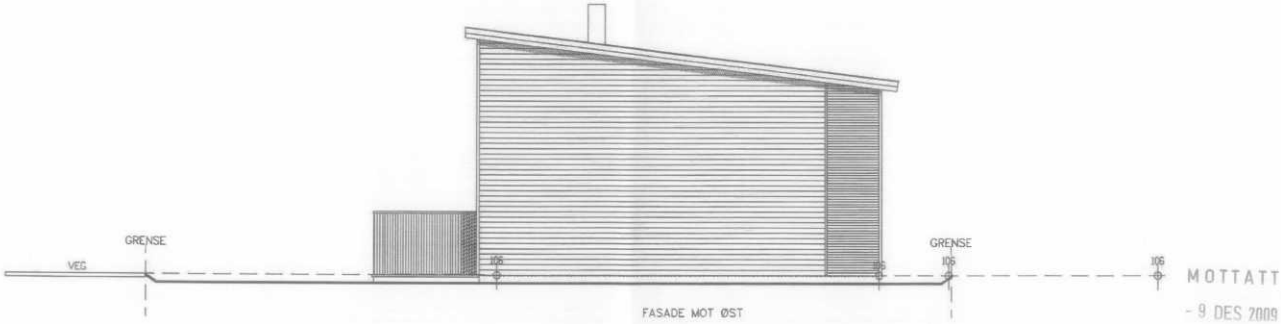
NÅVÆRENDE TERRENG

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : TEAM BYGG PROSJEKT AS		MÅLESTOKK	DATO 02.06.2009
BYGGEPLASS : B4, NORD FOR FJELLVEGEN, LYEFJELL, TIME		1:100	TEGN. PJH
TEGNTYPE : FASADER			KONTR.
TEAM BYGG	ARKITEKT / KONSULENT	PROSJEKT NR. 1972	TEGN. NR. 504
	HUSTYPE	to-ark telefon: 51 63 31 20, telefaks: 51 63 70 82	

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

MOTTATT
- 9 DES 2009

SPROSSER	
VINDU	GJENNOMGÅENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : TEAM BYGG PROSJEKT AS		MÅLESTOKK	DATO 02.06.2009
BYGGEPLASS : B4, NORD FOR FJELLVEGEN, LYEFJELL, TIME		1:100	TEGN. PJH
TEGNETYPE : FASADER			KONTR.
TEAM BYGG	ARKITEKT / KONSULENT	PROSJEKT NR. 1972	TEGN. NR. 503
	HUSTYPE	to-ark telefon: 51 63 31 20, telefaks: 51 63 70 82	

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

Time kommune
Plan og forvaltning

Dato: 21.12.2010
Arkiv: GBNR-23/654, K2-L42
Vår ref (saksnr.): 09/2459-7
Journalpostid.: 10/25369
Dykkar ref.:

TEAM BYGG AS
Storgata 41

4340 BRYNE

Gnr. 23 bnr. 654, Lye. Team Bygg AS: Ferdigattest for rekkehus med 3 leilegheiter og carport med bod.

Vi viser til Dykkar oppmoding om ferdigattest som vart motteken den 03.12.2010 og til godkjent byggeløyve i sak 430/09 datert 29.12.2009.

Det vert gitt ferdigattest for bustadhus på gnr. 23 bnr.654, Bergvegen , jf § 99 nr 1 i plan- og bygningslova.

TEAM BYGG AS har som ansvarleg søkjar innsendt kontrolldokumentasjon frå alle kontrollansvarlege føretak for utføring. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sette for løyve og krav i samsvar med plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskild løyve, jf § 93 i plan- og bygningslova.

For rådmannen i Time

Trygve Valen
leiar plan og forvaltning

Erling Aniksdalal
saksbehandlar

Kopi til:
Brannvesenet Sør-Rogaland IKS Jærveien 107 4318 SANDNES

Reguleringsplan for Fjellvegen, Lyefjell – plan 0298.01

GENERELT

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for et boligområde med blandede type boliger. I planen er det lagt vekt på å sikre gode uteoppholdsarealer, samt at parkering og søppelhåndtering skal være løst på en god måte. Det er lagt vekt på universell utforming.

