DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Hognestadvegen 50A

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Hognestadvegen 50 A, 4340 BRYNE

TIME kommune

gnr. 3, bnr. 107, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12162-2014 **Referansenummer:** FP7813

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Asbjørn Frafjord **Vår ref:** 011960

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

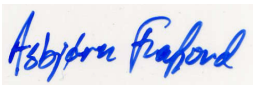
Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig



Asbjørn Frafjord
Uavhengig Takstingeniør
asbjorn@takst-team.no
924 05 207

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Del av vertikaldelt tomannsbolig fra 1955 fremstår som i normal stand og med noe ettersep på normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Tomannsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med eternitt/sementplater og er besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone.
Takrenner og nedløp er av metall.
Takkonstruksjon og loft er ikke tilgjengelig for kontroll innvendig fra denne seksjonen.
Takkonstruksjon i tresperrer over carport.
Yttervegger av ukjent utførelse, med pussede murfasader i 1. etasje, stående plastpanel i 2. etasje.
Vinduene er av PVC og med 2-lags glass.
Enkelte originale vinduer i kjeller med enkle glass.
Ytterdør i treverk med 2-lags glass.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.
Entrétrapp i betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av parkett og laminat.
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong.
Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre.
Det er mursteinspipe.
Gulvet i kjeller er belagt med laminat, og veggene er kledd med plater. Hulltaking er foretatt i innredet rom mot grunnmur.
Måleresultatet er 25,6 %.
Bratt innvendig trapp til kjeller.
Innvendige dører er malte, profilerte.

VÅTROM Gå til side

Alder på våtrommet er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kjøkken mot bad.
Måleresultatet var 27,1 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Benkeplaten er i laminat og heltre. Hvitevarer omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken og bad.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
6 kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Fuktsikring og drenering er ukjent. Tomten og fundamentet er opparbeidet med ukjent materiale, og anlegget er fra 1955.
Grunnmuren er av betong.
Forstøtningsmuren er utført i lettklinkerblokker.
Det er fall inn mot grunnmuren.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

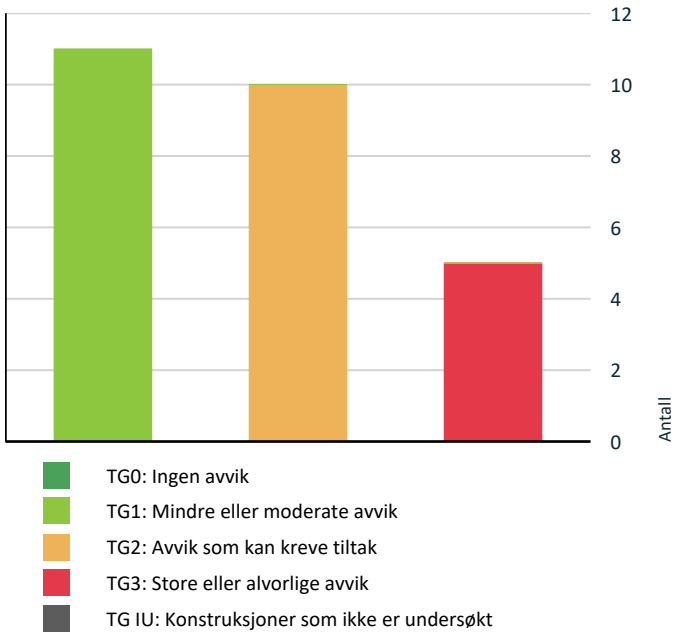
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

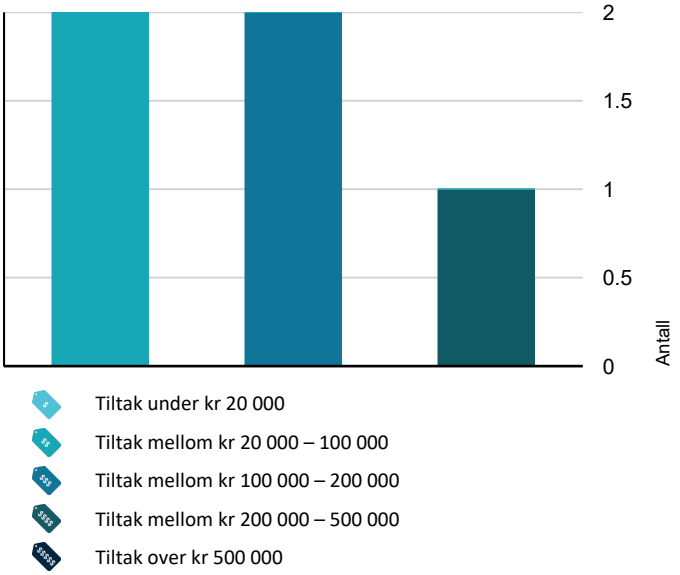
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Kjellervindu	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Avvik: Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal, bratt og vanskelig å gå i, Den tilfredsstiller ikke dagens krav til trapp mellom etasjer med rom for varig opphold.
- Det mangler samsvarserklæring for anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukkingsapparatet skal ikke være mer enn ti år.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1955

Kommentar
Opplyst ved forrige omsetning

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Overflater bærer preg av noe etterslep på oppgraderinger og vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med eternitt/sementplater og er besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist uegnet taktekking.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Uegnet taktekking kan føre til utilstrekkelig beskyttelse mot vær og vind, med økt risiko for lekkasjer og skader på konstruksjonen.
Tekkingen er av asbestholdig eternitt som er fra byggeåret. Denne type tekking blir sprø og platene knekker lett ved berøring. Myndighetene stiller spesielle krav til håndtering ut fra helserisiko ved innånding av støv fra materialet.
Det er også påvist manglende vannklaffer på vindskier på taket, dette fører til inntrengning av regn i dette området.

• Taktekking bør skiftes til egnet materiale tilpasset takets utforming og klimabelastning for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt. Konsekvensen av å beholde uegnet taktekking er økt risiko for vanninntrengning, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av taktekkingen for å avdekke eventuelle skader eller slitasje, da eternitt/sementplater har begrenset levetid og kan inneholde asbest.
Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og helsefarlig eksponering ved eventuell skade på platene.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:
• Takrenner og nedløp er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner og nedløp bør vurderes for utskifting eller vedlikehold, da alder kan medføre redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer eller skader på bygningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon og loft er ikke tilgjengelig for kontroll innvendig fra denne seksjonen.
Takkonstruksjon i tresperrer over carport.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Konstruksjonen over carport har svakheter med langt spenn på sperrene. Taket er underdimmensjonert med tanke på snølast og har er svak innfestning mot drager og søyler.

