



PRIVATMEGLEREN
JÆREN

HETLANDSGATA 24

Vedlegg

Tilstandsrapport seksjon 4

Tilstandsrapport seksjon 1

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Situasjonskart

Seksjonering

Kostnadsoversikt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Hetlandsgata 24 4344 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2012

BRA: 267 m²

BRA-i: 246 m²

Rapportdato: 2.12.2025 (Gyldig til 2.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

25

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38229>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

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

Lovlighet / HMS

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

Brannslukkingsapparat er over 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.12.2025

Rapportdato
2.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: Finn Underhaug

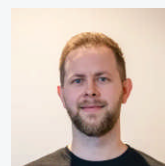
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: 91848497
Epost: sindre@jaertakst.no



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er utarbeidet rapporter på andre seksjoner i bygningen, det anbefales å lese alle rapporter i sin helhet da det kan fremkomme forhold som kan ha betydning for andre seksjoner i bygningen. Det er ikke utarbeidet vedlikeholdsplan eller rapport for bygningen generelt, ytterligere undersøkelser av fellesområder anbefales.

Informasjon om boligen

Adresse: Hetlandsgata 24, 4344 Bryne

Kommunenr:	1121	Gårdsnr:	2	Bruksnr:	52	Festenr:
Seksjonsnr:	4	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2012					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Bygning oppført med grunnmur i betong.

Yttervegger i stedbygd kjerneisolert betong som utvendig er delvis kledd med steniplater.

Øverste etasje i tre som utvendig er kledd med trepaneler.

Betongdekke mellom etasjer.

Flatt tak tekket med papp.

Vinduer og dører i tre/aluminium med isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Kommentar til arealberegning

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse, Balkong
Innglasset balkong 2. etasje. Takterrasse 3. etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

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

6.2 Vinduer og dører



Fukt i hjørne av skyvedør 3. etasje

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

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

Vinduer og dører i aluminium med isolerglass.

Vinduer og dører er i generelt normal stand, men det er registrert enkelte avvik:

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

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

Det er noe mindre vannmerker på parkett og enkelte rennemerker på vinduer, over tid vil dette føre til vannmerker på parkett og misfarginger.

Sprek/brest i ett glass på vindu i stue 2. etasje (vest), denne er opplyst å holdt seg stabilt i flere år. Dette kan skyldes tidligere punktbelastning/termisk stress. Konsekvens av dette vil være redusert isolasjons/lydytelse dersom sprek skulle utvikle seg ytterligere.

På vindu på siden i fasade mot sør er det en misfarging på nedre del av glass, ukjent hva dette skyldes, men er også opplyst å holdt seg stabilt over flere år. kan skyldes laminerings/beleggfeil internt i glasset. Estetisk avvik som kan utvikle seg ytterligere.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

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

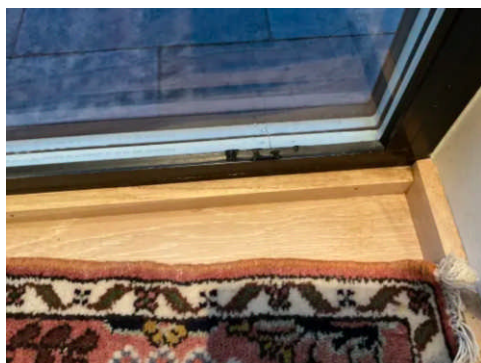
Funksjonstest med spyling anbefales utført mot dører og oppgradering av pakninger/justering av dør om nødvendig.



Renninger på vindu 3. etasje



Renninger/fukt på vindu i 3. etasje



Fuktinntrenging under vindu 3. etasje



Brest glass



Misfarging i hjørne av glass.

6.3 Yttervegg og fasade

Type fasade	Betong, Fasadeplater
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegg og fasade TG-1	
<p>Ved visuell kontroll er det registrert enkelte mindre riss og hårfine sprekker i betongfasaden. Disse fremstår som overfladiske og er typiske for betongkonstruksjoner som har vært utsatt for naturlig svinn, temperaturvariasjoner og klimabelastning over tid. Rissene er ikke gjennomgående og viser ingen synlige tegn til aktiv lekkasje, rustutslag eller avskalling, noe som indikerer at de per i dag ikke har konstruktiv betydning.</p> <p>Årlig inspeksjon for å dokumentere eventuell utvikling.</p> <p>Vurder overflatebehandling (impregnering eller maling) for å redusere vannopptak.</p>	

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

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

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

6.5 Taktekking

Type tkking

Papp

Inspisert fra

Annet

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ikke kontrollert

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ikke kontrollert

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

Nei

Oppsummering av taktekking**TG-1**

Tak er tekket med papp og er vurdert ut ifra alder. Det er ikke foretatt inspeksjon av flatt tak og vurdering er begrenset av dette.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Det kan foreligge skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

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

Nei

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

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

6.7 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Avgassrør til gasspeis

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted	Gasspeis
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det er en gasspeis i stue 3. etasje. Det er serviceavtaler på gassopplegg.	

6.8 Kjøkken: 3. etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og hvit benkeplate er fra byggeåret og i normal stand. Rammetillatelse er gitt i 2009 og det var ikke generelle krav til lekkasjesikring, krav om lekkasjesikring kom i 2010 og det er ikke montert lekkasjestopper på gulv som følge.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er kjøkkenventilator over koketopp som er enkelt testet med papir.	

6.9 Kjøkken: 2. etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og hvit benkeplate er fra byggeåret og i normal stand. Det er montert lekkasjestopper under hovedvask, dette er ikke registrert på vask på øy, men kan ligge under innredning. Det var ikke klare krav til dette på tidspunktet rammetillatelse ble gitt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Kjøkkenventilator over koketopp som er enkelt testet med papir.

6.10 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Tegninger fremlagt på befaringsdagen stemmer overens med bruken.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Ja

Brannslukningsapparat er over 10 år.

6.11 Toalettrom: 2. etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Ja

Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Trapp

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

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Avløpsrør av plast i leiligheten fra byggeåret.</p> <p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p>	

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	
TG-1	
Det er rør-i-rørsystem med fordelerskap i hver etasje. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Det er registrert avløp i skapene, men det er ukjent hvor disse leder. Disse skal ledes til sluk i tilfelle lekkasjer, avløp kan være avsluttet bak innredning, garderober o.l. Ytterligere undersøkelser anbefales.	

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
<p>Elektrisk anlegg fra byggeåret med ett sikringsskap i hver etasje, med samsvarserklæring fra nyinstallasjon.</p> <p>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 øltisyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.</p>	

6.16 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
<p>Det er vannbåren varme fra energibrønn/vann til vann varmpumpe som fordeles med gulvvarme og tappevann.</p> <p>Det er elektrisk kolbe og gasskjel som supplerer til energibrønn ved behov, det kan veksles mellom elektrisk og gass etter behov/kostnader.</p>	

6.17 Ventilasjon

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

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Balansert ventilasjonsanlegg i 3. etasje og 2. etasje. Det er ett ventilasjonsaggregat i hver etasje.	

6.18 Våtrom: Bad 3. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger. Malte overfalter på himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Høydeforskjell fra sluk til topp membran i dør er tilfredsstillende og det er jevnt fall mot sluk i dusj.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Det er slukrenne langs vegg i dusj med smøremembran som tettesjikt. Overgang klemring/sluk er ikke synlig på denne type sluk, prosjektert løsning kan være korrekt, men kontrollmulighet er begrenset. Dette kan øke usikkerheten om tetthet og skjult skadepotensial.</p> <p>Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på membran, dette skyldes naturlig aldring. Tetthet kan svekkes over tid, særlig i overganger og gjennomføringer.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Det kan med fordel monteres dusjkabinett for å ikke belaste overflater med fritt vann. Innhente dokumentasjon på løsninger og jevnlig inspeksjon/vurderinger.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap, dusj, håndkletørker, toalett og klessjakt	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
<p>Innredning og utstyr i generelt normal stand.</p> <p>Det er etablert synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner. Innebygget utstyr i dusj har ikke synliggjøring av lekkasjevann(ikke påvist) det var ikke klare krav til dette ved bygging.</p>	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er enkelt testet med papir og det registreres sug fra kanalen.	

Fuktmåling

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

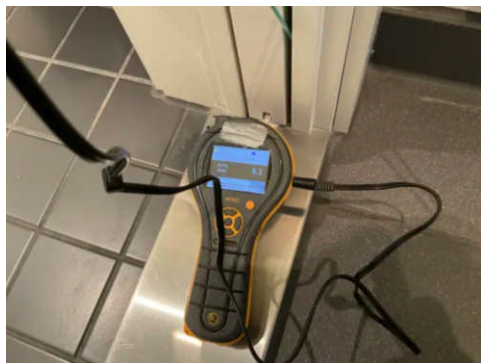
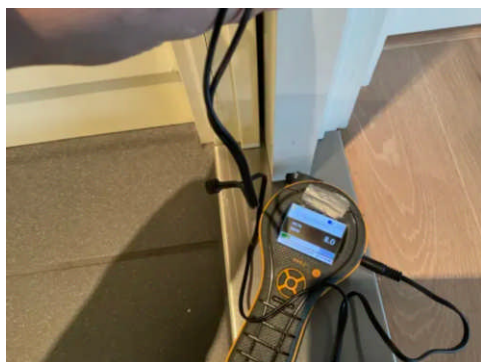
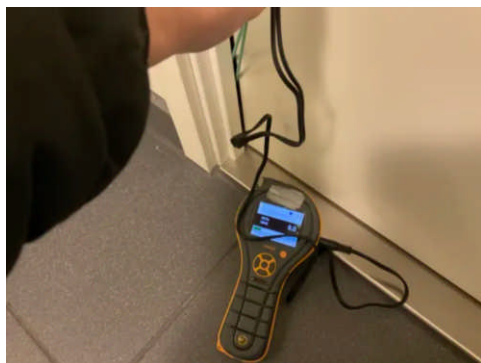
Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen, det er plassert en stedbygget seng som ikke lar seg flytte uten større inngrep. Tilgjengelig vegg ved dør ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.19 Våtrom: Vaskerom 2. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv. Malte overflater på vegger og himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

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

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Det er plastsluk med smøremembran som tettesjikt.</p> <p>Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på membran, dette skyldes naturlig aldring.</p> <p>Tetthet kan svekkes over tid, særlig i overganger og gjennomføringer.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Foreta løpende observasjoner/vurderinger.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utslagsvask i benk, diverse innredning/garderober og opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning og utstyr i normal stand.	

Ventilasjon

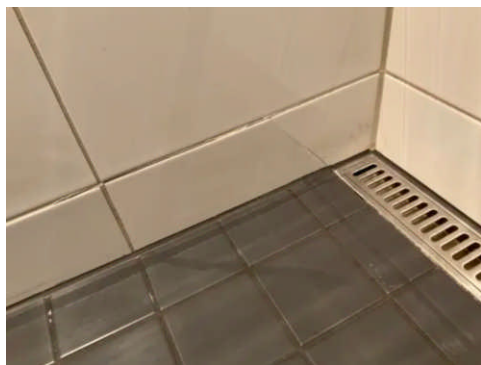
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er enkelt testet med papir.	

Fuktmåling

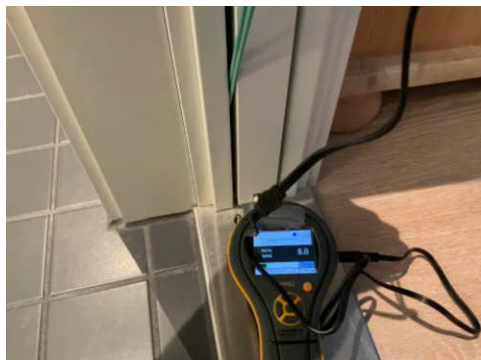
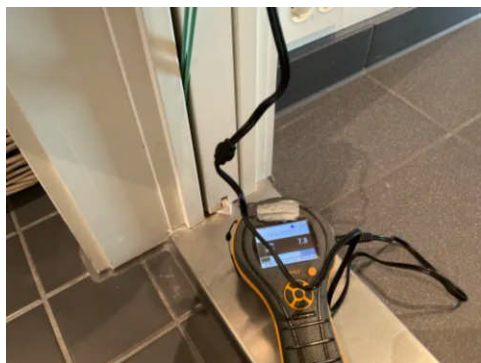
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
<p>Det er foretatt fuktmålinger i konstruksjonen fra eksisterende åpninger i skyvedører, uten å påvise fukt. Det er også foretatt fuktsøk på overflater.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----



Sprekk i flis dusj



Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger. Malte overflater på himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell fra sluk til gulv ved dørterskler er tilfredsstillende og det er jevnt fall mot sluk i nedsenk.

Det er ikke tilkomst for måling av fall under badekar, badekar er fuget fast til vegg og lar seg ikke flytte. Dette medfører at fall ikke kan verifiseres.

Det er sprekk i en flis i dusj og noe riss i fuger på hjørne mellom badekar og dusj, dette kan skyldes at flis kan ha fått slag, små bevegelser i konstruksjonen i kombinasjon med ulike materialer. Kan føre til økt smussopptak og sverting i riss samt estetisk avvik. Over tid kan flis løsne.

Anbefalte tiltak overflater

Vurdere og fjerne fuge for fremtidig inspeksjon og vurdering.

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

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

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Dobbel servantskap, dusj, badekar, håndkletørker og toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Innredning og utstyr er i generelt normal stand.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk som er enkelt testet med papir.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

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

Dokumentasjon

6.21 Innvendige overflater og dører

Beskrivelse

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

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

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.22 Utvendige trapper

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er tydelige gulaktige og hvite misfarginger og avleiringer på trinn og vanger som tyder på redusert vannavrenning med partikler eller mineraler. Misfargingen kan indikere at det ikke er tilstrekkelig drenering eller vannstyring på trinn.

Dette kan også skyldes fuktvandring gjennom fuger/flis, når vann fordamper oppstår mineralutslag. Misfarging og avleiringer gir et ujevnt og skittent utseende og vann og organisk materiale kan gjøre trinnene glatte, øker risiko for fallulykker.

Ved gjentatt vannpåvirkning kan fuger svekkes, og frost/tining kan gi avskalling eller sprekkdannelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Hetlandsgata 24 4344 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Næringsseksjon

Byggeår: 2012

BRA: 169 m²

BRA-i: 0 m²

Rapportdato: 4.12.2025 (Gyldig til 4.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

19

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38292>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

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

Bygningsdeler med TG-IU

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.12.2025

Rapportdato
4.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: Finn Underhaug

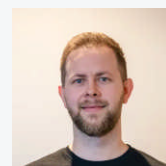
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: 91848497
Epost: sindre@jaertakst.no



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er utarbeidet rapporter på andre seksjoner i bygningen, det anbefales å lese alle rapporter i sin helhet da det kan fremkomme forhold som kan ha betydning for andre seksjoner i bygningen. Det er ikke utarbeidet vedlikeholdsplan eller rapport for bygningen generelt, ytterligere undersøkelser av fellesområder anbefales.

Informasjon om boligen

Adresse: Hetlandsgata 24, 4344 Bryne

Kommunenr:	1121	Gårdsnr:	2	Bruksnr:	52	Festenr:
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2012					
Boligtype:	Næringsseksjon					

Generell beskrivelse av boligen:

Yttervegger i stedbygd kjerneisoleret betong som utvendig er delvis kledd med steniplater.