§ 2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål, jf.. Pbl § 25, 1. ledd nr. 1, 3, 6 og 7:

Byggeområder (§ 25, 1.ledd nr.1):

- Frittliggende småhusbebyggelse (B1 og B2)
- Konsentrert småhusbebyggelse (B3-B5)

Offentlige trafikkområder (§ 25, 1.ledd nr.3):

- Annen veggrunn

Spesialområder (§ 25, 1.ledd nr.6):

- Frisiktsone ved veg
- Privat veg

Fellesområder (§ 25, 1.ledd nr.7):

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeplass
- Annet fellesareal (Område for søppel)

FELLESBESTEMMELSER

§ 3 Krav ved byggesaksbehandlingen

Sammen med byggemelding skal følgende materiale innsendes:

- Situasjonsplan i målestokk 1: 500
- Utomhusplan i målestokk 1: 200.

Utomhusplanen skal beskrive plassering og høydeforholdene (kotehøyder) for boliger, garasjer og evt. boder, gårdsrom, sluk til overvann, uteoppholdsarealer, nødvendige støttemurer, skråninger, anlegg for terrengtrapper, eventuelle høye levegger, gjerder, bossdunker og biloppstillingsplasser.

Det skal før byggesaksbehandlingen være dokumentert solrike uteoppholdsareal for hver boenhet på minimum 50 m^2 og dybde på minimum 8 meter.

Før byggesaksbehandling må det dokumenteres avsatt tilstrekkelig areal til søppelstativene internt på området. Foreslått plassering av søppelstativer skal vises på utomhusplan. Løsning for håndtering av overvann skal være beskrevet før byggetillatelse kan gis.

§ 4 Utforming av bebyggelsen
Ved utforming av bebyggelsen skal det legges vekt på at boliger innen samme område/gruppe skal ha et enhetlig og harmonisk preg. Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling med tilpasning til omkringliggende bebyggelse, og at bygninger innenfor planområdet får en harmonisk og samordnet utforming.

§ 5 Byggegrense for garasjer
Garasjer kan overskride byggegrensene, men må ligge minimum 1,0 meter fra nabogrense, men 1,5 meter fra vei eller 5 meter fra vei når utkjørselen ligger vinkelrett på veien.

§ 6 Støy
Vegtrafikkstøy og støy fra tekniske installasjoner må ikke overskride de til enhver tid gjeldende grenseverdier for støy i boligområder.

§ 7 Uteoppholdsareal
Alle boenheter skal ha minimum 50 kvm solrikt uteoppholdsareal på bakkeplan med en dybde på minimum 8 meter.

§ 8 Parkering
Prinsippet for parkeringsløsning skal være som vist på illustrasjonsplan datert 18.03.09. Det skal avsettes biloppstillingsplasser som følger:

	Antall biloppstillings-plasser pr.	Felles park.	Individ park.
Familiehusvære	> 80 m² eining	2,0	2,0 + 0,5
Små husvære	< 80 m² eining	1,5	1.5 + 0,5

For eneboliger skal antallet rundes oppover til nærmeste hele biloppstillingsplass.

§ 9 Universell utforming
Minimum 50 % av boligene må ha livsløpsstandard, og minimum 20 % av de resterende 50% skal ha besøksstandard. Universell utforming skal sikres for alle uteoppholdsarealer.

§ 10 Radon
For å sikre boligene mot farlig radongass skal det benyttes radonduk på alle boligene.

§ 11 Overvann
Det tillates ikke større utslipp ved flomtopper enn det som er aktuell avrenning fra området før utbygging. Lyekurven skal legges til grunn ved dimensjonering av fordrøyningsanlegg.

BYGGEOMRÅDER

§ 12 Ene-/Tomannsbolig (B1)
I område B1 kan det oppføres enebolig eller tomannsbolig. Maksimalt tillatt %-BYA er 35%. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 m over gjennomsnittlig planert terreng. Møneretning skal være tilnærmet øst/vest. Maks. gesimshøyde for boliger med saltak er 5,7 m. Dersom det bygges boliger med pulttak er maksimalt tillatt gesimshøyde 6,0 m for østre gesims og 7,5 m

for vestre gesims. Garasje kan oppføres med BRA inntil 40 m^2 og maks gesims- og mønehøyde på henholdsvis 3,0 og 4,5 meter.

§ 13 Eneboligbebyggelse (B2)
I område B2 kan det oppføres 2 eneboliger. Maksimalt tillatt %-BYA er 35%. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 m over gjennomsnittlig planert terreng. Møneretning skal være tilnærmet øst/vest. Maks. gesimshøyde for boliger med saltak er 5,7 m. Dersom det bygges boliger med pulttak er maksimalt tillatt gesimshøyde 6,0 m for østre gesims og 7,5 m for vestre gesims. Garasjer kan oppføres med BRA inntil 40 m^2 og maks gesims- og mønehøyde på henholdsvis 3,0 og 4,5 meter.