Konsekvens/tiltak
• Takkonstruksjonen bør forsterkes og innfestningen mot drager og søyler utbedres for å tåle forventet snølast.
Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for konstruksjonssvikt og skader på bygget ved store snøbelastninger.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger av ukjent utførelse, med pussede murfasader i 1. etajse, stående plastpanel i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre riss og småsprekker i pussede fasadeplater.
Fasade med plastkledning i 2. etasje er ikke nærmere undersøkt.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er av PVC og med 2-lags glass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Kjellervindu

Beskrivelse
Enkelte originale vinduer i kjeller med enkle glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i treverk med 2-lags glass.

Tilstandsrapport



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Entrétrapp i betong.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett og laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte, glatte flater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:

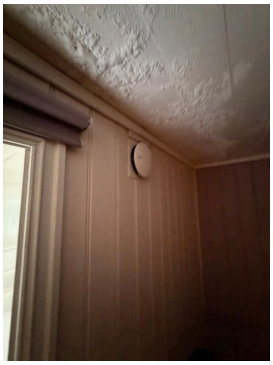
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm gjennom stue i 1. etasje.
- Det er betydelig saltutslag i synlig betongdekke over vindu i innredet rom i kjeller, dette antas å ha årsak i inntrengning av fukt i utvendig konstruksjon over vinduet eller i overliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.
Konsekvensen av høydeforskjeller over 30 mm er redusert brukskomfort, samt risiko for skjev belastning på konstruksjonen og forkortet levetid på gulvbelegg.
- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fuktinntrengningen, for eksempel ved å undersøke og utbedre utvendig tetting over vinduet eller i overliggende etasje.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre fuktskader, forringelse av betongkonstruksjonen og mulig utvikling av mugg eller råte i tilstøtende materialer.



Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

• Ovn i stue er av type som er beregnet for innebygning (peisinnsats), og denne er plassert på stein som understøttelse av innsatsen.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Ovnens plassering og understøttelse bør vurderes av fagperson for å sikre at den er korrekt montert og i henhold til gjeldende forskrifter. Feilmontering kan medføre økt risiko for brann eller skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat, og veggene er kledd med plater. Hulltaking er foretatt i innredet rom mot grunnmur. Måleresultatet er 25,6 %.

Vurdering av avvik:

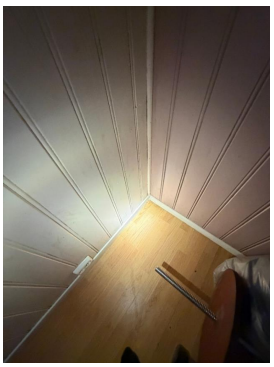
• Det er i hulltaking påvist fuktverdier i innforet vegg som kan forårsake skader i trevirke.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak, omfang av fuktproblemet og eventuelle skader.
Fuktverdier på dette nivået kan føre til råte- og muggsoppskader i treverket, samt redusert inneklima og økt risiko for skjulte skader/svekkelser i konstruksjonen.
Det anbefales å fjerne fuktig materiale og sikre tilstrekkelig uttørking og ventilasjon for å unngå videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Innvendige trapper

Beskrivelse

Bratt innvendig trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal, bratt og vanskelig å gå i, Den tilfredsstiller ikke dagens krav til trapp mellom etasjer med rom for varig opphold.

Konsekvens/tiltak

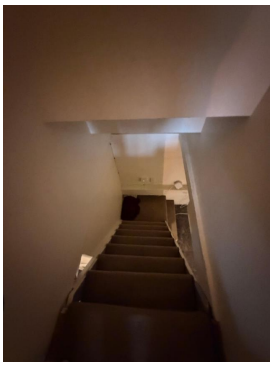
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

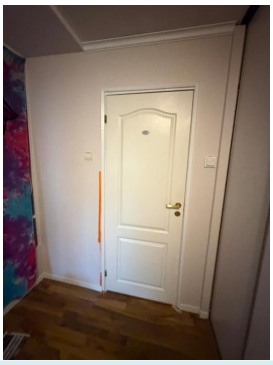
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, profilerte.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Alder på våtrommet er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

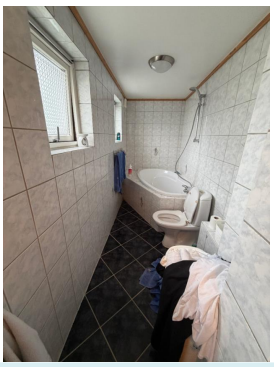
• Våtrommet må totalrenoveres.

Det er ikke synlig membran under fliser i området rundt sluket. Dette er synlig under badekar ved bruk av speil og "endoskop" for å "se" under karet og i sluket.
Det er ikke tilkomst til sluk for visuell kontroll eller for rengjøring/vedlikehold. Baderom uten membran ansees som utette og tilfredsstiller ikke krav i forskrift til våtrom.
Fall er målt til 15 mm fra dør til sluk uten oppbrett ved terskelen.
Det er også registrert riss/sprekk i servant og bom/hulrom under flere fliser.
Ut fra tilstand anbefales oppgradering av baderommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kjøkken mot bad. Måleresultatet var 27,1 %.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hulltaking er foretatt, og det er påvist fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom.
Det er usikkerhet knyttet til årsaken til fukten i veggen i kjøkkenskapet. Målingen ble utført i platen nærmest kjøkkenet, noe som indikerer mulig fukt fra kjøkkensiden. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke årsaken til fukten i veggen mellom kjøkken og bad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å fastslå årsaken til fukten i veggen mellom kjøkken og bad.
Dersom årsaken ikke avdekkes og utbedres, er det risiko for videre fuktskader, utvikling av mugg og råte, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Benkeplaten er i laminat og heltre. Hvitevarer omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



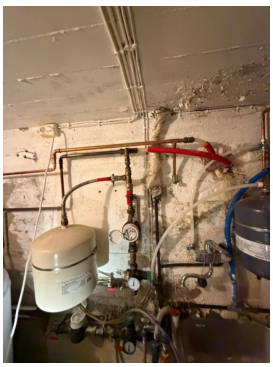
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

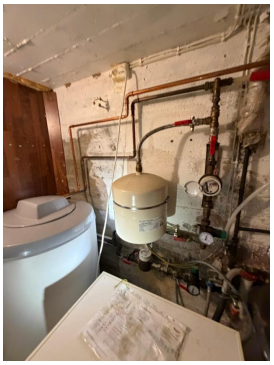
Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid.

• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person, for å avdekke eventuelle feil eller mangler og redusere risikoen for elektriske feil, brann eller personskade.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

6 kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Brannslukkingsapparatet skal ikke være mer enn ti år.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er ukjent. Tomten og fundamentet er opparbeidet med ukjent materiale, og anlegget er fra 1955.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg.

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

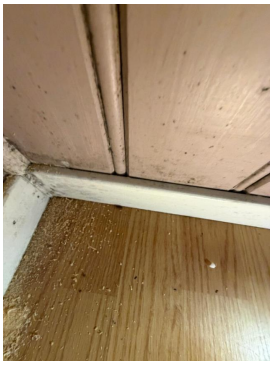
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

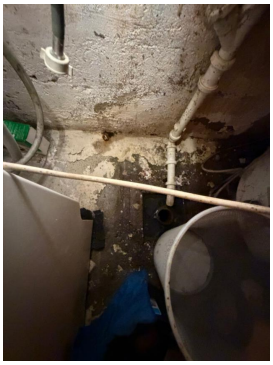
• Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.





Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er utført i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og skader i mur mot gata.

Konsekvens/tiltak

• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fall inn mot grunnmuren.

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fall på 1:50 over minst 3 meter på terreng bort fra yttervegg.

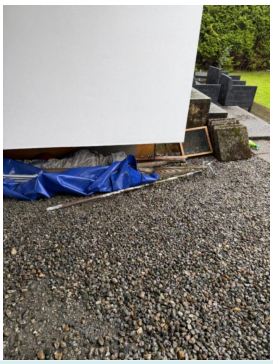
Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal, bratt og vanskelig å gå i, Den tilfredsstiller ikke dagens krav til trapp mellom etasjer med rom for varig opphold.

• Det mangler samsvarserklæring for anlegget.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Brannslukkingsapparatet skal ikke være mer enn ti år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av taktekkingen for å avdekke eventuelle skader eller slitasje, da eternitt/sementplater har begrenset levetid og kan inneholde asbest.
Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og helsefarlig eksponering ved eventuell skade på platene.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid.

• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person, for å avdekke eventuelle feil eller mangler og redusere risikoen for elektriske feil, brann eller personskade.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

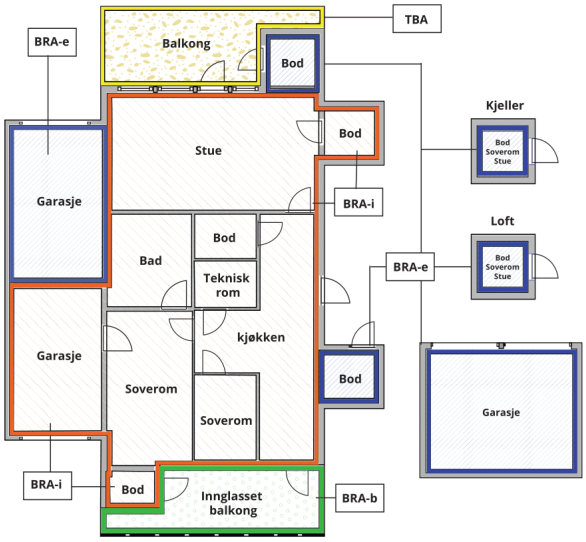
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	78			78	24
Kjeller	35			35	
SUM	**113**				**24**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom		
Kjeller	Gang, innredet rom, teknisk rom, boder		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Alexander Alvestad Yrke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	3	107		1	1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hognestadvegen 50 A

Hjemmelshaver
Yrke Alexander Alvestad, Cruz Alvestad Yrke Ana Carolina

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bryne med kort vei til sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiendomsmegler Norge,
Jæren

Gjensidige

Egenerklæring

Hognestadvegen 50A, 4340 BRYNE

06 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hognestadvegen 50A	Hognestadvegen 50A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd kontinuerlig i boligen siden 2017

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Yrke, Alexander Alvestad

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe fukt i en bod i kjeller er observert.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Eldre ikke fungerende varmepumpe har blitt byttet ut.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fjernet gammel varmepumpe. Intallerte ny på samme vegg men ny plassering som var ansett som mer effektiv plassering.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AC Senteret

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sølvkre/skjeggkre er blitt observert til tider.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Har vært noe mugg på soverom å i kjeller. Har vasket når det ble funnet.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Tak på bygningen er gammel og vil trenge å skiftes i fremtiden.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 73821911

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Alexander Alvestad Yrke	**2026-09-06**

Identification

Alexander Alvestad Yrke

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 3, Bruksnr 107, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	1121	Time
Adresse:				
Veiadresse:	Hognestadvegen 50 A, gatenr 6300	**Grunnkrets:**	106	Kolheia
(fra bruksenhet)	4340 Bryne	**Valgkrets:**	1	Bryne
		Kirkesogn:	6030602	Bryne
		Tettsted:	4591	Bryne

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	21.06.2005	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/2
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	553,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	21.06.2005	Avgiver	1121/3/107	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1121/3/107/0/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hognestadvegen 50 A	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	171743486			Antall etasjer:	2