Øverste etasje i tre som utvendig er kledd med trepaneler.

Betongdekke mellom etasjer.

Flatt tak tekket med papp.

Vinduer og dører i tre/aluminium med isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Næringsseksjon

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Kommentar til arealberegning

Areal i garasje og fellesarealer er ikke medtatt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Pga tilliggende konstruksjoner (balkong, terreng, beslag o.l.) er det ikke mulig å kontrollere om bruken av grunnmursplast tilstrekkelig. Tilstand satt ut ifra alder.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

6.3 Rom under terreng

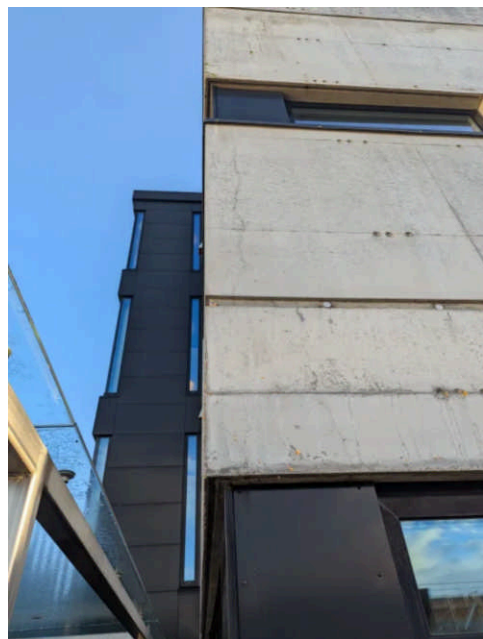
Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
<p>Vegger som ligger under terreng er av betong/mur og hulltaking er ikke mulig uten destruktive inngrep.</p> <p>Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert åpenbare synlige tegn på fuktproblemer, som misfarging, saltutslag, avskalling, muggvekst eller lukt. Dette gir en indikasjon på at konstruksjonen fungerer som tiltenkt, men det kan ikke utelukkes at skjulte forhold kan oppstå over tid, spesielt ved endringer i dreneringsforhold eller ved ekstrem nedbør.</p> <p>Etasjen er ventilert med balansert ventilasjon.</p>	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Inngangsdør i aluminium med isolerglass og takvinduer i aluminium med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
<p>Vinduer og dører i aluminium med isolerglass.</p> <p>Dører mellom garasje og sluse i aluminium, det kan med fordel monteres pakning mellom dørblad, øvre pakning fra sluse til lager/sport mangler.</p>	

6.5 Yttervegg og fasade



Eksempel riss i fasade

Type fasade	Betong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Oppsummering av yttervegg og fasade	
<p>Ved visuell kontroll er det registrert enkelte mindre riss og hårfine sprekker i betongfasaden. Disse fremstår som overfladiske og er typiske for betongkonstruksjoner som har vært utsatt for naturlig svinn, temperaturvariasjoner og klimabelastning over tid. Rissene er ikke gjennomgående og viser ingen synlige tegn til aktiv lekkasje, rustutslag eller avskalling, noe som indikerer at de per i dag ikke har konstruktiv betydning.</p> <p>Årlig inspeksjon for å dokumentere eventuell utvikling.</p> <p>Vurder overflatebehandling (impregnering eller maling) for å redusere vannopptak.</p>	
TG-1	

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
<p>Det er støpt gulv på grunn. Måling av skjevheter er foretatt ved stikkprøver uten å påvise skjevheter utover normal.</p>	
TG-1	

6.7 Ildsted/Skorstein

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

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

Gasspeis.
Det er serviceavtale på gass/peis.

6.8 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

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

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

Avtrekk

Type avtrekk

Ingen

Oppsummering av avtrekk**TG-IU**

Det er ikke koketopp og ventilator er ikke montert.

6.9 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.10 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

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

6.11 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Avløpsrør av plast i seksjonen.</p> <p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Avløpsrør fra seksjonen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i seksjonen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p>	

6.12 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	
<p>Det er rør-i-rørsystem med fordelerskap i garderobe/dusj.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i seksjonen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.</p>	
	TG-1

6.13 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Elektrisk anlegg fra byggeåret med samsvarserklæring fra nyinstallasjon.

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

6.14 Vannbåren varme

Type anlegg

Gulvvarme

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

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

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme**TG-1**

Det er vannbåren varme fra energibrønn/vann til vann varmpumpe som fordeles med gulvvarme og tappevann.

Det er elektrisk kolbe og gasskjel som supplering til energibrønn ved behov, det kan veksles mellom elektrisk og gass etter behov/kostnader.

6.15 Ventilasjon

Type ventiler

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Det er serviceavtale på ventilasjonsanlegget.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Ikke kontrollerbart

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Balansert ventilasjonsanlegg.

6.16 Våtrom: Garderobe/dusj

Overflate

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

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskler er tilfredsstillende og det er jevnt fall mot sluk i nedsenk dusj. Fall i garderobedel er ikke vurdert, kun i dusjsonen.

Det er registrert sprek/riss i enkelte fliser på vegg med tørkehåndkledispenser, dette stammer trolig fra latente spenninger i sammenheng med normale setninger/bevegelser i konstruksjon eller punktblastninger ved montering av utstyr. Dette er et estetisk avvik idag, men med risiko for løse fliser/avskallinger over tid.

Anbefalte tiltak overflater

Foreta reparasjoner med egnet reparasjonsmasse og foreta ny kontroll etter 3-6mnd for å vurdere eventuelle tiltak/utvikling.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Det er slukrenne langs vegg i dusj, sluk under servant og i badstue med smøremembran som tettesjikt.</p> <p>Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på tettesjikt, dette skyldes naturlig elde.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Dusjkabinett kan med fordel monteres for å ikke belaste overflater med vann.</p> <p>Foreta jevnlig tilsyn med løpende vurderinger.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Servant og dusj.</p> <p>Fordelerskap er også plassert i rommet.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
<p>Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.</p>	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
<p>Tilstøtende vegger mot rommet er av betong/mur eller flisebelagt og hulltaking er ikke mulig.</p> <p>Hulltaking fra badstue er ikke foretatt da konstruksjonen har en oppbygging som ikke bør punkteres(dampspærre).</p> <p>Det er foretatt fuktsøk på overflater tilstøtende dusj uten å påvise fukt/avvik.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.17 Badstue

Beskrivelse

Badstue i tilknytning til garderobe/dusj.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Badstue i normal stand. Elektrisk ovn er ikke funksjonstestet.

6.18 Innvendige overflater og dører

Beskrivelse

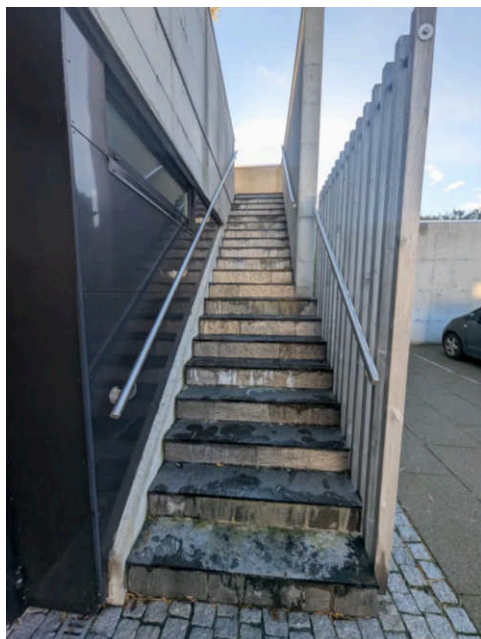
Belegg og fliser på gulv.
Malte overflater, flis og trepaneler på vegger.
Malte overflater og trepaneler på himling.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater og dører er i generelt normal stand.

6.19 Utvendige trapper



Beskrivelse

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

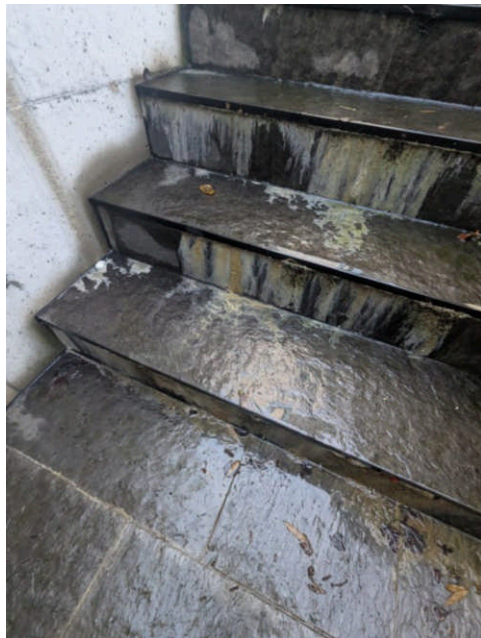
Oppsummering av øvrig

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Jæren	
Oppdragsnr.	
310251010	

Selger 1 navn
Finn Underhaug

Gateadresse	
Hetlandsgata 24	
Poststed	Postnr
BRYNE	4344

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

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

Beskrivelse

spekk i en flis i dusjen, en liten fuge som må utbedres samme sted.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

liten fuge utbedret med fugemasse i dusjen

Arbeid utført av

Waldeland & Varhaug

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Spyling av kloakk to ganger på 13 år pga. lite motfall i rør innerst i garasjen

Arbeid utført av

Loftheim

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten sprekk i mellom gipsplater over gasspeis i stue.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Service og løpende utbedringer

Arbeid utført av

Time Elektro, SFP Klima, RPT energi&varme, Håland Rør, Otis, Norsk Heiskontoll

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Service og diverse utbedringer

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec

- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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.

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

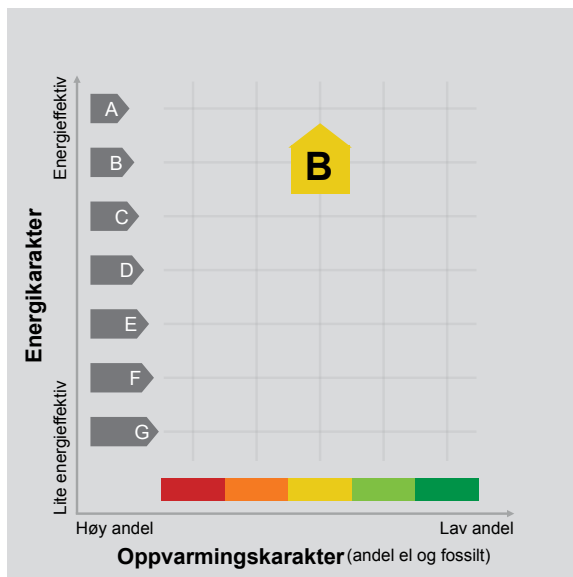
Document reference: 310251010

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

ENERGIATTEST



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



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

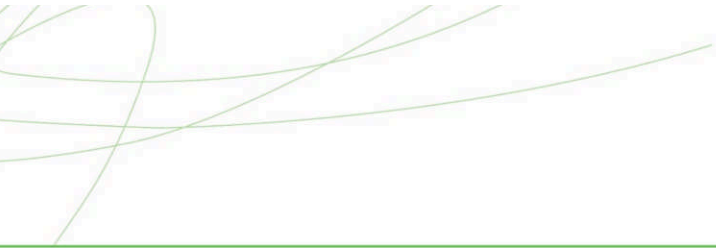
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt

- Følg med på energibruken i boligen

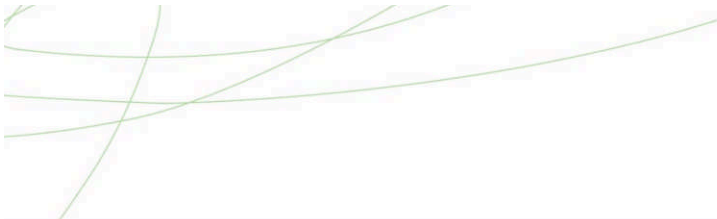
- Spar strøm på kjøkkenet

- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

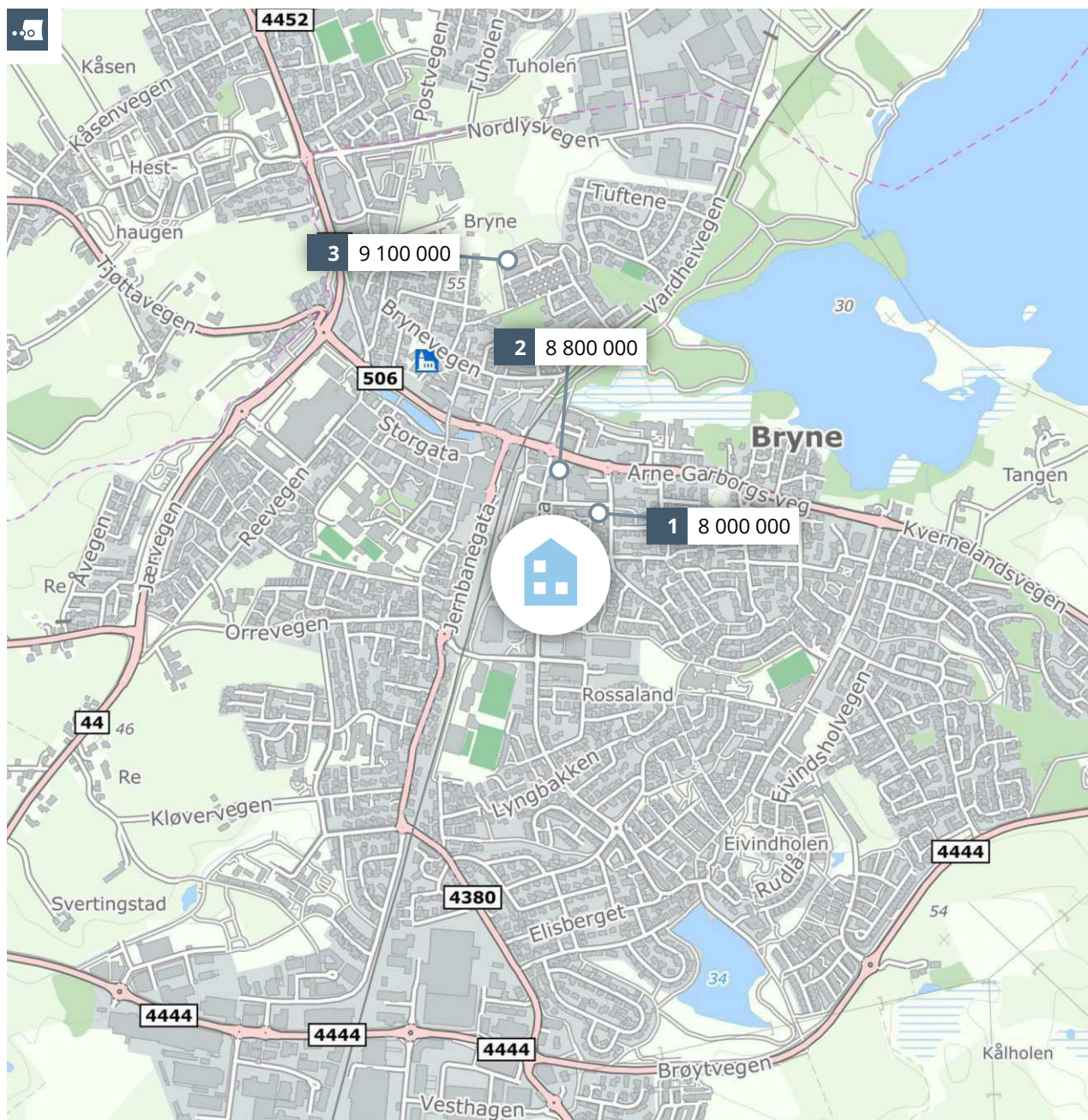
Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Meglerns verddivurdering **HETLANDSGATA 24**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 30.10.2026

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


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Hetlandsgata 24, 4344 BRYNE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 2 BNR 52 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 1121 TIME

GRUNNKRETS ROSSELAND NORD

Verdivurdert til

19 500 000

-	19 500 000	79 268
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

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

Fellesutgifter	12 039
Formue	-
Soverom	4
Etasje	2

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

Velkommen til Hetlandsgata 24!