§ 14 Tomannsboliger og lavblokker (B3-B5)
I område B3 kan det oppføres en tomannsbolig. I område B4 kan det oppføres rekkehus eller lavblokk, med inntil 3 boenheter. I område B5 kan det oppføres rekkehus eller lavblokk, 4 til 6 boenheter. Det kan også oppføres boder tilhørende bebyggelsen.

Maksimalt tillatt %-BYA er 50%. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 m over gjennomsnittlig planert terreng. Dersom det bygges boliger med flatt tak eller pulttak er maksimalt tillatt gesimshøyde 6,0 m for nedre gesims og 7,5 m for øvre gesims.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 15 Annen veggrunn
Annen veggrunn kan planeres i den utstrekning det er hensiktsmessig og gis et underlag som muliggjør transport av søppeldunker over området.

SPESIALOMRÅDER

§ 16 Frisiktsone
I området mellom frisiktlinjer og vegformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsler og vegkryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

§ 17 Privat veg
Den private vegen skal tjene som atkomst for bolig på gbnr 23/20 og gårdsbruk på gbnr 23/3.

FELLESAREALER

§ 18 Felles avkjørsel
Felles avkjørsel skal være felles for alle boligene innenfor delfelt B1, B2, B3, B4 og B5. Atkomst til det enkelte byggeområdet er vist på plankartet.

§ 19 Felles lekeplass
Felles lekeplass er felles for alle boligene innenfor delfelt B1, B2, B3, B4 og B5. Lekeplassen skal opparbeides som sandlekeplass.

§ 20 Felles gangareal
Felles gangareal er felles for B1, B2, B3 og B5. Gangarealet skal plasseres i tilknyttning til fellesområde for søppel og kunne brukes til å flytte søppeldunker til og fra dette området. Gangarealet kan flyttes internt i B5 så lenge gangarealets formål oppfylles.

§ 21 Fellesområde for søppel (annet fellesareal)
Området S1 er felles for boligene innenfor delfelt B4, og området S2 er felles for delfelt B1, B2, B3 og B5. Område skal benyttes til oppstilling av søppelstativer på hentedag for søppel.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 22 Fellesarealer
Felles avkjørsel, felles gangareal, felles lekeplass skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for de første boligene. Annet fellesareal S1 skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for boligene i B4. Annet fellesareal S2 skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for noen av boligene i B1, B2, B3 og B5.