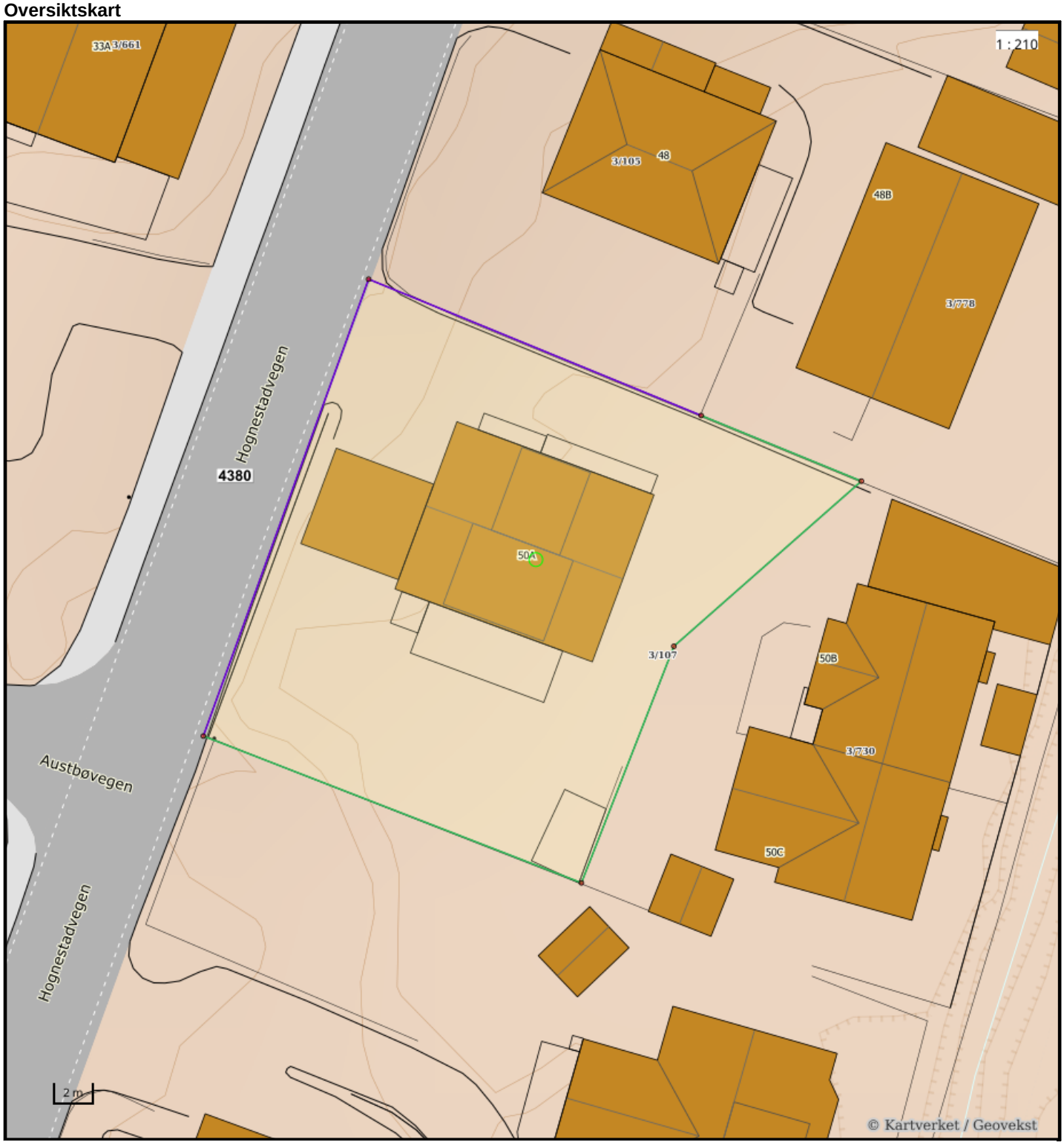
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

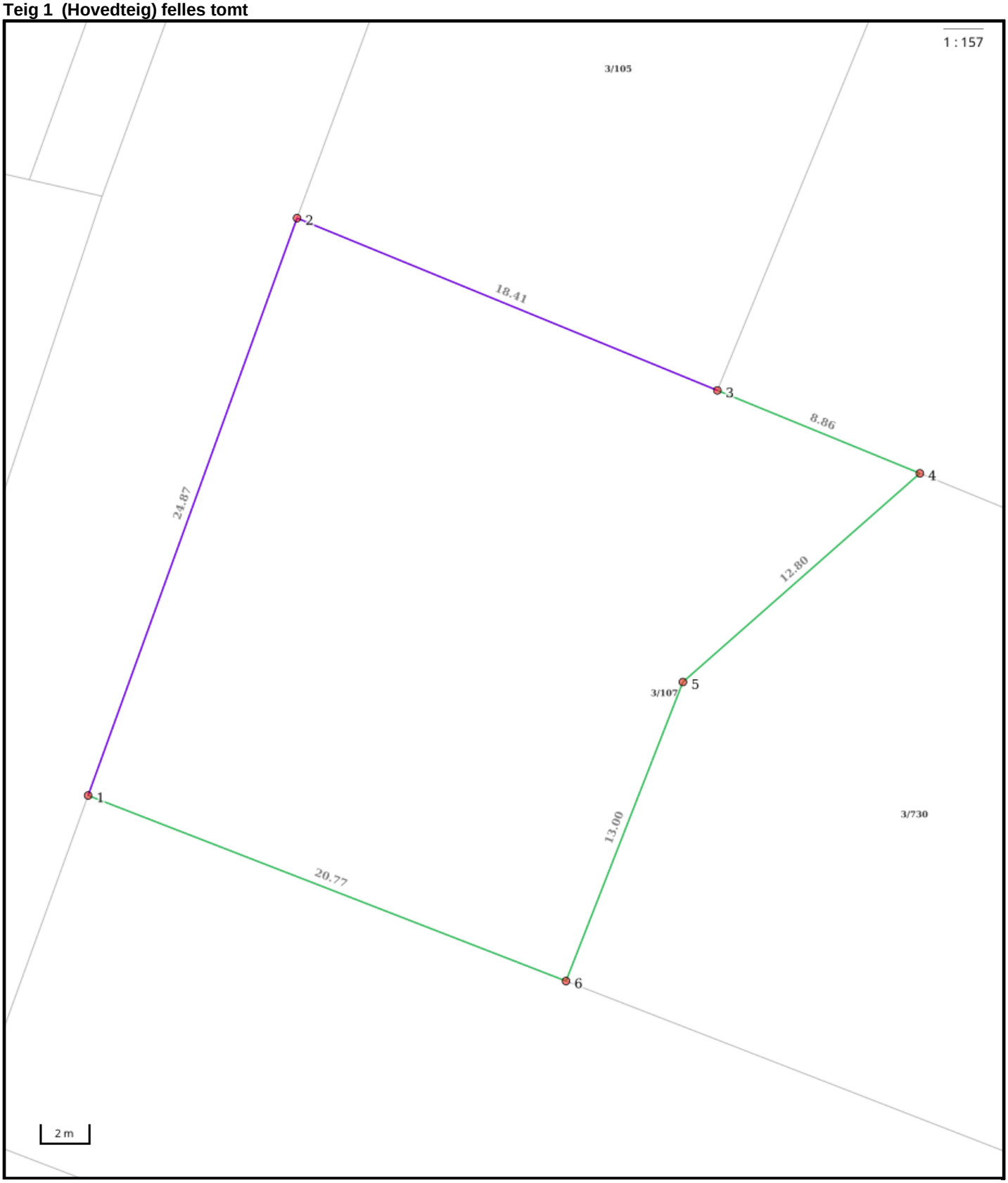
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 553,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 514 717,48	305 907,85	24,87m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 514 741,53	305 914,18	18,41m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 514 736,11	305 931,77	8,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 514 733,50	305 940,24	12,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 514 724,22	305 931,43	13,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 514 711,73	305 927,81	20,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Time