Kort fortalt:

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

Innhold:

Seksjon 4:

2. etasje: Entré/heis, mellomgang, stue/spisestue/kjøkken, TV-stue, bad, vaskerom, toalettrom, 2 soverom, omkleddingsrom og gang/kontor

3. etasje: Entré/heis, stue/kjøkken, bad og 2 soverom

Seksjon 1:

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

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

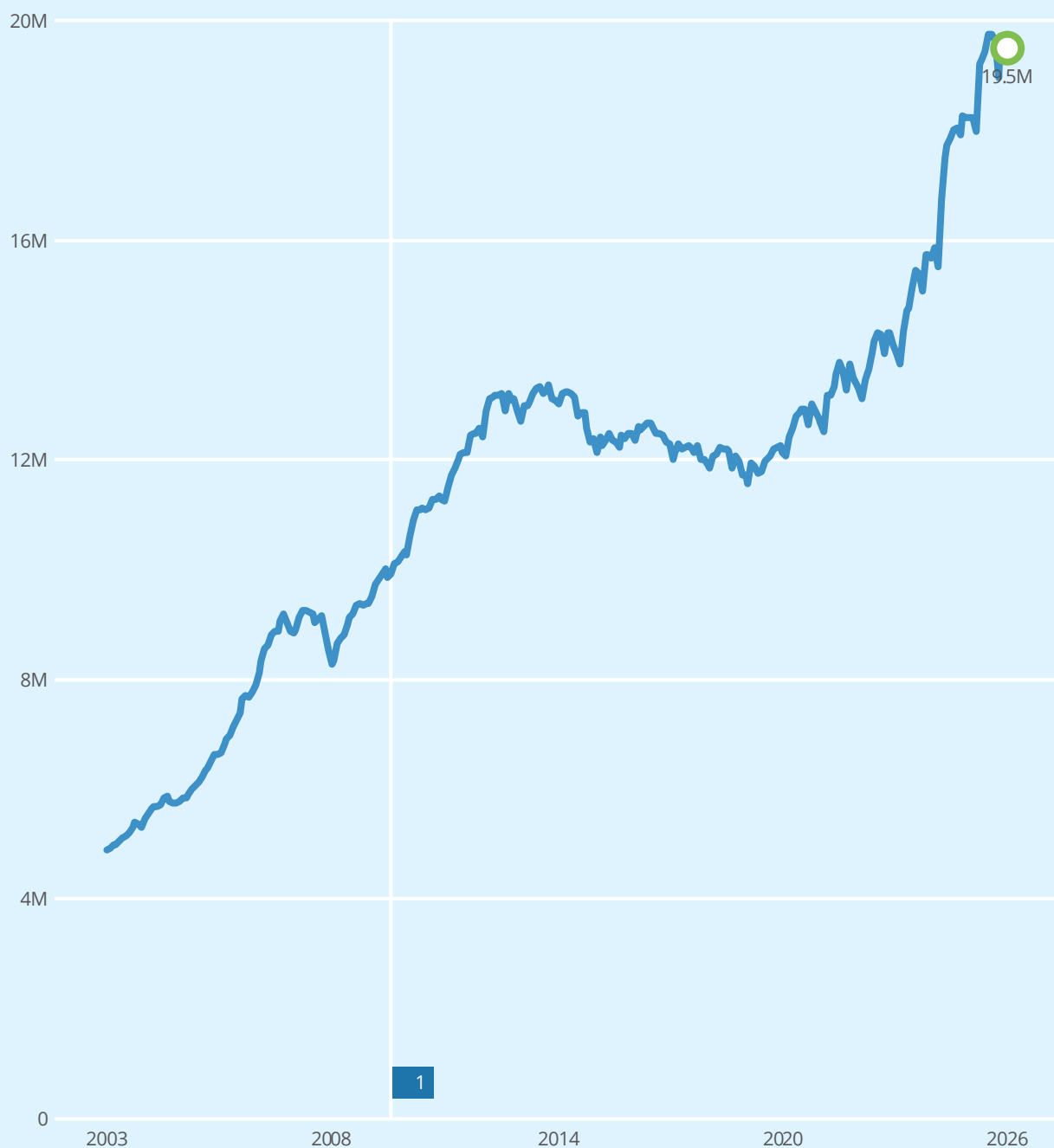


PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet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

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



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1



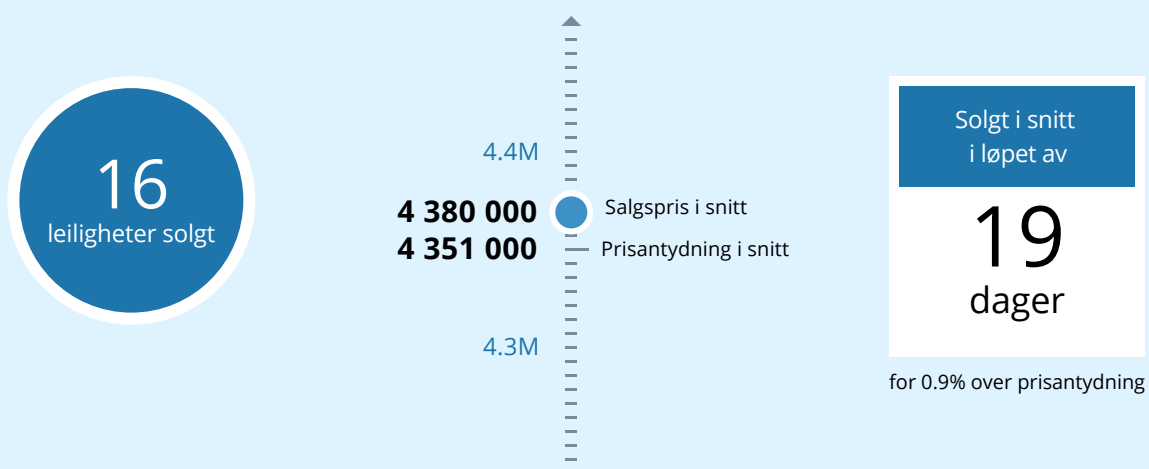
Ingen historiske omsetninger registrert



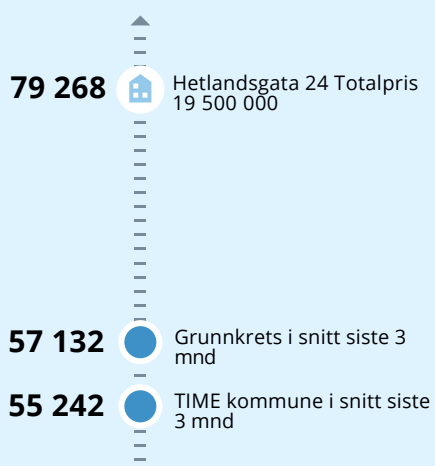
Leiligheter til salgs i 4344 BRYNE nå



Leiligheter solgt i 4344 BRYNE siste 3 mnd



Analyse m²-priser





Arkitektkontoret Vest AS v/Thorbjørn Fuglestad

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

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

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

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

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

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

Tiltakshavar må gi melding til Brannvesenet når eldstad er montert.

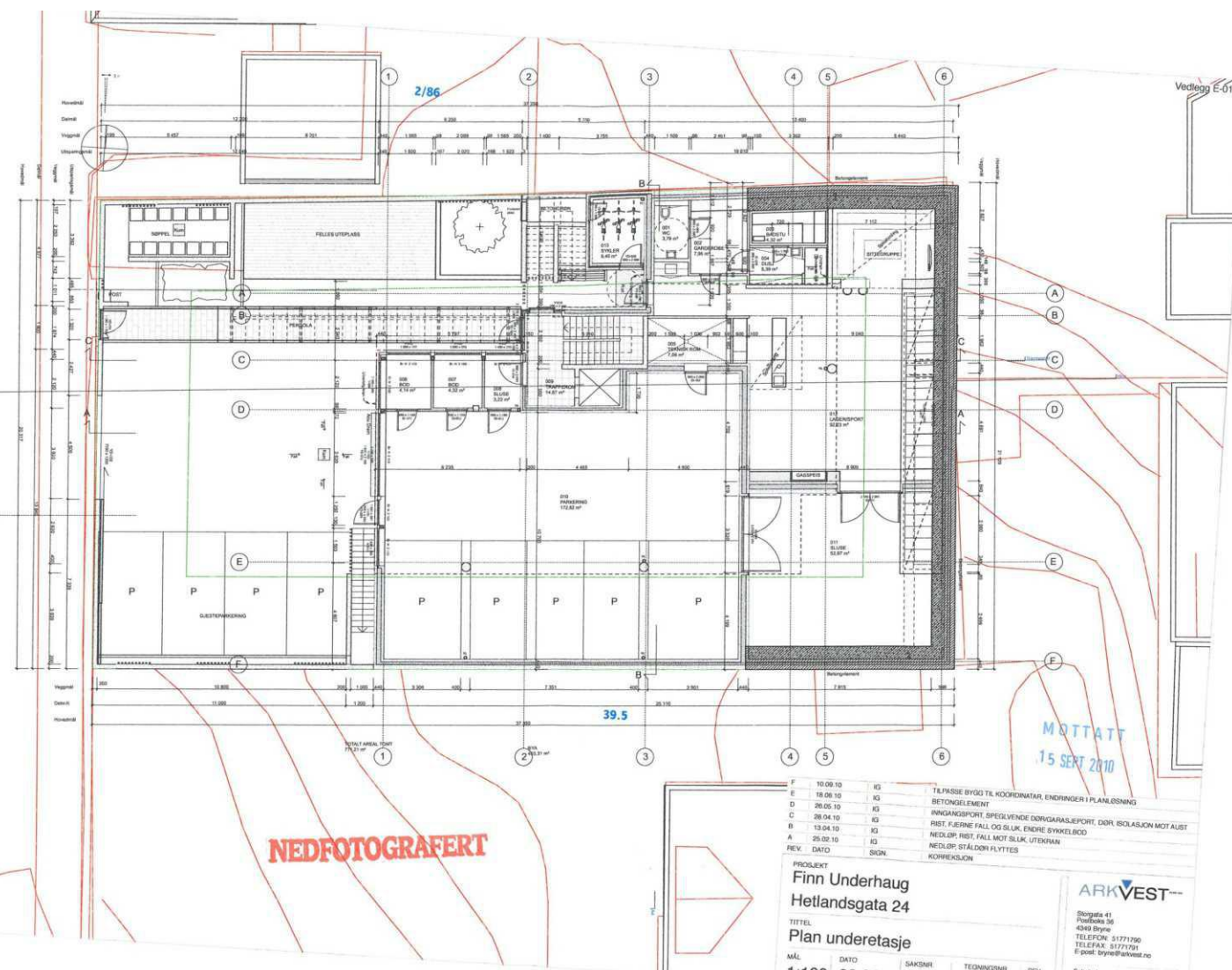
For rådmannen i Time

Yvonne van Bentum
leiar plan og forvaltning

Nedzad Suljanovic
saksbehandlar

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

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



NEDFOTOGRAFERT

**MOTTATT
15 SEPT 2010**

REV.	DATE	SIGN.	DESCRIPTION
F	10.06.10	KG	TILPASSE BYGG TIL KOORDINAT, ENDRINGER I PLANLØSNING
E	18.06.10	KG	BETONGELEMENT
D	26.05.10	KG	INNGANGSDØR, SPESIFISKE BYGGGARASJEPORT, DØR, ISOLASJON MOT AUST
C	26.04.10	KG	RIST, FJERNER FALL OG SLUK, ENDRER BYKKELBOD
B	13.04.10	KG	NEDLØP, RIST, FALL MOT SLUK, UTEKRYNN
A	25.02.10	KG	NEDLØP, STÅLDØR FLYTTES
			KORREKSLØSN

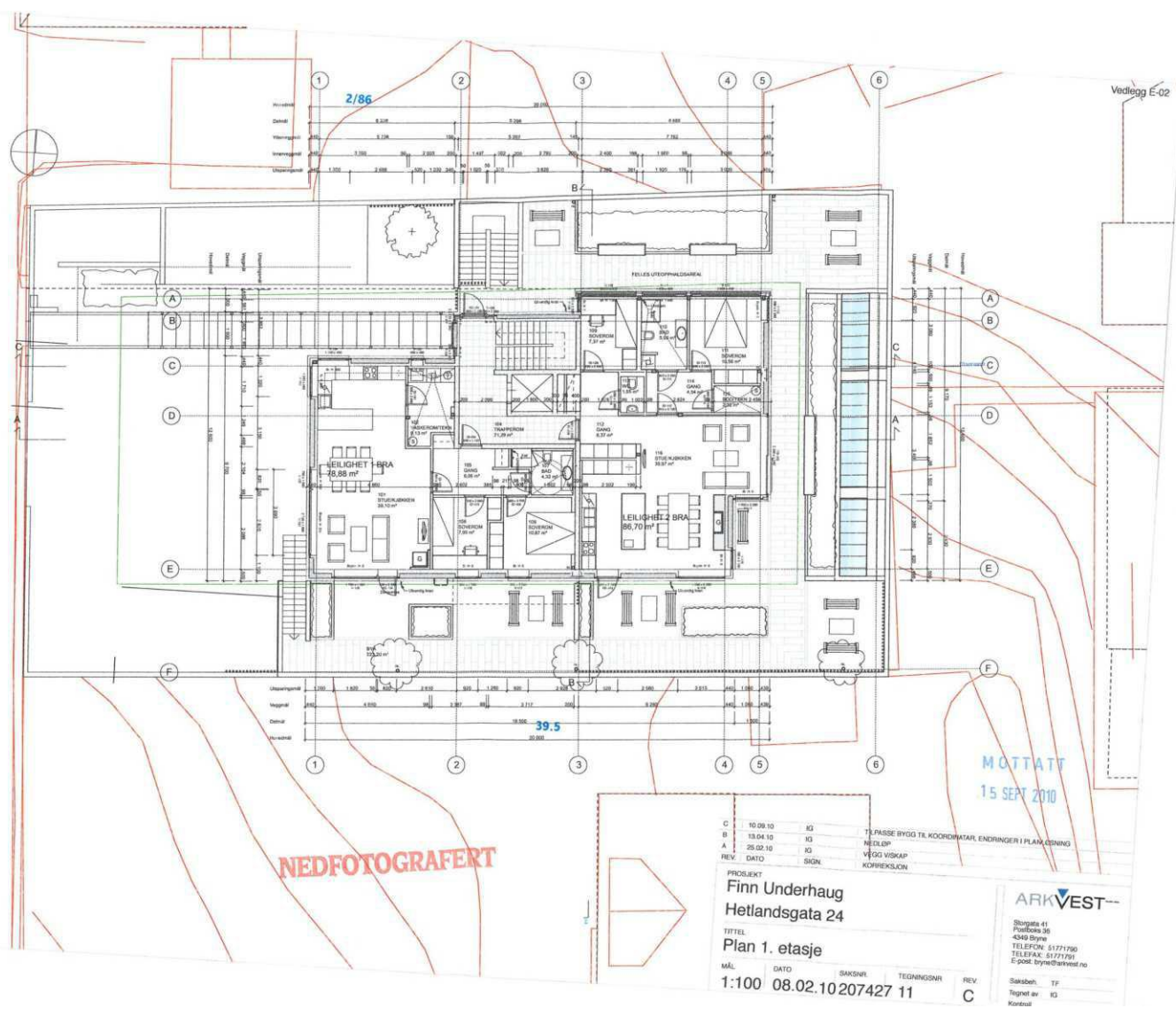
PROSJEKT
Finn Underhaug
Hetlandsgata 24
TITTEL
Plan underetasje