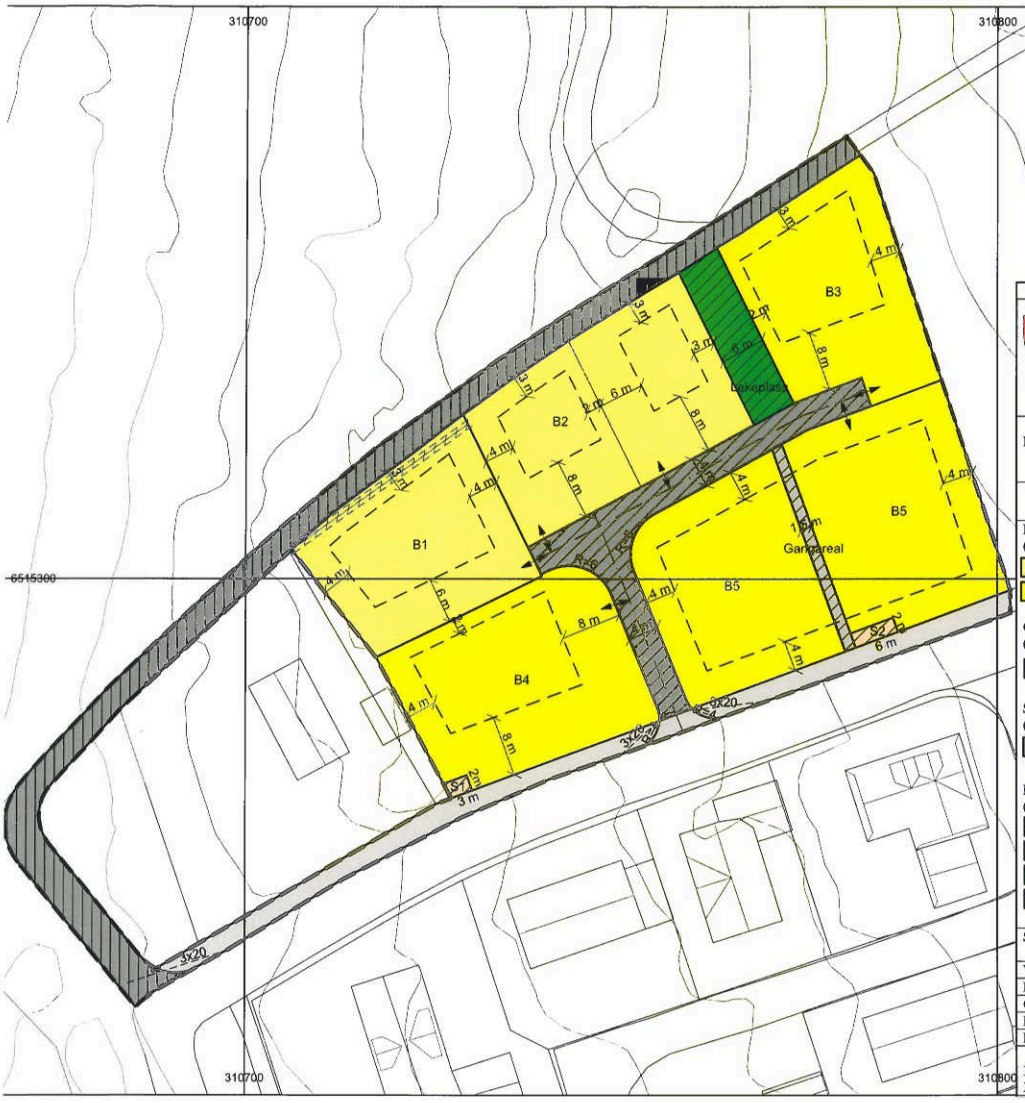
§ 23 Samlet utbygging
Delfelt B3 skal bygges ut samlet. Delfelt B4 skal bygges ut samlet. Delfelt B5 skal bygges ut i ett eller to trinn.

§ 24 Overvann
Håndtering av overvann skal være løst før byggetillatelse kan gis.

Reguleringsbestemmelsene er datert: 19.04.10

Revidert: 20.12.07, 03.03.08, 08.12.08, 01.04.09 og 21.04.09, 23.07.09, 19.04.10

TIME KOMMUNE
Tenesteområde samfunn
DLO
Sak nr.: 131/10 Dato for vedtak: 20.4.10
Martin Lillesund
For kommunalsjefen



TIME KOMMUNE
Tenesteområde samfunn
Sak nr.: 019/09 Dato for vedtak: 28.4.09
Martin Lillmand
For kommunalsjefen

TIME KOMMUNE

Reguleringsplan for Lyefjell, nord for Fjellvegen

PLAN NR: 298

TEGNFORKLARING
PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr. 3)
- Annen veggrunn

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr. 6)
- Privat veg

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- Annet fellesareal

LINJESYMBOLER
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje i vegkryss
- Målelinje
- Avkjørsel

N
W E
S

Målestokk 1:500
Ekvisdistanse 1 m

0 5 10 15 20 25
Meter

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	DATO	SIGN
Varsel om regulering:	11.06.07	
Lokal utvikling, vedtak 1. gang	14.10.08	
Offentlig ettersyn i tidsrommet 09.12.08 – 07.01.09	09.12.08	
Lokal utvikling, vedtak 2. gang	21.04.09	ML
Kommunestyrets vedtak	28.04.09	ML