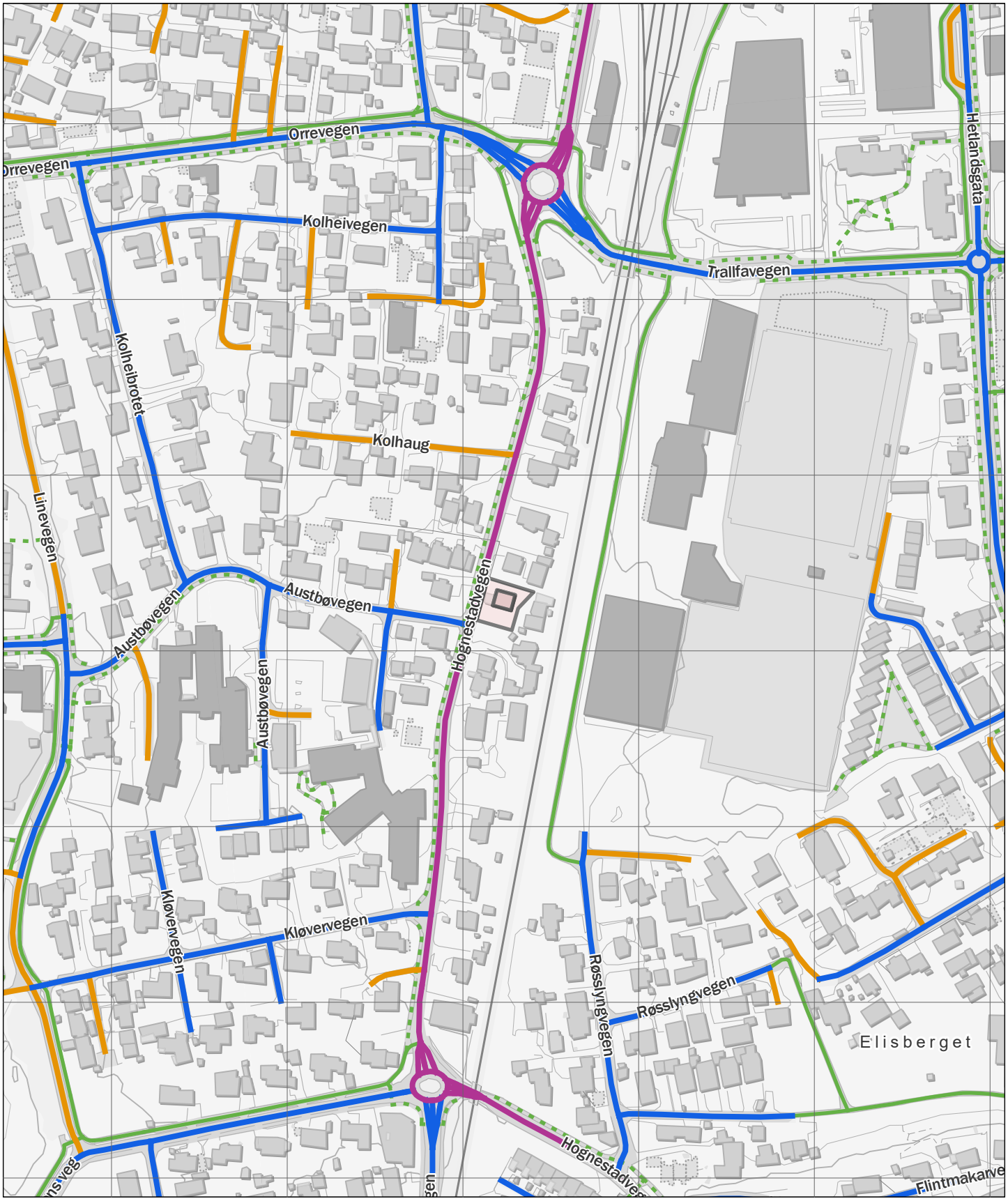
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 3/107/0/1

Adresse: Hognestadvegen 50A, 4340 BRYNE

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 04/09/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Skogsbilveg
Bilferje
Annet