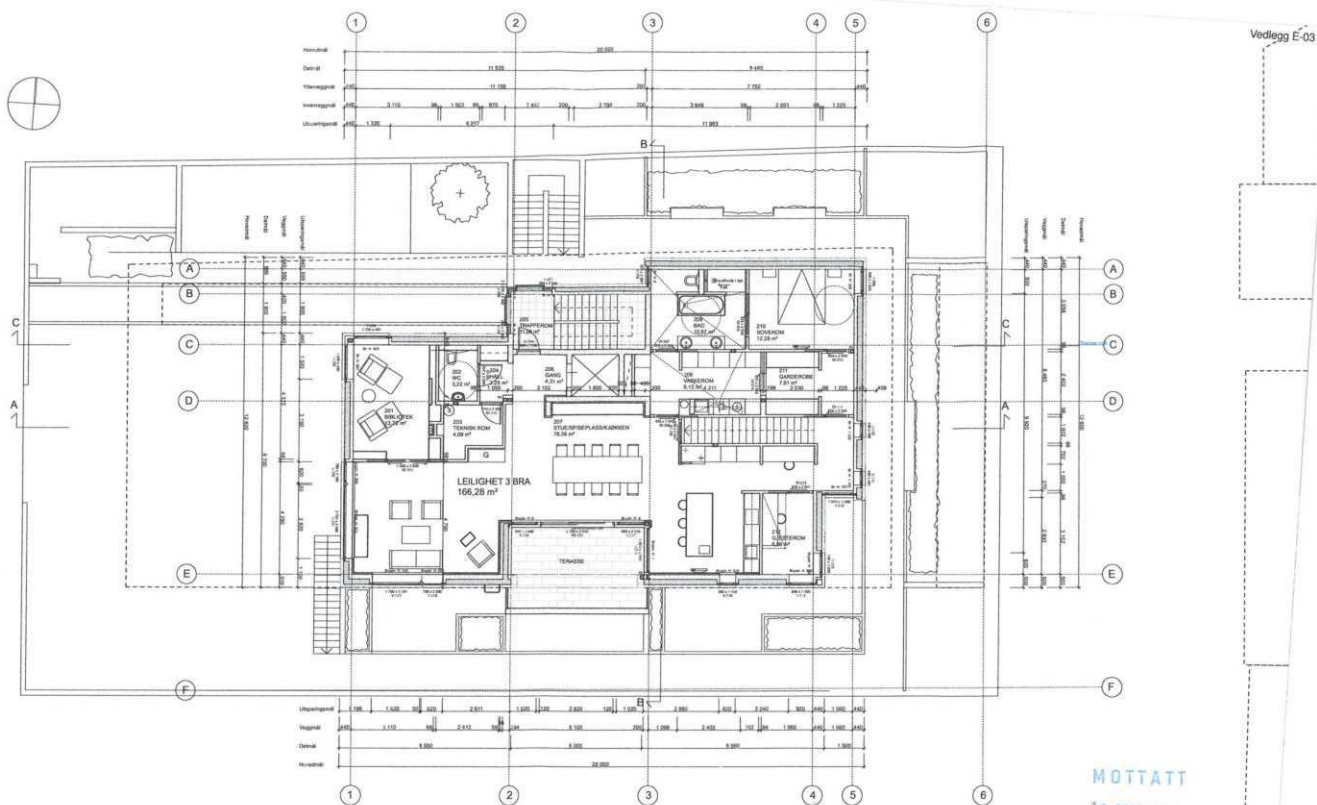
ARKVEST

Steingata 41
Postboks 36
4040 Bygde
TELEFON: 51771790
TELEFAX: 51771791
E-post: bygningsarkvest.no

MÅL 1:100
DATE 08.02.10
SAKSNR 207427
TEGNINGSNR 10
REV. F

Saksbeh. TF
Tegnet av KG
Kontroll

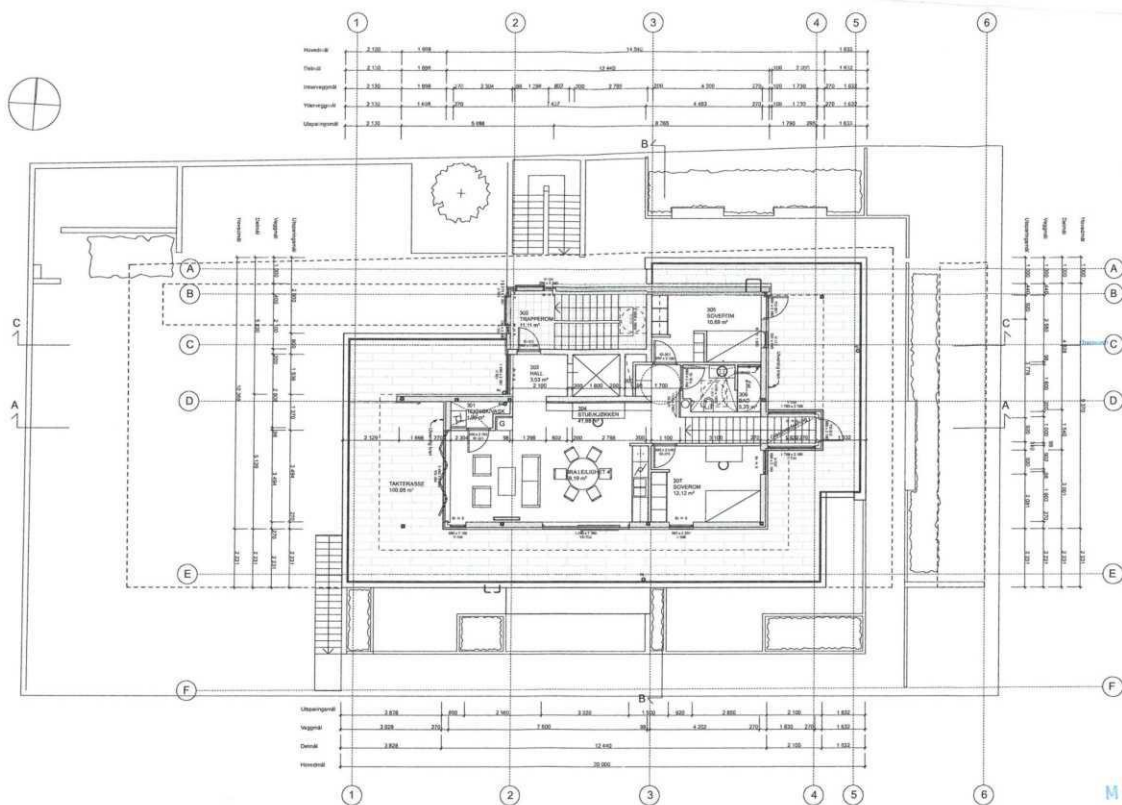




NEDFOTOGRAFERT

MOTTATT
15 SEPT 2010

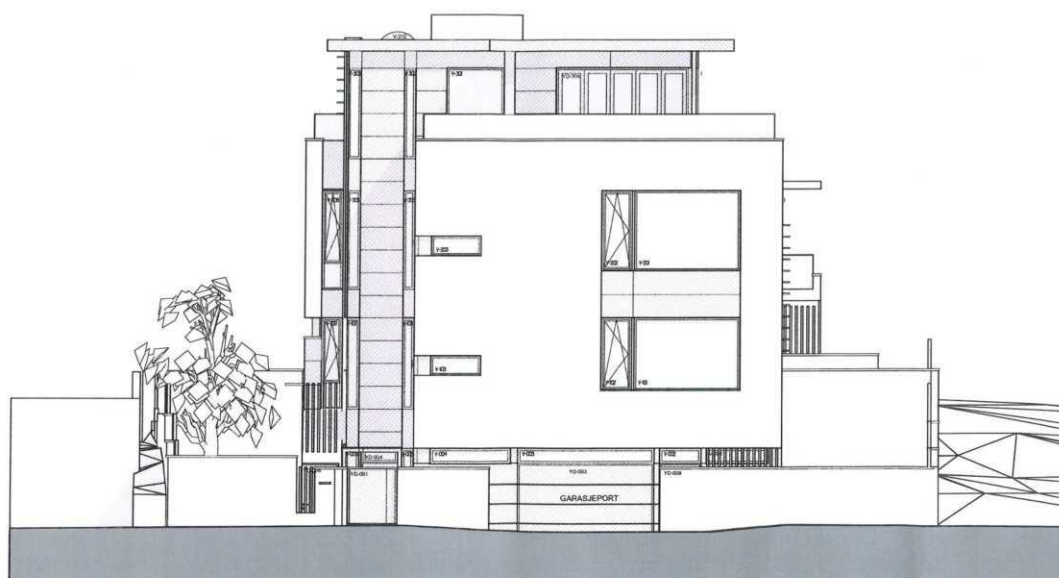
PROSJEKT	10.08.10	IG	TEKST	BYGG TIL KOORDINAT, ENDINGER I PLANLØSNING
TITTEL	28.04.10	IG	TEKST	FÅTTE SKYVEDR, ENDRE PÅFORING
REVISJON	25.02.10	IG	TEKST	BEFONNVEGG, GLASBEKKEKORR
REVISJON		IG	TEKST	KORREKSJON
PROSJEKT Finn Underhaug Hetlandsgata 24 TITTEL Plan 2. etasje MÅL 1:100 DATO 08.02.10 SAKSNR 207427 TEGNINGSNR 12 REV. C				
ARKVEST Storgata 41 Postboks 36 4040 Bryne TELEFON: 51771700 TELEFAX: 51771701 E-POST: info@arkvest.no Signatur: TF Tegnet av: IG Kontroll:				



NEDFOTOGRAFERT

MOTTATT
15 SEPT 2010

PROSJEKT	10.02.10	IG	TLFASSE BYGG TIL KOORDINATØR, ENDINGER I PLANLØSNING
B	13.04.10	IG	NEDLØP
A	25.02.10	IG	SØYVEFELT, MOBELERING, STEDBYGDTE HYLLER
REV	DATO	SIGN.	KORREKSJON
PROSJEKT Finn Underhaug Hetlandsgata 24 TITTEL Plan 3. etasje MÅL 1:100 DATO 08.02.10 SAKSNR. 207427 TEGNINGSNR. 13 REV C			
ARKVEST Skogata 41 Postboks 38 4040 Bygde TELEFON: 51771790 TELEFAX: 51771791 E-post: arkvest@arkvest.no			Saksbeh. TF Tegnet av IG Kontroll



MOTTATT
15 SEPT 2010

C	10.09.10	IG	TILPASSE BYGG TIL KOORDINAT
B	26.05.10	IG	HEISSJAKT, PORT, GARASJEPOR, KJELLARDØR, KJELLARVINDAUGE
A	25.02.10	IG	GLASREKKEVERK
REV	DATO	SGN.	KORREKSJON

PROSJEKT

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

TITTEL

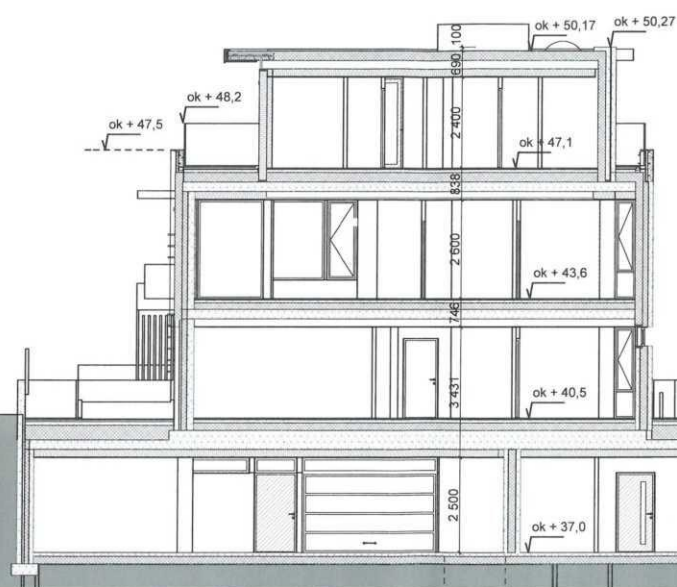
Fasade vest

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

ARKVEST

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

Saksbeh. TP
Tegnet av IG
Kontroll



15 SEPT 2010

C	10.09.10	IG	TILPASSE BYGG TIL KOORDINAT
B	26.05.10	IG	STÅLPLATETAK, HEISSJAKT
A	25.02.10	IG	TERRASSEKVERK
REV	DATO	SIGN	KORREKSJON