Dato 20.12.07

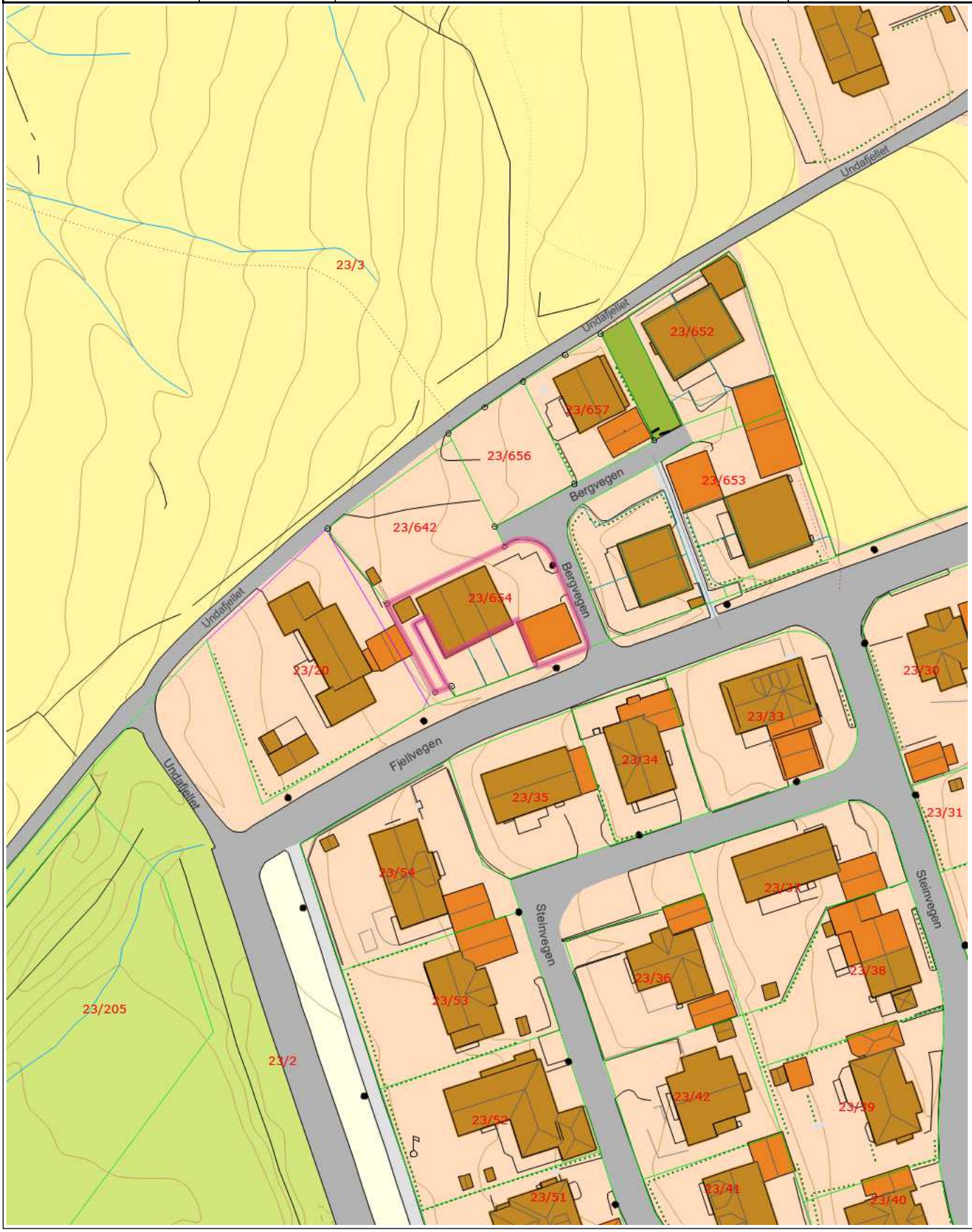
Planen er utarbeidet av Time Kommune
Revidert 14.10.08, 03.04.09, 21.04.09

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 654	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bergvegen 2 4347 LYE, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Flaggstang
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (14 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Steingjerde
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Voll
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Gangveg
- Traktorveg
- Sti
- Trapp
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Skog
- Annet

Bergvegen 2

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	10 min 0.8 km	
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	10 min 0.8 km	
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 5.9 km	
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	16 min 11.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Sentervegen Linje 50	6 min 0.5 km	
Bryne stasjon Linje F5, L5	10 min 5.9 km	
Stavanger Sola	37 min	

BARNEHAGER

Lyefjell barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km	
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	11 min 0.9 km	
Monsanut barnehage (0-5 år) 39 barn	22 min 1.5 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Lye	9 min
Kiwi Rosseland	7 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	9 min
Bryne Vinmonopol	11 min

SPORT

Lyehallen	7 min
Lye idrettsanlegg	9 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

Bergvegen 2

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	10 min 0.8 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	10 min 0.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 5.9 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	16 min 11.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sentervegen Linje 50	6 min 0.5 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	10 min 5.9 km
Stavanger Sola	37 min