ambita

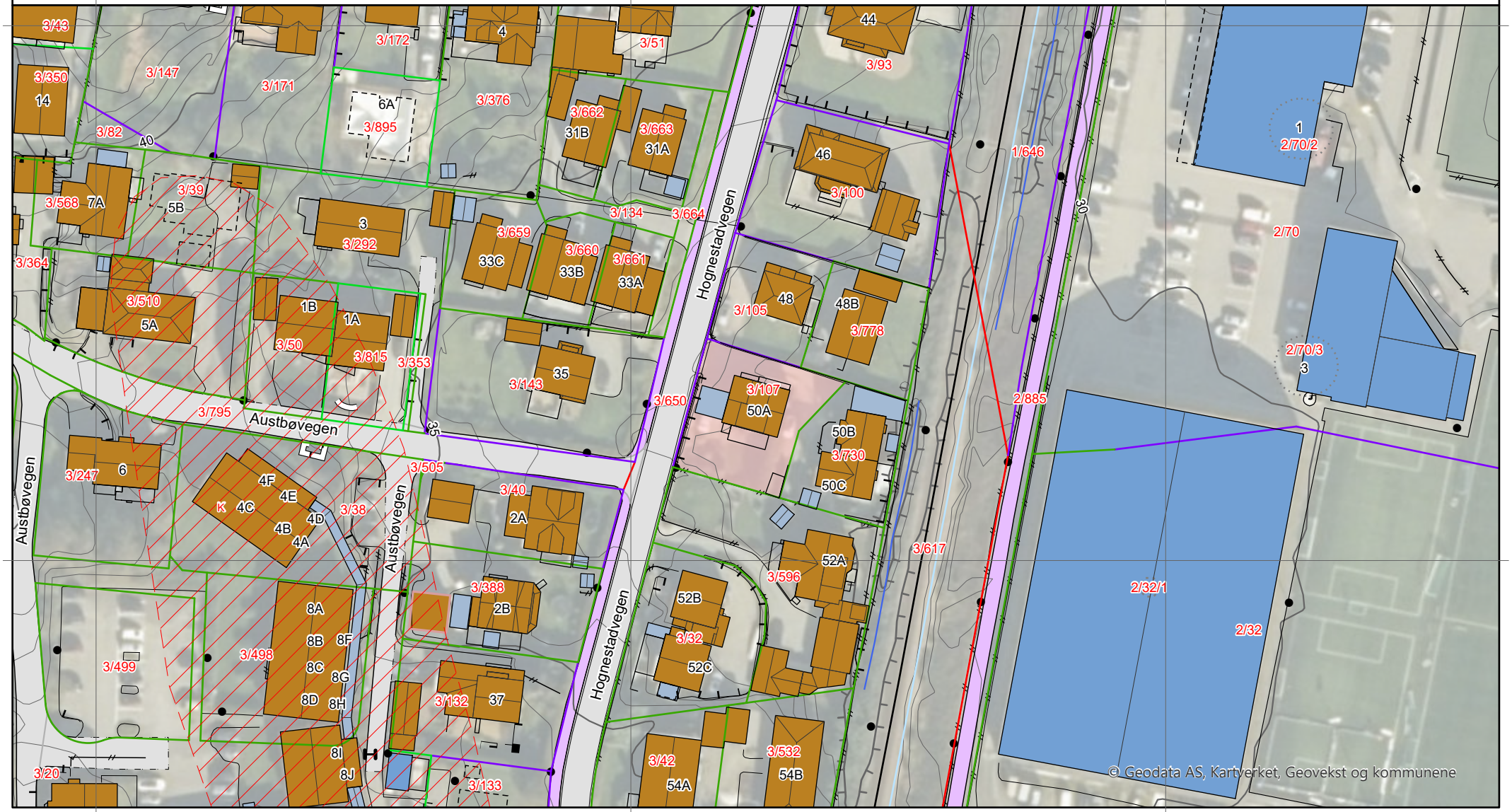
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/3/107/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

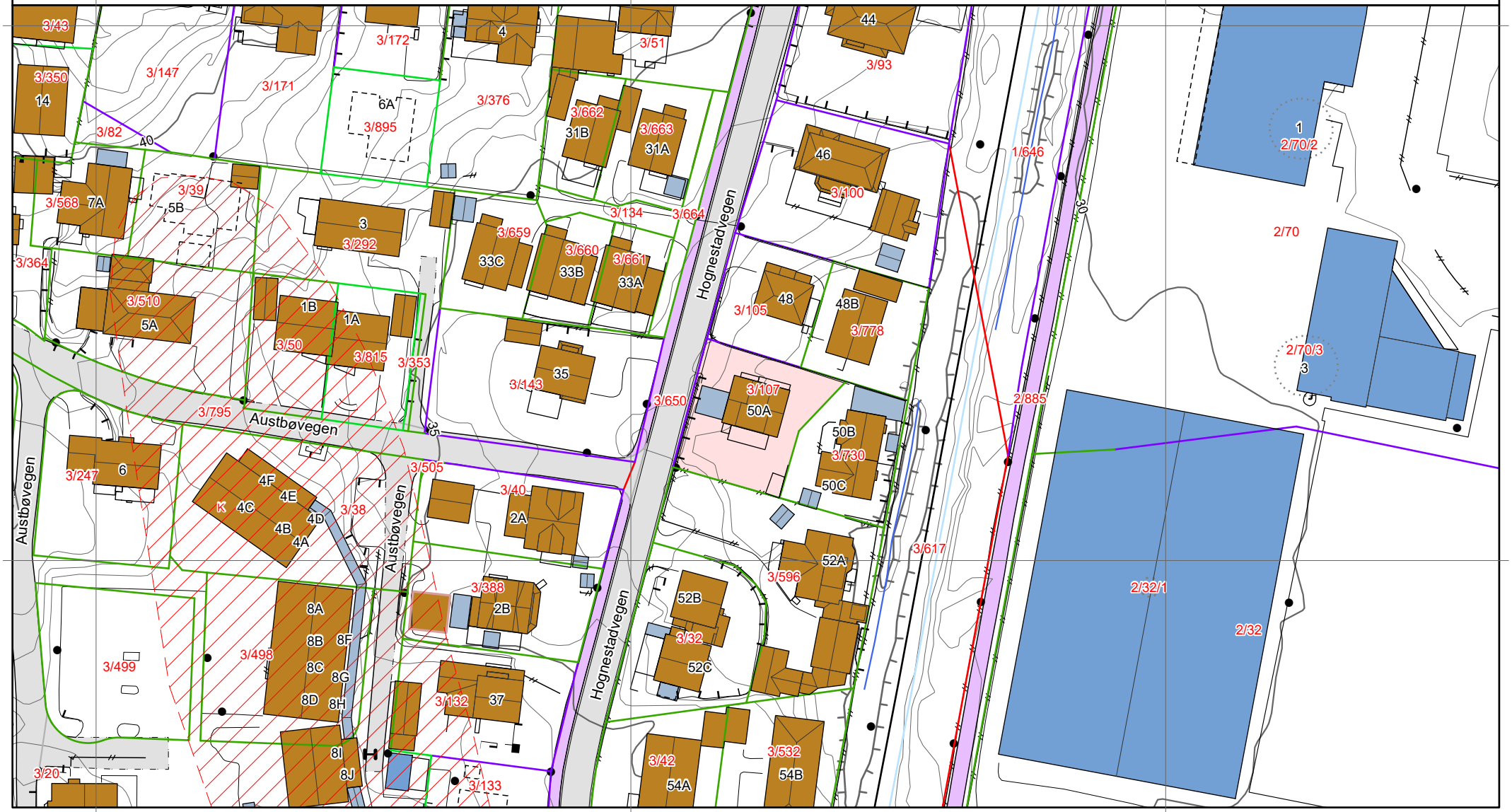
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/3/107/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.9.2026