PROSJEKT

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

TITTEL

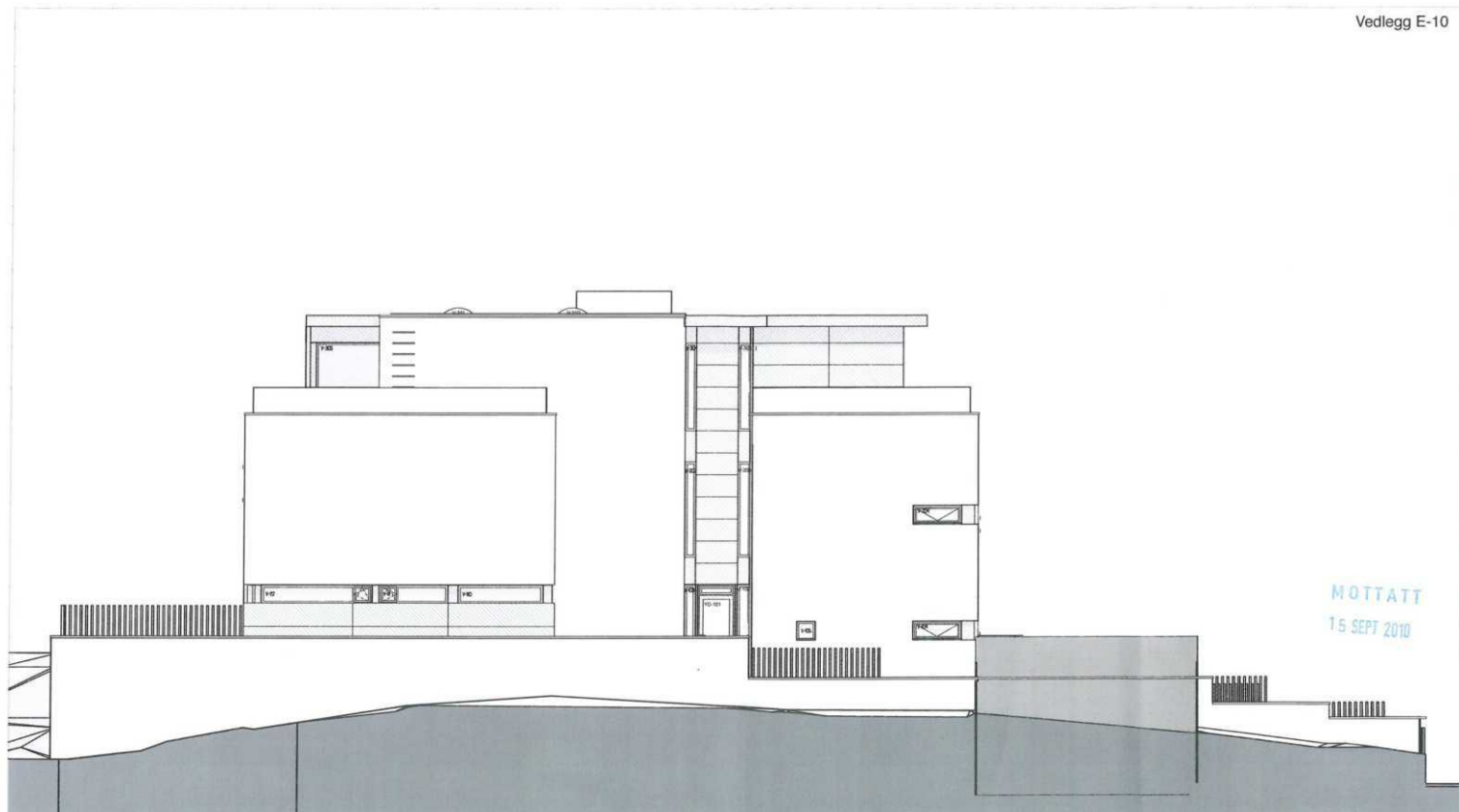
Snitt B-B

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

ARKVEST

Storgata 41
Postboks 36
4549 Bryne
TELEFON: 51771790
TELEFAX: 51771791
E-post: byr@arkvest.no

Saksbehandler: TF
Tegnet av: IG
Kontroll:



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

PROSJEKT

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

TITTEL

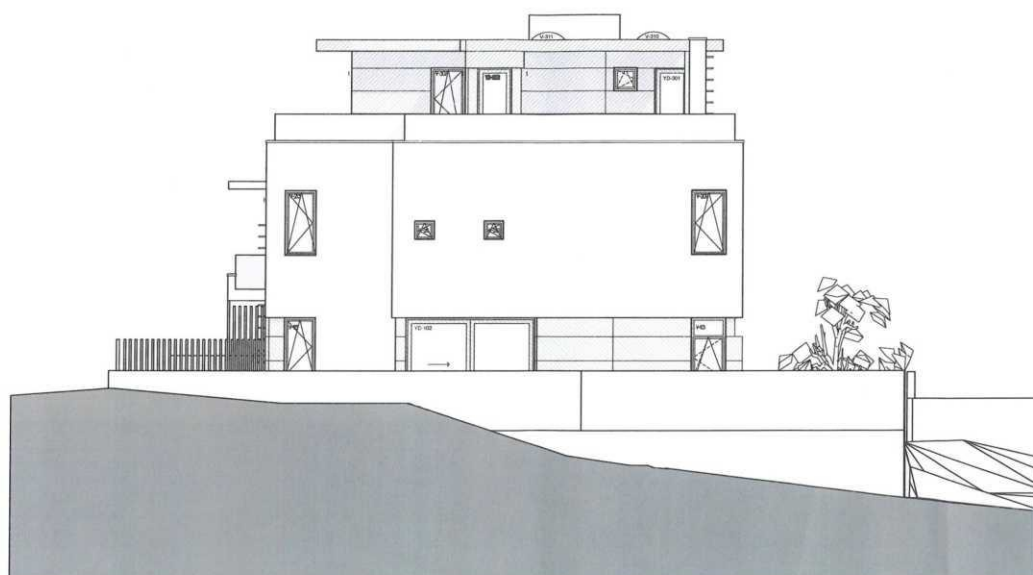
Fasade nord

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

ARKVEST

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

Saksbeh. TF
Tegnet av IG
Kontroll



MOTTATT
15 SEPT 2010

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

PROSJEKT

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

TITTEL

Fasade aust

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

ARKVEST

Storgata 41
Postboks 36
4345 Bryne
TELEFON: 51771790
TELEFAX: 51771791
E-post: bryne@arkvest.no

Saksh. TF
Tegnet av IG
Kontroll



TIME KOMMUNE

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

REGULERINGSPLAN OG FØRESEGN DATERT: 25.07.03

TEIKNFORKLARING

1 BYGGEOMRÅDE

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

2 OFFENTLEG OMRÅDE

- Køyreveg
- Gangveg/fortau

3 SPESIALOMRÅDE

- Frisiktsone

STREKSYMBOL M.M.

- Avgrensing av planen
- Grense for reguleringsføremål
- Eieidomsgrense
- Frisiktsline
- Byggegrense
- Bygninger

4 FELLESONRÅDE

- Felles tilkomst

EKVIDISTANSE: 1m

MÅLESTOKK: 1: 1000

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN-OG BYGNINGSLOVA:

	DATO	SIGN
VARSEL OM REGULERING (merklandsfrist 12.03.03)	13.02.03	ag
Administrativ handsaming og utlegging av planforslag		spa
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET 30.07.02 – 27.08.03		spa
2. VEDTAK I DET FASTE UTVAL FOR PLANSAKER	11.09.03	spa

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

Time kommune

PLANEN ER REVIDERT:

233



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





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

§ 1 GENERELT

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

§ 2 STØYVERNILTAK, FELT B1, B4-d, B4-e, B/K1 OG B/K2

2.1

Før bustadutbygginga kan påbegynnast skal framtidig støynivå i området dokumenterast gjennom eigne støymålingar eller utrekningar av forventa framtidig støynivå. Kommunen fastlegg omfanget av dokumentasjonen.

Maksimalt tillat støynivå framfor fasade er 55 dB(A). På tilrettelagde leikeareal er tilsvarende maksimalt tillagt støynivå 50 dB(A) målt 1,3 meter over bakken.

Støyskjermingstiltak skal ha ei god estetisk utforming, tilpassa tilliggande bygningar.

§ 3 BUSTAD felt B1 – B3

3.1

Føremål

Kommunen kan godkjenne at inntil 30 % av golvarealet blir brukt til anna verksemd når det etter kommunen sitt skjønn ikkje vil vera til ulempe for omkringliggande naboar med omsyn til støy, trafikk, parkering m.m.

3.2 Plankrav

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

3.3 Tomteutnytting

Prosent bygd areal (% -BYA) kan vere inntil 33 %. Garasje kjem i tillegg.

Kvar bustadeining skal ha tilfredsstillande areal til uteopphald, både storleik og orientering.

Husvære større enn 60 m² skal ha like gode soltilhøve på uteopphaldsplass som hovudhusværet.

3.4 Takform, gesims- og mønehøg

Mønehøg maksimalt 10,0 meter over topp grunnmur.

Gesimshøg maksimalt 8,5 meter over topp grunnmur (3 etg).

Kommunen fastlegg grunnmurshøg, og om hus kan / må byggast med underetasje.

Takvinkel skal vera 0 - 15 grader eller 35 - 45 grader.

Møneretninga skal vera parallell med lengderetninga til huset.

Samla breidde på takopplyft og arkar skal ikkje vera meir enn 1/3 av lengda på takflata.

Frontfasade på underetasjen skal ha same fasadekledning som etasjen over.

For eiendom 2/52 gjelder følgende bestemmelser for høyder

Byggehøyden kan være inntil 11 meter, målt fra fortau i Hetlandsgata. Det tillates en inntrekt etasje på inntil 13 meter, målt fra fortau i Hetlandsgata. Den inntrekte etasjen skal også være inntrekt mot nord.

3.5 Garasje/parkering

Kvar tomt skal dekke eige parkeringsbehov etter følgjande norm:

- Husvære større enn 30 m²: 1,5 bilplassar
- Husvære 30 m² og mindre: 1,0 bilplass
- Næringsverksemd: 1,5 bilplass per m² brutto golvflate.

Garasjar kan ha maksimalt 40 m² grunnflate og høgder ikkje over 4,5 meter til møne og 2,5 meter til gesims målt frå overkant garasjebolv.

Garasjar skal tilpassast bustadhusa m.o.t. plassering, materialval, form og farge.

§ 8 SPESIALOMRÅDE

8.1

Frisikt

Utkjøring til offentlig veg skal utformast med trygg oversikt. I frisktsonene skal det vere fri sikt i høgde over 0,5 meter over vegnivå.

§ 9 FRIOMRÅDE/ANNA FELLESAREAL

Friområde og anna fellesareal skal opparbeidast etter detaljplan godkjent av kommunen. Planen skal visa eksisterande og planlagt terreng, planting, utstyr, materialbruk, og skal utarbeidast av fagkyndige i m = 1:200.

Det skal leggjast vekt på å bruka vegetasjon og anna naturmaterial som romdannande element i leikeareal. Eksisterande vegetasjon skal vernast i størst mogleg grad.

Anna fellesareal skal plantast til med vekstar som er robuste og krev lite stell.

§ 12 FELLESFØRESEGNER

12.1

Tekniske anlegg

Lysmaster, skilt, gjerde, støttemurar, vass- og avløpsleidningar kan leggast på privat grunn utanfor regulert gate.

12.2

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

12.3

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

12.4

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

Sakleg utdrag av føresegn til gjeldande reguleringsplan for Erlandseigedommen.

Bryne den 25.7.2003.

Rev. 06.06.01 (vedtak i kommunestyret, sak 008/01.)

Revidert 04.09.2008



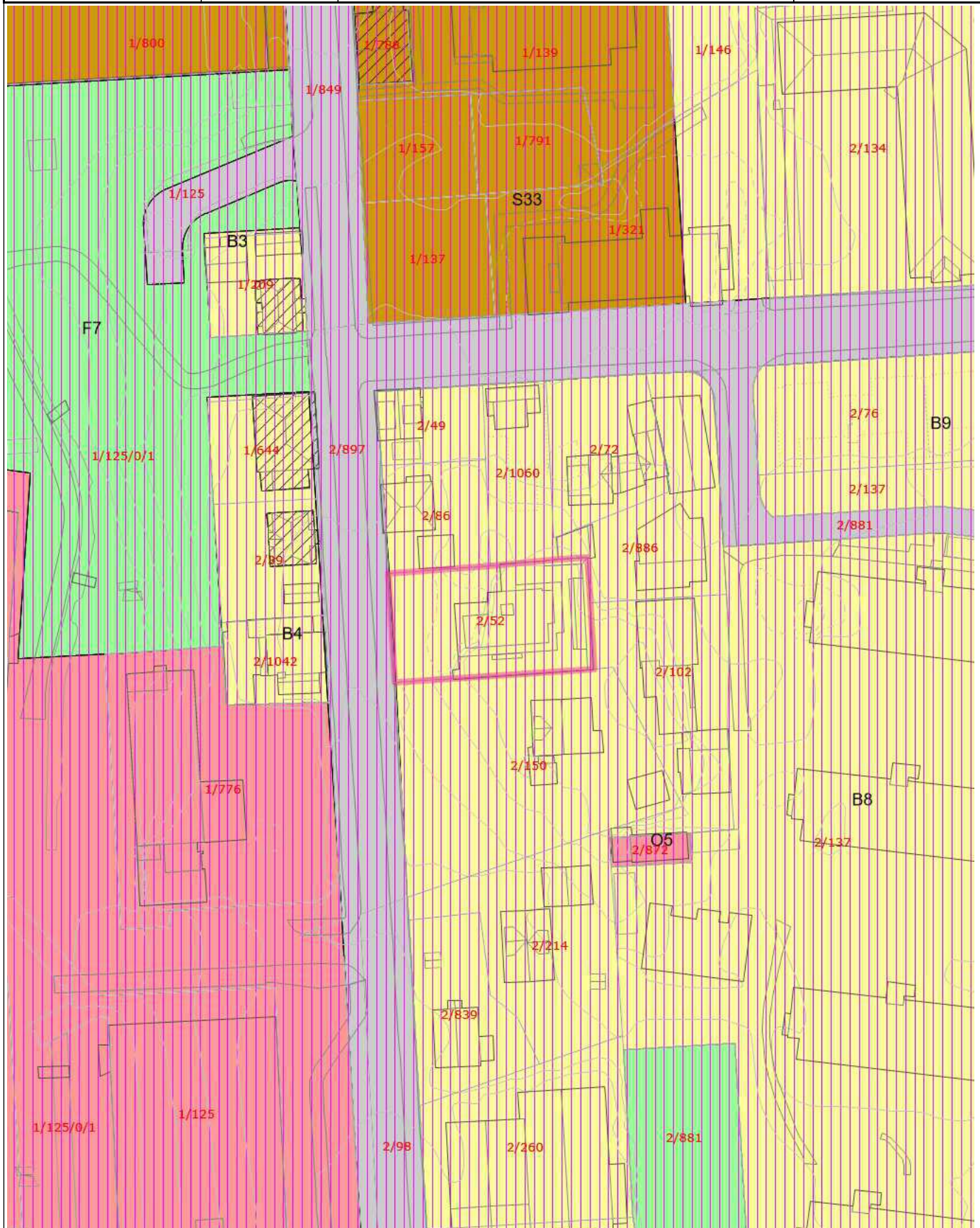
Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 0
----------	--------	---------	--------	--------

Adresse:	Hetlandsgata 24 4344 BRYNE
----------	-------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:1000