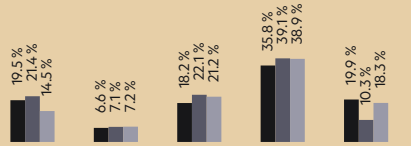
BARNEHAGER

Lyefjell barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	11 min 0.9 km
Monsanut barnehage (0-5 år) 39 barn	22 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lye	9 min
Kiwi Rosseland	7 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	7 min
Lye idrettsanlegg	9 min
Club Athletic	9 min
EVO Bryne	9 min

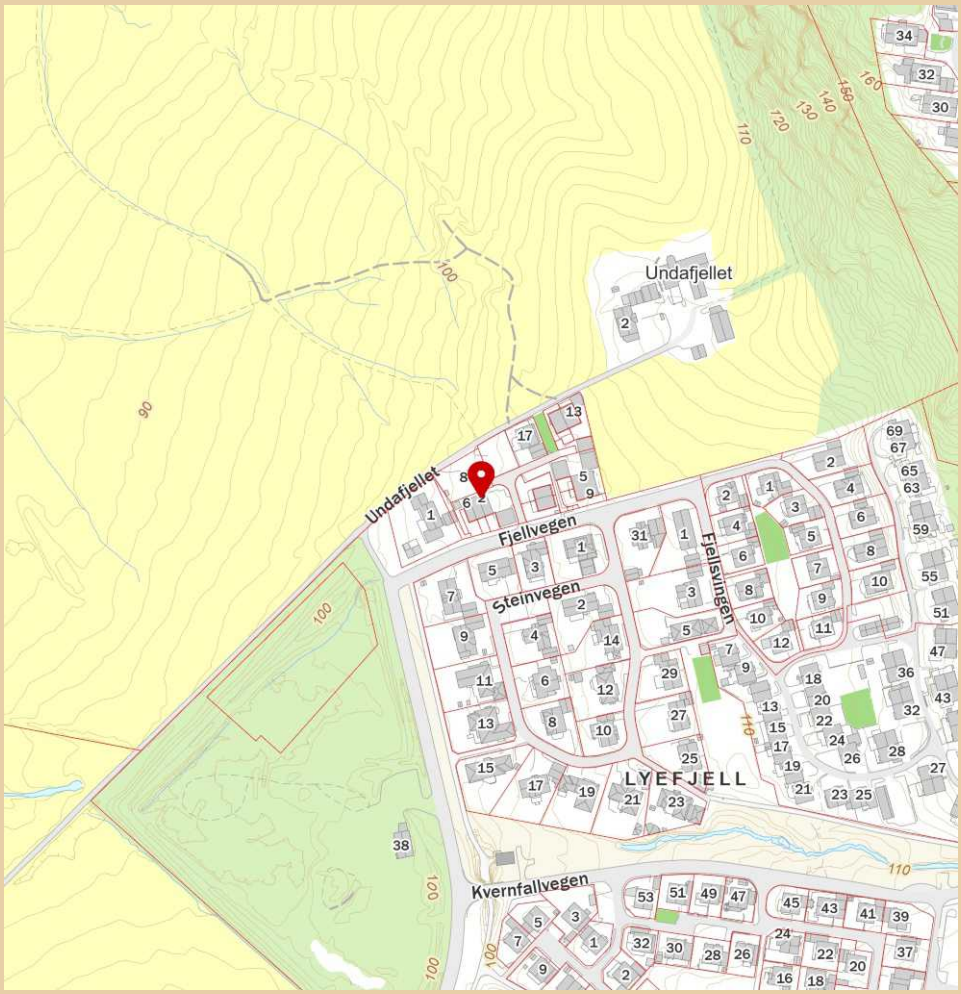
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

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

Bergvegen 2

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	10 min 0.8 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	10 min 0.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 5.9 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	16 min 11.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sentervegen Linje 50	6 min 0.5 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	10 min 5.9 km
Stavanger Sola	37 min

BARNEHAGER

Lyefjell barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	11 min 0.9 km
Monsanut barnehage (0-5 år) 39 barn	22 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lye	9 min
Kiwi Rosseland	7 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	9 min
Bryne Vinmonopol	11 min

SPORT

Lyehallen	7 min
Lye idrettsanlegg	9 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:
Bergvegen 2, 4347 Lye
Gnr. 23, Bnr. 654, Snr. 3, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310251027

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Marius Time Vaaland

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 901 85 260

E-post: mariustime.vaaland@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.