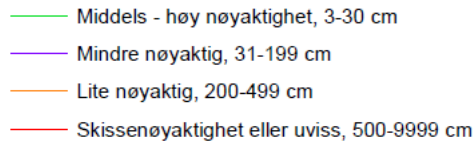
0 25 50 m

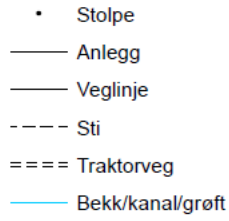
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

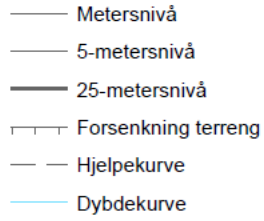


Eiendomsgrenser

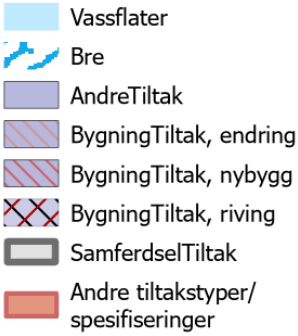




Høydekurver







TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

MEKLAROPPLYSNINGAR

0100 Eigedomsinformasjon

Gardsnr:	**3**	Bruksnr:	**107**	Festenr:		Seksjonsnr:	**1**
Adresse:	**Hognestadvegen 50A, 4340 Bryne**			Meklar**:**	**Eiendomsmegler Norge AS**		
Eigedomen sitt areal (om oppmålt):		**553,6m²**					

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

0200 Bygningsdata

Bygnadstype:	**Tomannsbolig**
Byggeår:	**Bustad byggemeldt 1956, seksjonert 2005**

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

0300 Oljetank

Eigedommen kan ha nedgravd oljetank. Kommunen har ikkje eige register på dette lenger, ein må ta kontakt med Rogaland brann og redning for informasjon om dette. Tankar som permanent blir teke ut av bruk, skal normalt tømmast, renskast, gravast opp og leverast til eit godkjent mottak. Melding om dette skal sendast til Rogaland brann og redning. E-post: postmottak@rogbr.no

MEKLAROPPLYSNINGAR

1000 Mellombels bruksløyve og ferdigattest

	Ja	Nei
Er det utskrevet ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☑
Er det utskrevet mellombels bruksløyve:	☐	☑
Er bygningane byggemelde:	☑	☐
Kommentar: Det finns ikkje innflyttingsløyve, bruksløyve eller ferdigattest på bustaden.		

1350 Gjeldande arealplan med forskrifter

Planopplysningar:	Namn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☐			
Bygnadsplan ☐			
Kommuneplan ☑	Time kommune – Trygg og framtidsretta		Periode: 2018 - 2030
Uregulert	☑ Uregulert boligområde, kommuneplanen gjelder.		
Reguleringsforskrifter	☑		
Kommentar til eksisterande planar: Uregulert boligområde, bustaden ligg i gult for område i kommuneplanen, kommuneplanen gjelder.			

Reguleringsplanar under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☑
Kommentar:		

MEKLAROPPLYSNINGAR

1800 / 1802 Tilknyting til offentleg veg, vatn og kloakk

Offentleg avløp

Separat system	☐
Kombinert system	☐
Ukjent	☑

Privat avløp

Godkjent utsleppsløyve	☐	Type anlegg:
Ikkje godkjent utsleppsløyve	☐	Type anlegg:
Septiktank	☐	
Ukjent avløp	☐	

Vegadkomst til eigedomen fra:

Offentlig	☑
Privat	☐

Se vedkagt kart. Veg merket som gul= fylkesveg, orange= kommunal veg, grøn= privat veg

Kommentar til ordren:

I Time kommune er det krav til separat system for avløpet, (overvassleidning for tak/ drensvatn og spillvassleidning for kloakk). Time kommune er ikkje kjent med at det er feilkoblingar på denne eigedommen, men tar atterhald om feil og manglar i kart og arkiv som er bygd på innsendt informasjon. Ved feilkoblingar eller lekkasje er det eigar av eigedommen sitt ansvar å utbetra dette.

Har eigedommen privat septiktank/avløpsreinseanlegg av eldre dato må dette truleg utbetrast for å tilfredsstilla dagens krav til utslepp.

TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

MEKLAROPPLYSNINGAR

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Eigedomar i Time kommune betaler årsavgift for vatn og kloakk etter forbruk.

Beløpet er fordelt på to terminar. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing.
Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2026, totalt kr.15 421,-

Avgift for 1.termin 2026 på kr.8244,-
Avgift for 2.termin 2026 på kr.7177,-

Vassmålar:

Vassavgift etter målar:	Ja: ☑	Nei: ☐

Målarstanden er:

Stipulert	☐
Avlest	☑

Avrekning av vassmålar skjer årleg på 1.termin.

Frå 1.1.2015 må alle bustadar i Time kommune ha installert vassmålar og tilbakeslagsventil.

2000 Ubetalte krav med legalpant?

Kommunale avgifter er betalte:

1. termin	01.01- 30.06 -2026	☑
2. termin	01.07- 31.12 -2026	☐

Restanse (inkludert renter og purregebyr)**:**

Ingen restanse, men det er sendt ut faktura for
kommunale avgifter for 2. termin 2026 med forfall 30.09.2026 på kr:7177,-

Kopi av faktura ligg med kun som info om grunnlaget det ble fakturert kommunale avgifter for.