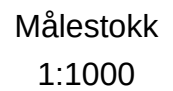
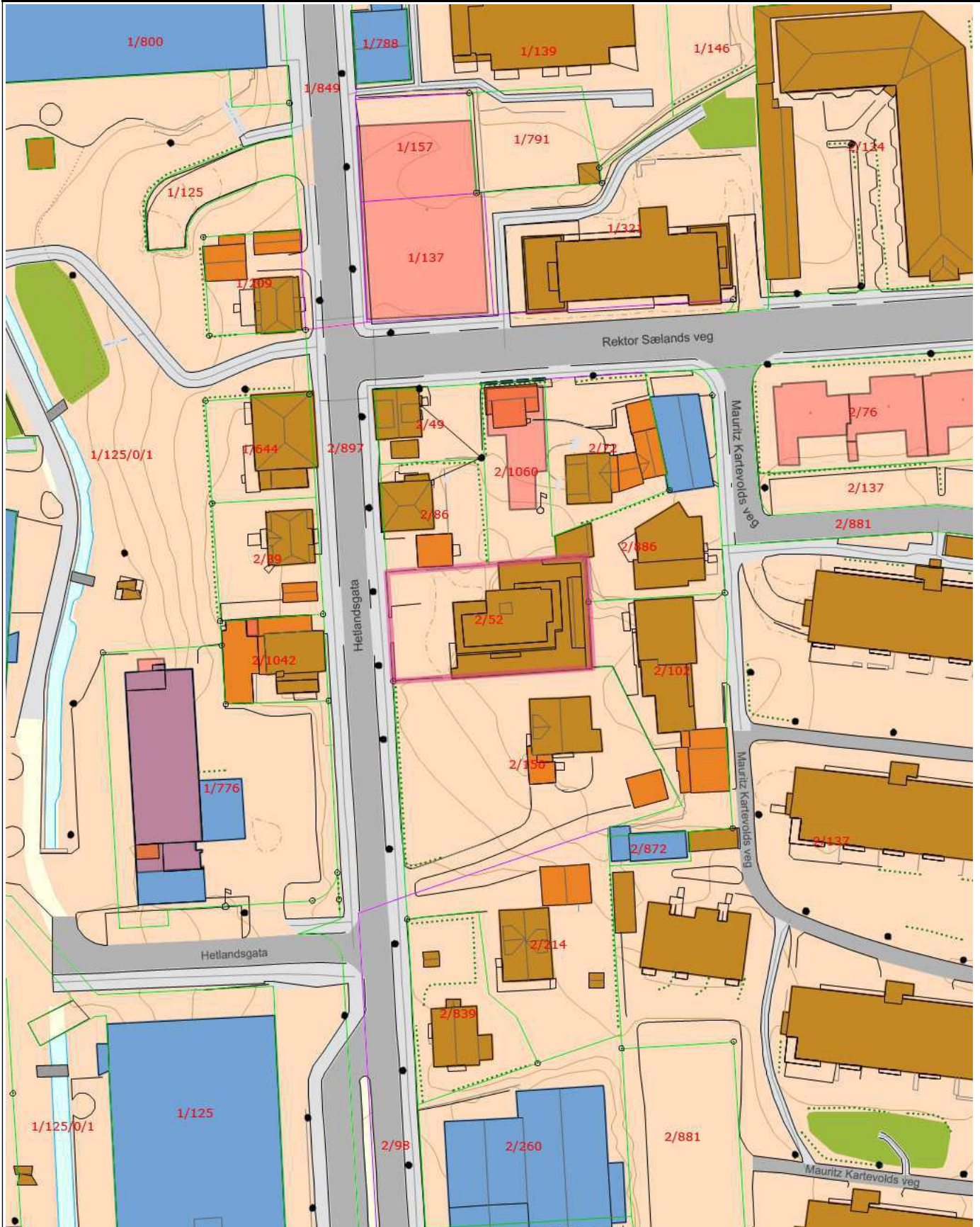


Tegnforklaring

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



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



Tegnforklaring

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601980265
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

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

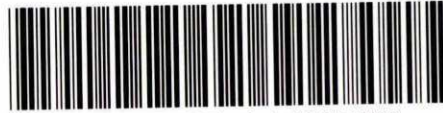
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
1121	2	52	

Nye seksjoner

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 393423 Tinglyst: 03.05.2016
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om ☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

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

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

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1121	Time	2	52		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
020654	Finn Underhaug	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	N	169	TB	13				25				37				49			
2	B	79	TB	14				26				38				50			
3	B	87	TB	15				27				39				51			
4	B	244	TB	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				579				= nevner:				579							

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 9/3-16	Utstederens underskrift <i>Finn Underhaug</i>
----------------	--

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

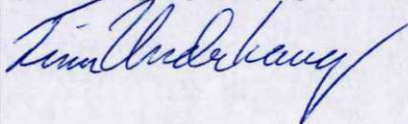
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

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

7. Underskrifter

Sted og dato
 Bryne, 09.03.16

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)



Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

Rett kopi bekreftes

Dato: 05.04.16 Sign.: *VR Epedal*

EiendomsMegler 1
 SR-EIENDOM AS

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
2	52		1-4	
Dato		Stempel og underskrift		
29/4 - 16		 		

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.	

Dato	Utstederens underskrift
9/3-16	

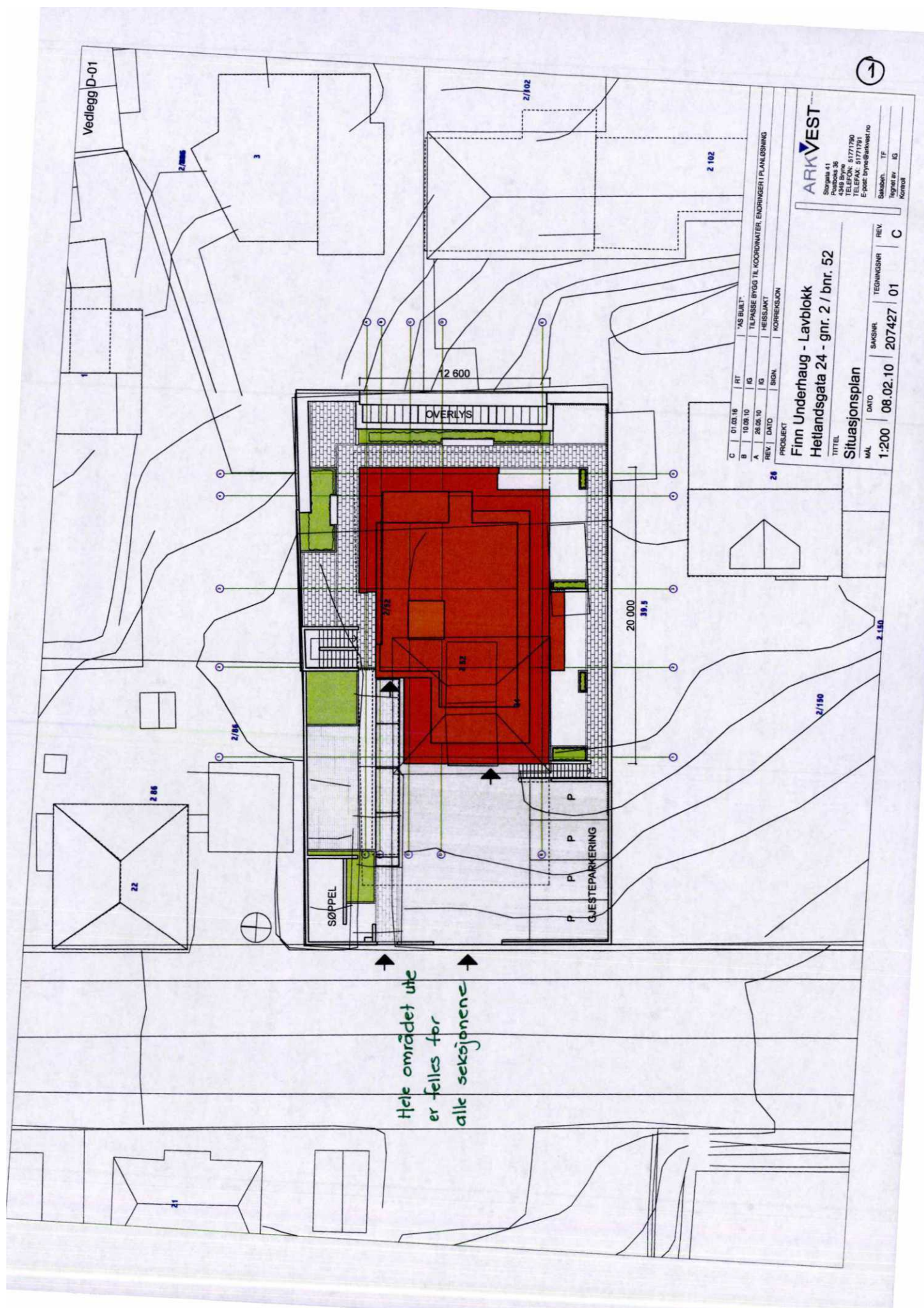
Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

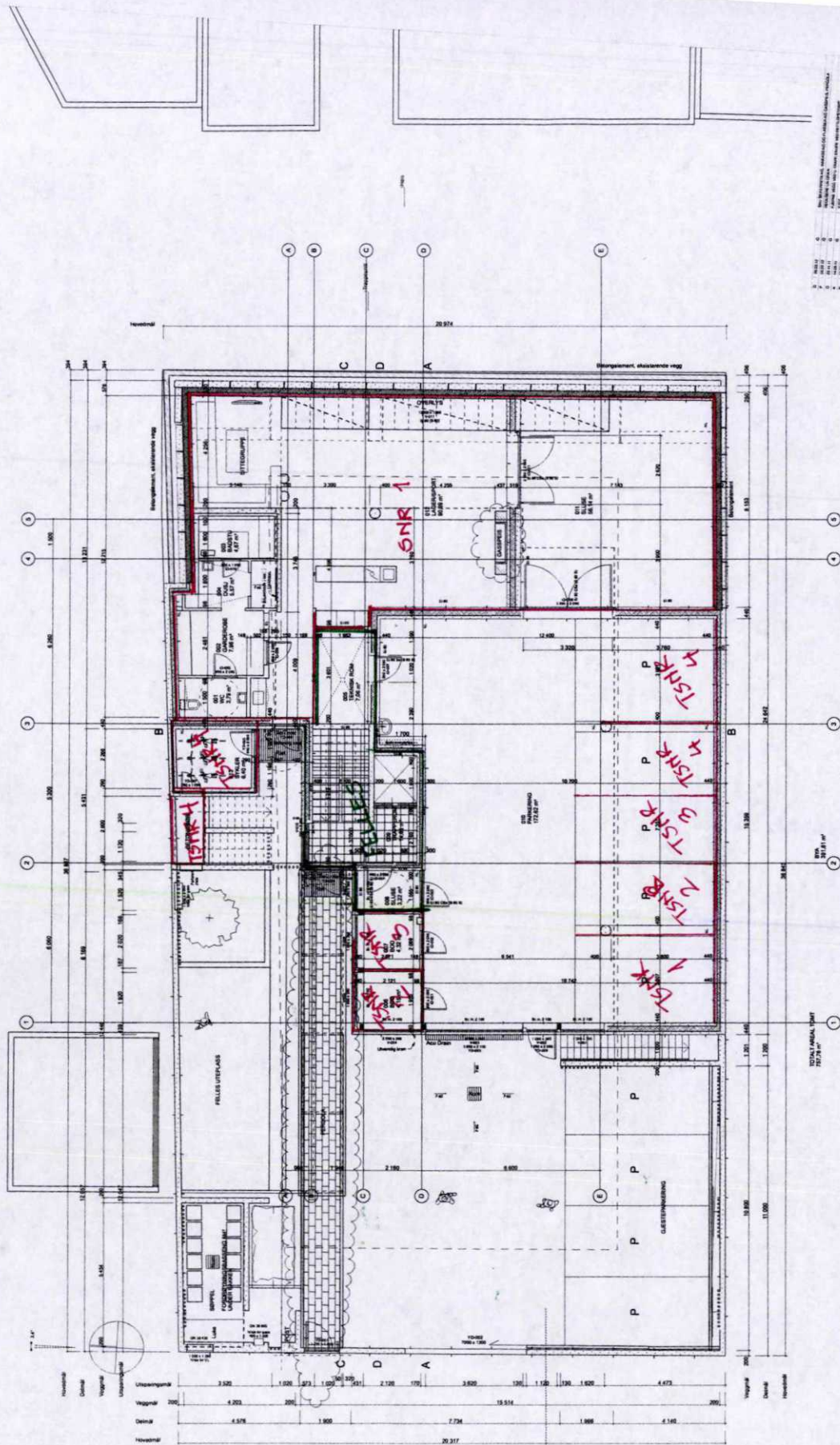
1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1121	Time	2	52		

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

Sum tellere: 579 = nevner:

Dato	Utstederens underskrift
9/3-16	<i>Tim Underberg</i>





ARBEIDSTEGNING

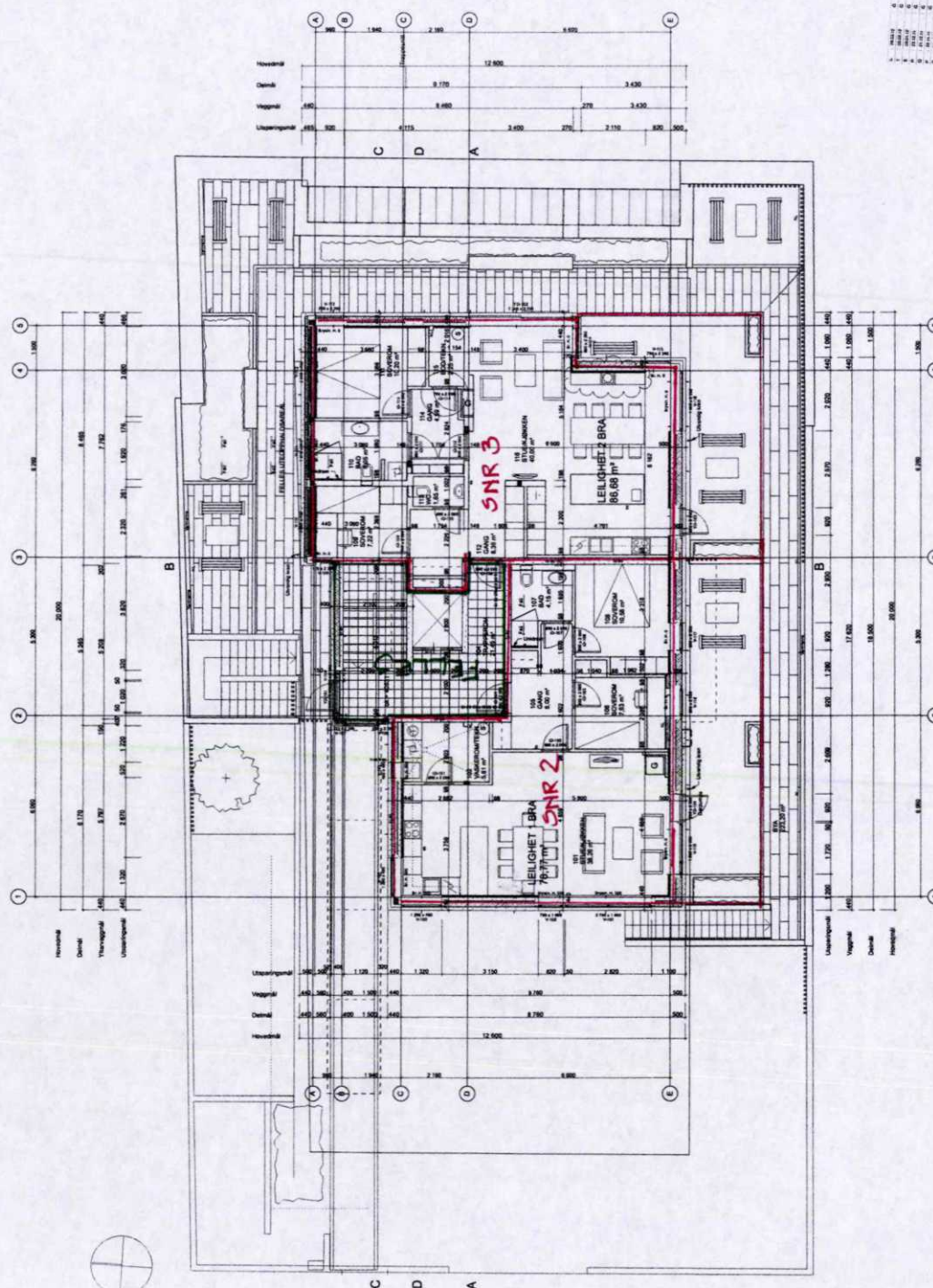
2

NO	REVISJON	AV	DATE	REVISJON	AV	DATE
1	1	1	1	1	1	1
2	1	1	1	1	1	1
3	1	1	1	1	1	1
4	1	1	1	1	1	1
5	1	1	1	1	1	1
6	1	1	1	1	1	1
7	1	1	1	1	1	1
8	1	1	1	1	1	1
9	1	1	1	1	1	1
10	1	1	1	1	1	1
11	1	1	1	1	1	1
12	1	1	1	1	1	1
13	1	1	1	1	1	1
14	1	1	1	1	1	1
15	1	1	1	1	1	1
16	1	1	1	1	1	1
17	1	1	1	1	1	1
18	1	1	1	1	1	1
19	1	1	1	1	1	1
20	1	1	1	1	1	1

Firm Underhuug
Hellandgata 24

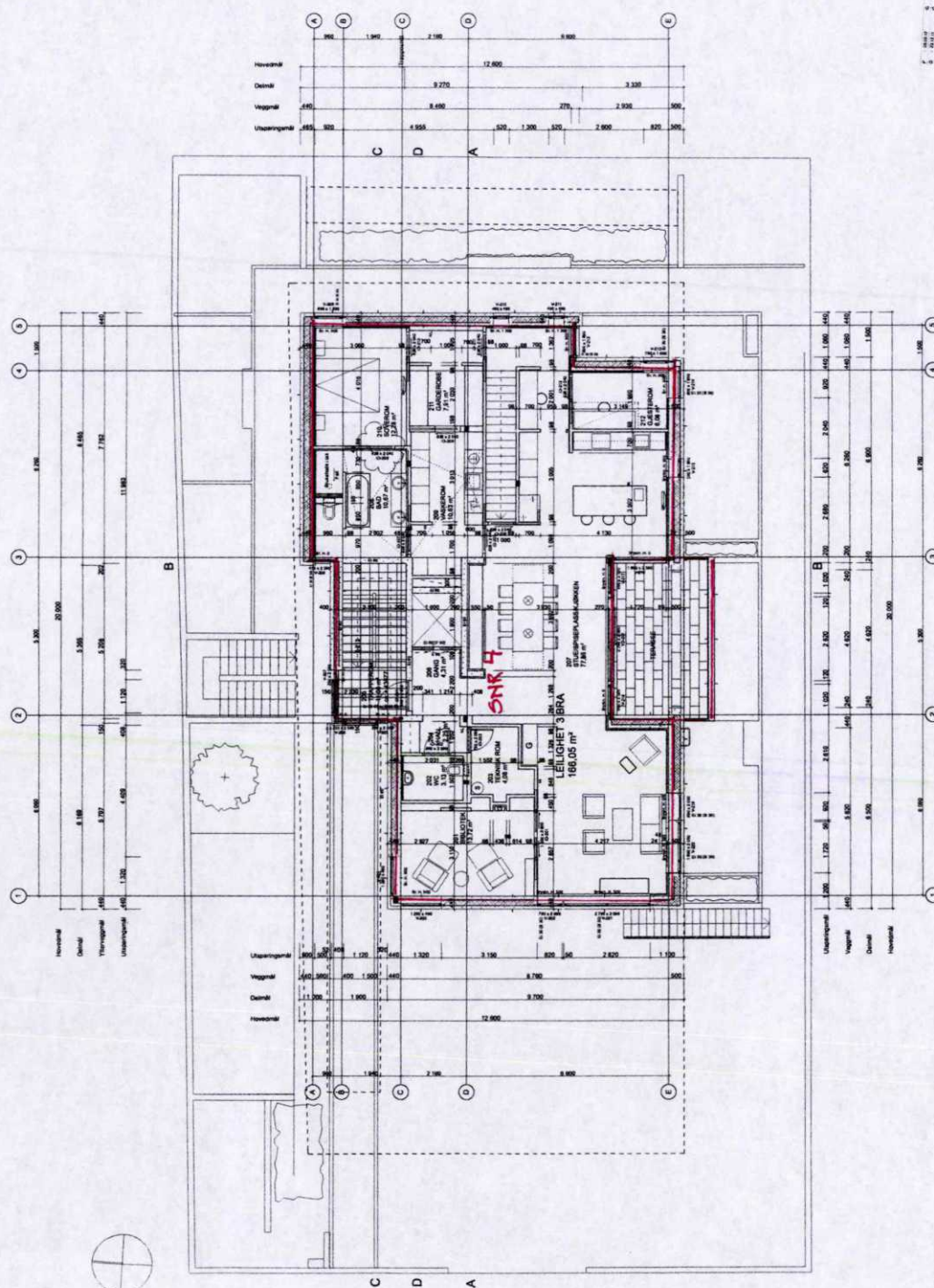
1:500 (A3) 08.03.13 2017/17

APRIVEST



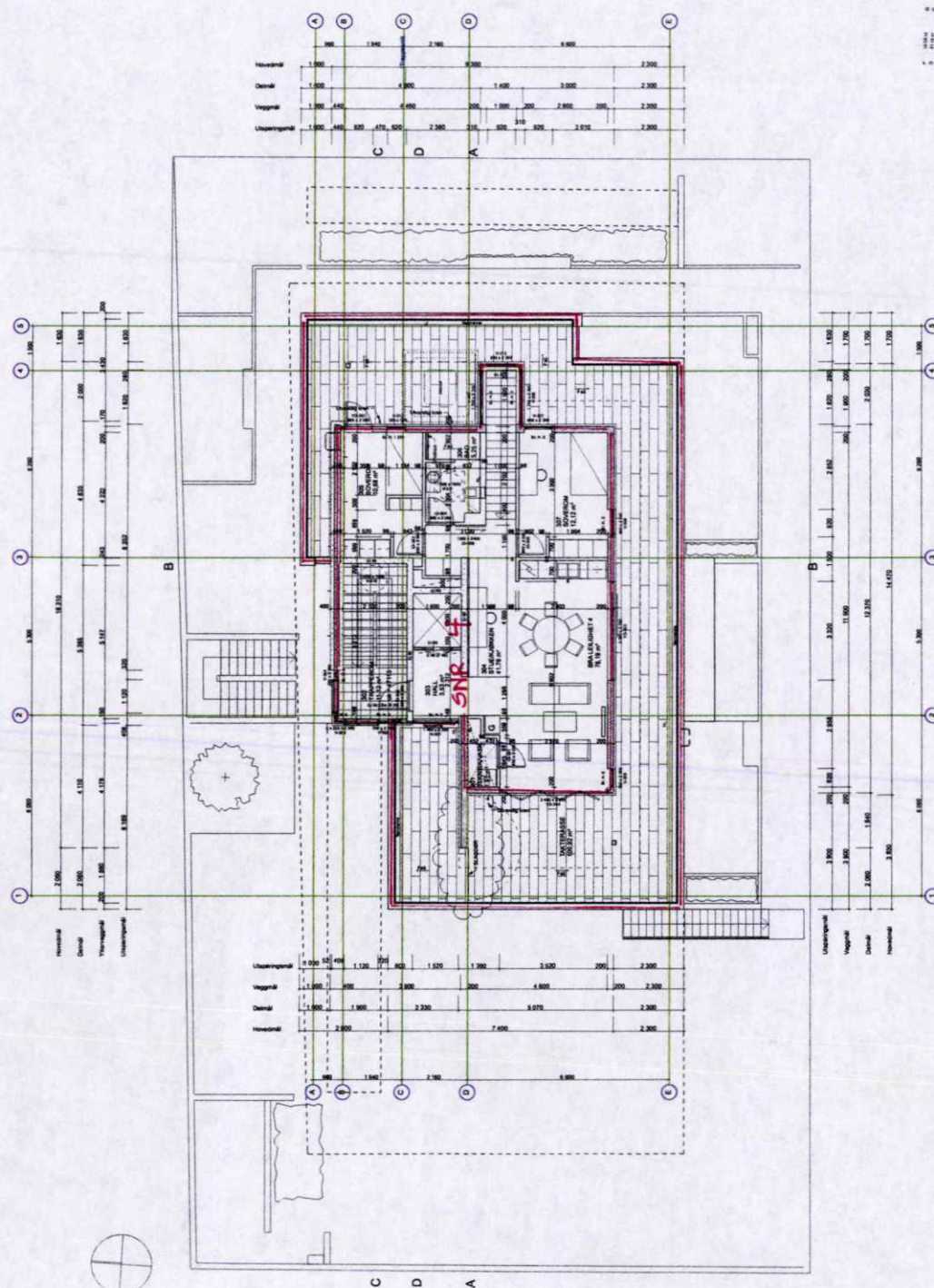
ARBEIDSTEGNING

[illegible]



ARBEIDSTEGNING

[illegible]



ARBEIDSTEING

ARKIVEST
Finn Undring
Hellefengata 24
1501 Ålgje, 06.06.19
2014/27

Oversikt kostnader Hetlandsgata 24
som skal fordeles i 2024

Kostnader

Leverandør/tekst	totalbeløp	Bert og Finn + Viben 21%	utleie 1 15%	utleie 2 16%	sum utleie	fakturanr	Kommentarer	kontroll	Diff
Lyse AS,	24 592,38	11 804,34	5 164,40	3 934,78	7 623,64			24 592,38	0,00
Lyse AS,	25 723,02	12 347,05	5 401,83	3 858,45	7 974,14		fellesmåling naturgass	25 723,02	0,00
Tibber Norge AS	36 486,51	17 513,52	7 662,17	5 837,84	11 310,82		fellesanlegg	36 486,51	0,00
time kommune	27 831,00	13 358,88	5 844,51	4 174,65	8 627,61		strøm	27 831,00	0,00
time kommune	28 155,00	13 514,40	5 912,55	4 452,96	8 728,05		kom m avg 1/1-30/6	28 155,00	0,00
Bryne Rør	858,00			4 504,80	8 728,05		1292306 komm avg 1/1-30/6	858,00	0,00
Otis	29 000,00	13 920,00	6 090,00	4 350,00	8 990,00		219360 kullstøvfiler	29 000,00	0,00
Otis	500,00	240,00	105,00	75,00	155,00		24016887 ny 4G alarm	500,00	0,00
Ottis	3 859,88	1 852,74	810,57	578,98	1 196,56		24007341 1/6-30/6	3 859,88	0,00
otis	6 934,35	3 328,49	1 456,21	1 040,15	2 149,65		24001766 1/6-30/6	6 934,35	0,00
Port& Dørcenter	1 669,00	801,12	350,49	250,35	517,39		24012311 1/7-31/12	1 669,00	0,00
Port& Dørcenter	3 475,00	1 668,00	729,75	521,25	1 077,25		24239 rep dørpumpe	3 475,00	0,00
T Stueband lås	550,00			550,00	550,00		24770 årlig service	550,00	0,00
Add Secure	953,00	457,44	200,13	142,95	295,43		16194 systemøkkei	953,00	0,00
Add Secure	237,71	114,10	49,92	35,66	73,69		6432751 GSM 1/4-30/6	237,71	0,00
glassm E Knutsen	1 100,00	528,00	231,00	165,00	341,00		6440695 GSM 1/7-29/7	1 100,00	0,00
Securitas Alarm Ind	731,25	351,00	153,56	109,69	226,69		1119870 timer/arbeid - se på boltestet	731,25	0,00
Securitas Alarm Ind				117,00	0,00		8347585 1/7-31/8 heisalarm	0,00	0,00
Suverent AS	5 631,25	2 703,00	1 182,56	844,69	1 745,69		1/4-30/6 prisregulering	5 631,25	0,00
Gjensidige	25 265,00	12 127,20	5 305,65	3 789,75	7 832,15		50886 utv vindusvask	25 265,00	0,00
Gjensidige	11 768,00	5 648,64	2 471,28	1 765,20	3 648,08		93674586-002-0000: 1/11-24-1/11-25	11 768,00	0,00
Gjensidige	-11 770,00	-5 649,60	-2 471,70	-1 765,50	-3 648,70		93674586-001-0000: 15/5-1/11-24	-11 770,00	0,00
Waco/gjensidige	6 677,52	3 205,21	1 402,28	1 001,63	2 070,03		15/5-1/11-24 ovf fra Troll AS	6 677,52	0,00
Gjensidige	-2 625,00	-1 260,00	-551,25	-393,75	-813,75		Stormskade, tot. utgifter	-2 625,00	0,00
Recover AS	13 100,00	6 288,00	2 751,00	1 965,00	4 061,00		Kundeutbytte	13 100,00	0,00
Nordan Rubicon AS	13 975,00	6 708,00	2 934,75	2 096,25	4 332,25	CD20000040292	Tagging, arbeid	13 975,00	0,00
PS Håland Rør AS	3 809,00	1 828,32	799,89	571,35	1 180,79		15528 bytte av hjul folde dør	3 809,00	0,00
PS Håland Rør AS	1 364,00			609,44	1 364,00		21247 service varmeanlegg	1 364,00	0,00
PS Håland Rør AS	1 598,00			1 364,00	1 598,00		20858 sjekke aktuator	1 598,00	0,00
Servent	6 995,00	3 357,60	1 468,95	1 049,25	2 168,45		diverse arbeid	6 995,00	0,00
SFP Klima	15454	6 181,60	3 090,80	3 090,80	6 181,60		141208 høytrykkspyling	15 454,00	0,00
Utleiekonsulentenv/Had	925,00	444,00	194,25	138,75	286,75	12979	service 5 aggregat (egen fordeling)	925,00	0,00
Time Elektro	6 155,00	2 954,40	1 292,55	923,25	1 908,05		2362 Grønnskekrutt	6 155,00	0,00
Time Elektro	33 858,00			984,80	33 858,00		13747 se på port tlf/heis	33 858,00	0,00
Time Elektro	45 354,00	20 445,00		33 858,00	24 909,00		12742 Bytte spotter	45 354,00	0,00
Heiskontrollen AS		0,00	0,00	12 454,00	0,00		11994 opplegg til elhader i garasjeanlegg	0,00	0,00
				0,00	0,00		periodisk kontroll	0,00	0,00
SUM	370 189,87	156 780,46	60 033,11	59 223,88	94 152,42	153 376,30	370 189,87	370 189,87	0,00

Felleskost Viben
rest å betale

bet av Troll/Tekstilvask
-50 000,00 innbet fra Troll 29/5-24
bet av Troll
bet av Troll
103 376,30 rest å betale

Oversikt kostnader Hetlandsgata 24
som skal fordeles i 2023

Kostnader									
Leverandør/tekst	totalbeløp	Berit og Finn	Vibben	21%	utleie 1	15%	utleie 2	16%	sum utleie
Lyse AS,	1 657,49	795,60	348,07	248,62	265,20	513,82	fakturanr		
Tilber Norge AS	34 372,69	16 498,89	7 218,26	5 155,90	5 499,63	10 655,53	kommentarer		
time kommune	52 778,62	25 333,74	11 083,51	7 916,79	8 444,58	16 361,37	fellesanlegg		
time kommune	20 149,00	9 671,52	4 231,29	3 022,35	3 223,84	6 246,19	strøm		
Bryne Rør	23 442,00	11 252,16	4 922,82	3 516,30	3 750,72	7 267,02	12 70399 komm avg 1/1-30/6		
Otis	774,00	371,52	162,54	116,10	123,84	239,94	12 77658 komm avg 1/7-31/12		
Otis	3 671,55	1 762,34	771,03	550,73	587,45	1 138,18	216281 slekke varmpumpe		
Otis	5 270,63	2 529,90	1 106,83	790,59	843,30	1 633,90	23002191 1/1-30/6		
otis	3 671,55	1 762,34	771,03	550,73	587,45	1 138,18	23005477 slekke alarm		
Port& Dørsenter	1 644,00	789,12	345,24	246,60	263,04	509,64	23011261 1/7-31/12		
Port& Dørsenter	4 250,00	2 040,00	892,50	637,50	680,00	1 317,50	19537 rep dørrumpe		
Time Elektro	22 658,39	10 876,03	4 758,26	3 398,76	3 623,34	7 024,10	19709 årlig service		
Add Secure	869,00	417,12	182,49	130,35	139,04	269,39	230739 feil på energi avlesing		
Add Secure	992,00	476,16	208,32	148,80	158,72	307,52	6337493 GSM 1/4-30/6		
Add Secure	914,00	438,72	191,94	137,10	146,24	283,34	6349671 GSM 1/7-30/9		
Add Secure	960,00	460,80	201,60	144,00	153,60	297,60	6364582 GSM 1/10-31/12		
Bilfig VVS/- walley	2 372,00	1 138,56	498,12	355,80	379,52	735,32	6376505 GSM 1/1-31/3		
hove anlegg	15 168,00	7 280,64	3 185,28	2 275,20	2 426,88	4 702,08	141967310 led-lys		
Securitas Alarm Ind	2 006,25	963,00	421,31	300,94	321,00	621,94	1581 vedlikehold		
Securitas Alarm Ind	2 006,25	963,00	421,31	300,94	321,00	621,94	8300512 1/1-30/6 heisalarm		
Securitas Alarm Ind	168,75	81,00	35,44	25,31	27,00	52,31	8252070 1/7-31/12 heisalarm		
Suvertent AS	5 862,50	2 814,00	1 231,13	879,38	938,00	1 817,38	8250140 1/4-30/6 prisregulering		
Glensidige	6 131,25	2 943,00	1 287,56	919,69	981,00	1 900,69	41933 utv vindusvask		
Glensdal Bilikk	25 271,00	12 130,08	5 306,91	3 790,65	4 043,36	7 834,01	46373 utv vindusvask		
Rogaland elektroser	1 414,10	678,77	296,96	212,12	226,26	438,37	90875903-003-0000: 1/11-23-1/11-24		
Rogaland elektroser	2 478,00				2 478,00	2 478,00	24662 topp på gasspipe		
PS Håland Rør AS	3 215,00				3 215,00	3 215,00	84522 utett brønn		
PS Håland Rør AS	4 716,00	2 263,68	990,36	707,40	754,56	1 461,96	85202 feil mytermostat		
PS Håland Rør AS	2 093,00	1 004,64	439,53	313,95	334,88	648,83	20279 service varmeanlegg		
PS Håland Rør AS	14 736,25	7 073,40	3 094,61	2 210,44	2 357,80	4 568,24	20354 lekkasje fra sikkerhetsventil		
PS Håland Rør AS	4 368,75	4 368,75					19744 diverse arbeid		
RPT	4 615,00				0,00		19744 kjøk bærterf, håndkjetøker		
SFP Klima	14892,5	5 957,00	2 978,50	4 615,00	4 615,00	350310230214	montasje/reparsjon		
SFP Klima	3 078,31			2 978,50	5 957,00	11712	service 5 aggregat (egen fordeling)		
SFP Klima	844,69	844,69		3 078,31	3 078,31		11026 rep anlegg, skilt ned		
Time Elektro	4 232,00		4 232,00		0,00		11026 filtersett		
Time Elektro	650,00				650,00		10538 mont. Deksel		
Loftheim Renovasjon	4 324,00	2 075,52	908,04	648,60	691,84	1 340,44	10721 røykdetektor		
Heiskontrollen AS	7 038,00	3 378,24	1 477,98	1 055,70	1 126,08	2 181,78	13027 spyling		
Tekstil Vask	1 807,95		1 807,95				2022114776 periodisk kontroll		
SUM	311 564,47	141 433,93	66 008,73	51 379,15	52 742,66	104 121,81	3 fakturaer miljømatte		

Felleskost Vibben -18 000,00
rest å betale 48 008,73

-570,15 bet av Troll/Tekstilvask
-618,90 bet av Troll
-618,90 bet av Troll
bet av Troll
102 313,86 rest å betale

Oversikt kostnader Hetlandsgata 24
som skal fordeles i 2021

kostnader

Leverandør/tekst

totalbeløp

Berri og Finn 4 Viben 21%

utleie 1 15%

utleie 2 16%

sum utleie

fakturanr

Kommentarer

kontroll

Diff

Lyse AS,

28 442,27

13 652,29

5 972,88

4 266,34

4 550,76

8 817,10

21 817,34

10 472,32

4 581,64

3 272,60

3 490,77

6 763,38

16 396,49

7 173,47

5 123,90

5 465,50

10 589,40

4 063,50

4 334,40

3 315,20

708,80

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

3 600,00

4 351,20

930,30

664,50

384,00

186,08

728,59

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

1 411,65

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

3 108,00

6 450,50

1 081,25

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

[illegible]

Hetlandsgata 24

Nabolaget Rosseland nord - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Spar Bryne	4 min 
Kiwi Bryne Torg	6 min 



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

VARER/TJENESTER

📦 Blå på Bryne	7 min 🚶
🏪 Apotek 1 Viben	4 min 🚶
🍷 Bryne Vinmonopol	7 min 🚶

SPORT

🏊 Timehallen	5 min 🚶
⚽ Jærhallen	7 min 🚶
🏊 EVO Bryne	5 min 🚶
🏊 Robust Trening Bryne	6 min 🚶

«Sentralt til det aller meste»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene

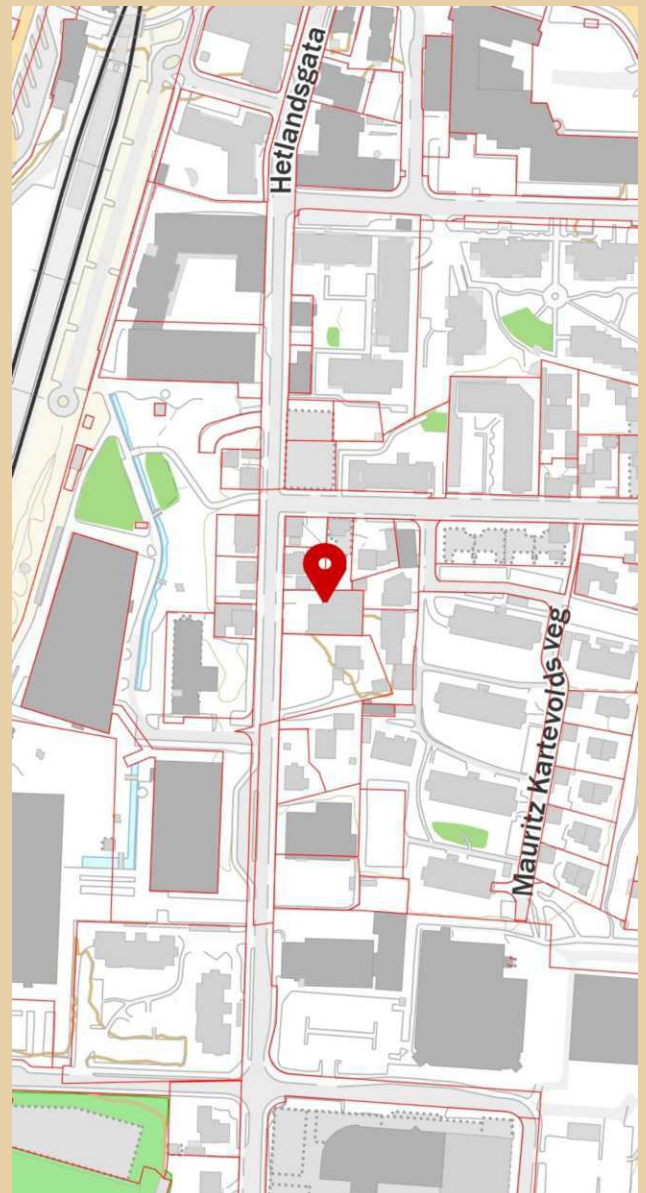
Veldig bra 86/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Hetlandsgata 24

Nabolaget Rosseland nord - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Spar Bryne	4 min 
Kiwi Bryne Torg	6 min 



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

VARER/TJENESTER

📺 Blå på Bryne	7 min 🚶
📺 Apotek 1 Viben	4 min 🚶
🍷 Bryne Vinmonopol	7 min 🚶

SPORT

⚽ Timehallen	5 min 🚶
⚽ Jærhallen	7 min 🚶
🏊 EVO Bryne	5 min 🚶
🏊 Robust Trening Bryne	6 min 🚶

«Sentralt til det aller meste»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene

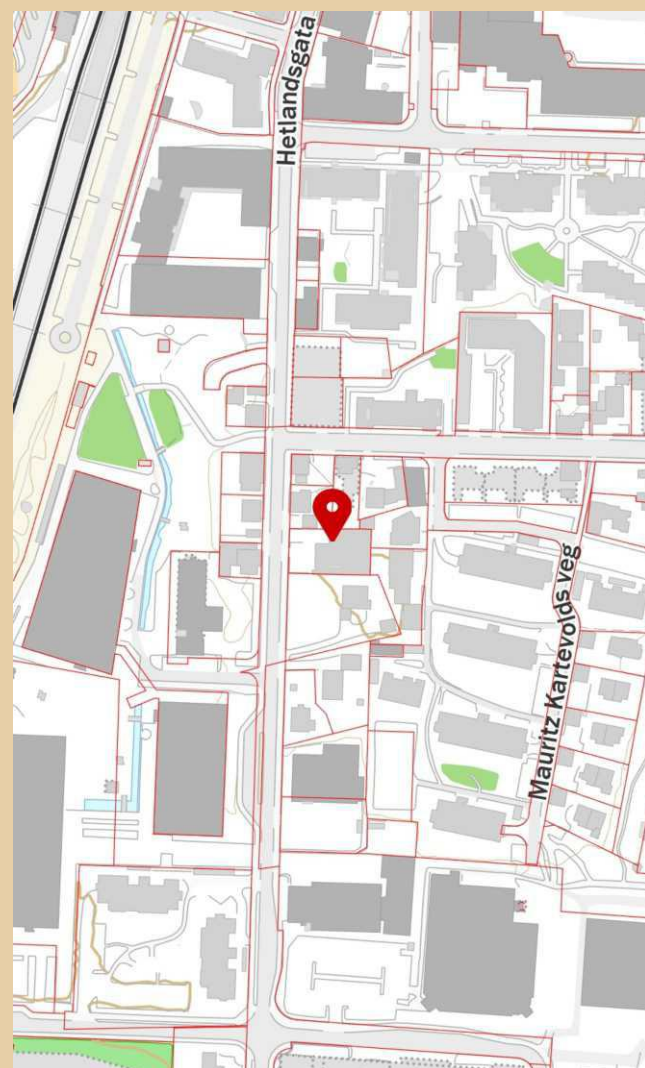
Veldig bra 86/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Hetlandsgata 24

Nabolaget Rosseland nord - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Bryne - Rådhuset	5 min	🚶
🚗 Recharge Shell Bryne	12 min	🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

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

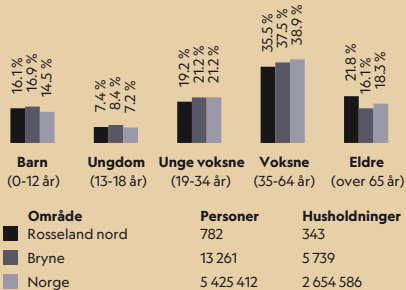
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Spar Bryne	4 min	🚶
Kiwi Bryne Torg	6 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Timehallen	5 min	🚶
Jærehallen	7 min	🚶
EVO Bryne	5 min	🚶
Robust Trening Bryne	6 min	🚶

«Sentralt til det aller meste»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

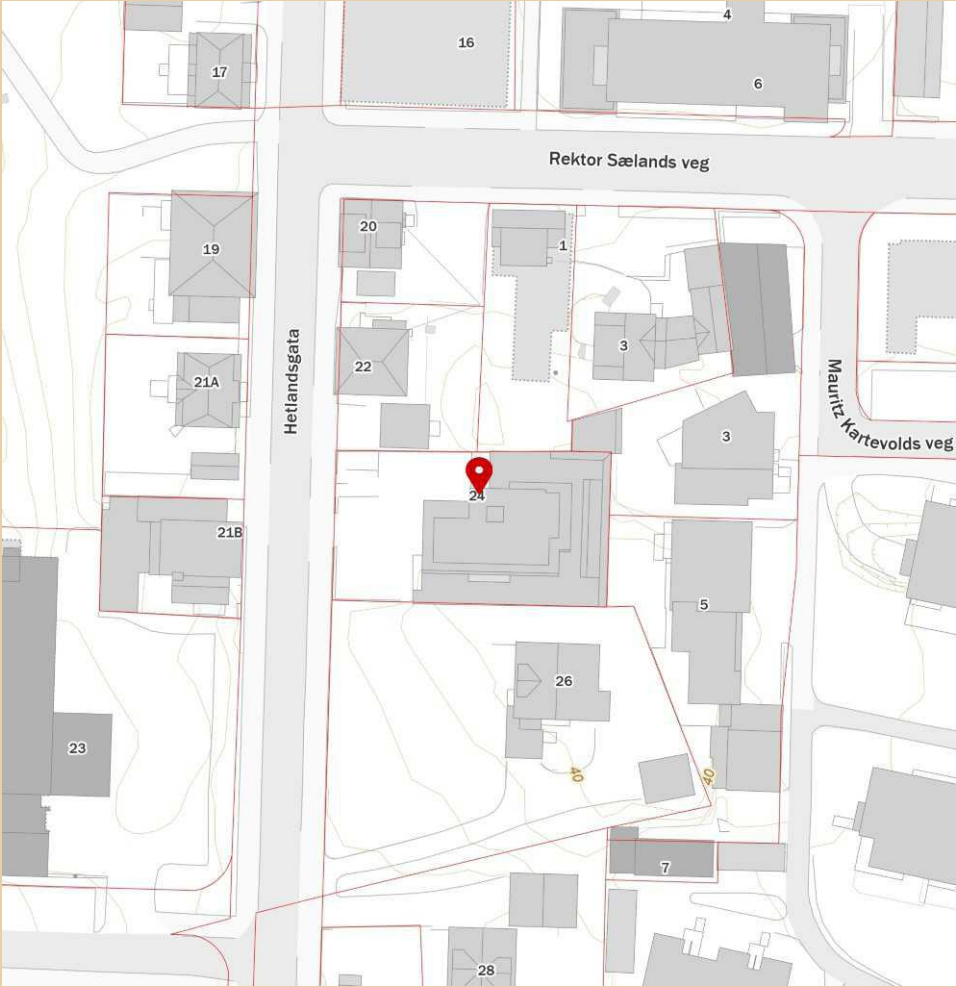
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

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

Oppdragsnummer:

310251010

Meglerforetak:

PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler:

Bjørn Rune Salte

Telefon / Mobil:

51 48 86 00 / 416 07 781

E-post:

bjorn.salte@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-