MEKLAROPPLYSNINGAR

Kommentar:

Vi gjer merksam på at nøkkelbrikker til nedgravde renovasjonsanlegg skal overleverast til ny eigar ved overtakelse av bustad.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Dette skjemaet omfattar ikkje opplysningar i samband med byggesakshandsaming, dispensasjonar, erklæringar, klausular o.l. i tilknyting til byggesakshandsaming eller hefte som er tinglyste på eigedommen.
Gjeldande planar og vedtak er ikkje utan vidare bindande for kommunen sine framtidige planar/vedtak.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Nettsiden til Time kommune finner du på: time.kommune.no

TIME KOMMUNE

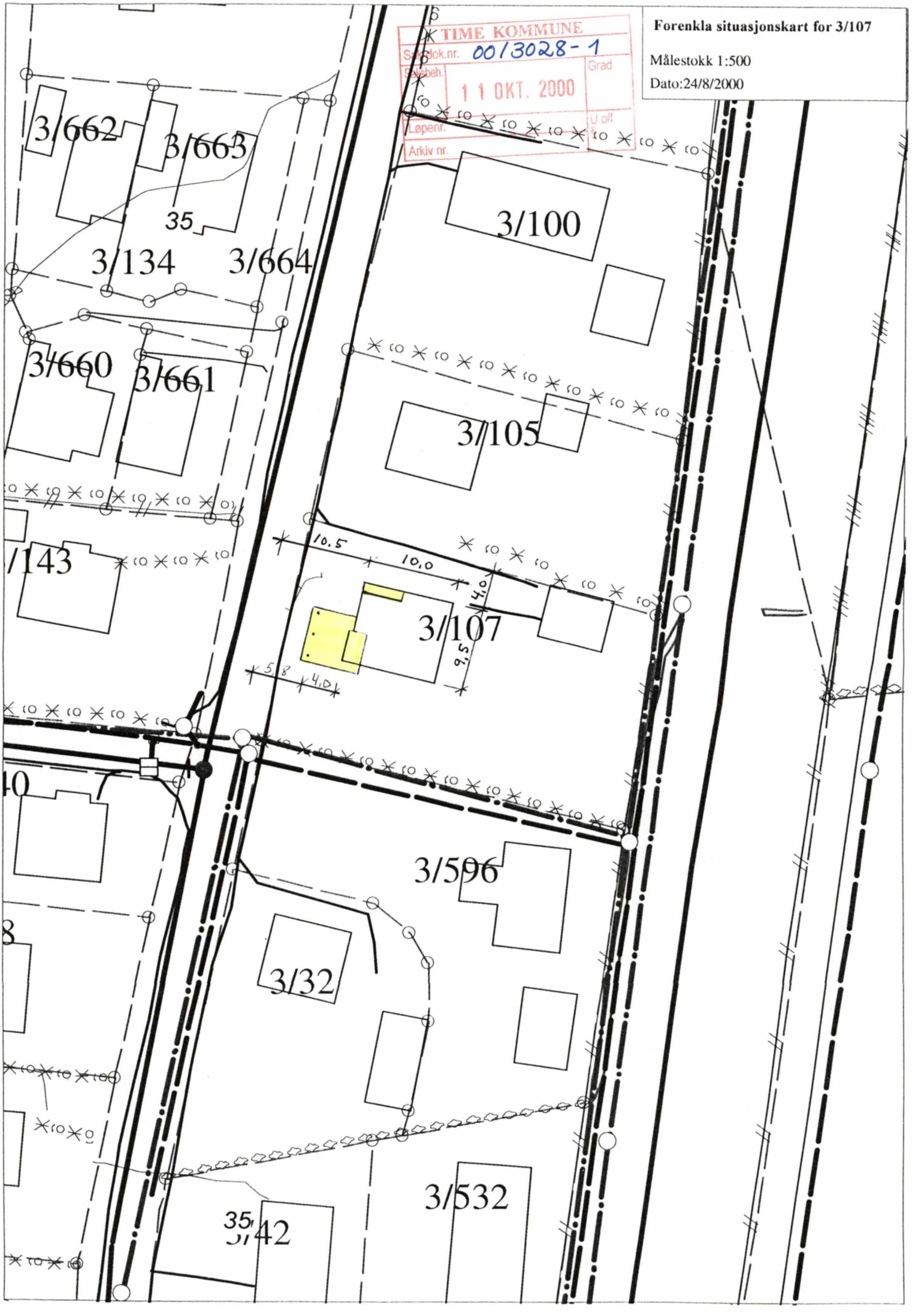
INNBYGGERSERVICE

Informasjon om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Gnr:	**3**	Bnr:	**107**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hognestadvegen 50A, 4340 Bryne**						

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse og ferdigattest for denne eiendommen i våre arkiver.	☑

Det foreligg dessverre ingen innflyttingsløyve, bruksløyve eller ferdigattest, i våre arkiv for denne eigedomen. Bustaden er bygd før bygningsloven av 1965 da ein fikk ein landsdekkande søknadsplikt for oppføring av bygg.


TIME KOMMUNE
Saksnr.nr. 00/3028-1
Grad
11 OKT. 2000
Løpenr.
U.off §
Arkiv nr.
Forenkla situasjonskart for 3/107
Målestokk 1:500
Dato:24/8/2000
3/662
3/663
35
3/134
3/664
3/660
3/661
3/100
3/105
3/107
10.5
10,0
4,0
9,5
5,8
4,0
/143
40
8
3/596
3/32
3/532
35
3/42

TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr. 00/3028-1
Saksbeh.
11 OKT. 2000
Grad.
Løpenr.
U.off. §
Arkiv nr. 3/107 L42

4760

Ny utvendig trapp til loftsetsje

Eksisterende inngangsdør blendes

UTVENDIG BOD UNDER TRAPP

FORROM 16,2m²

WC 16,2m²

BOD 16,2m²

SOVEROM 9,9m²

GANG 10,2m²

KJØKKEN 9,9m²

STUE 31,5m²

VINDFANG 6,5m²

CARPORT

Eksisterende terrasse blir nytt inngangsparti

700

1500

4500

9500

3500

3700

5600

1500

8500

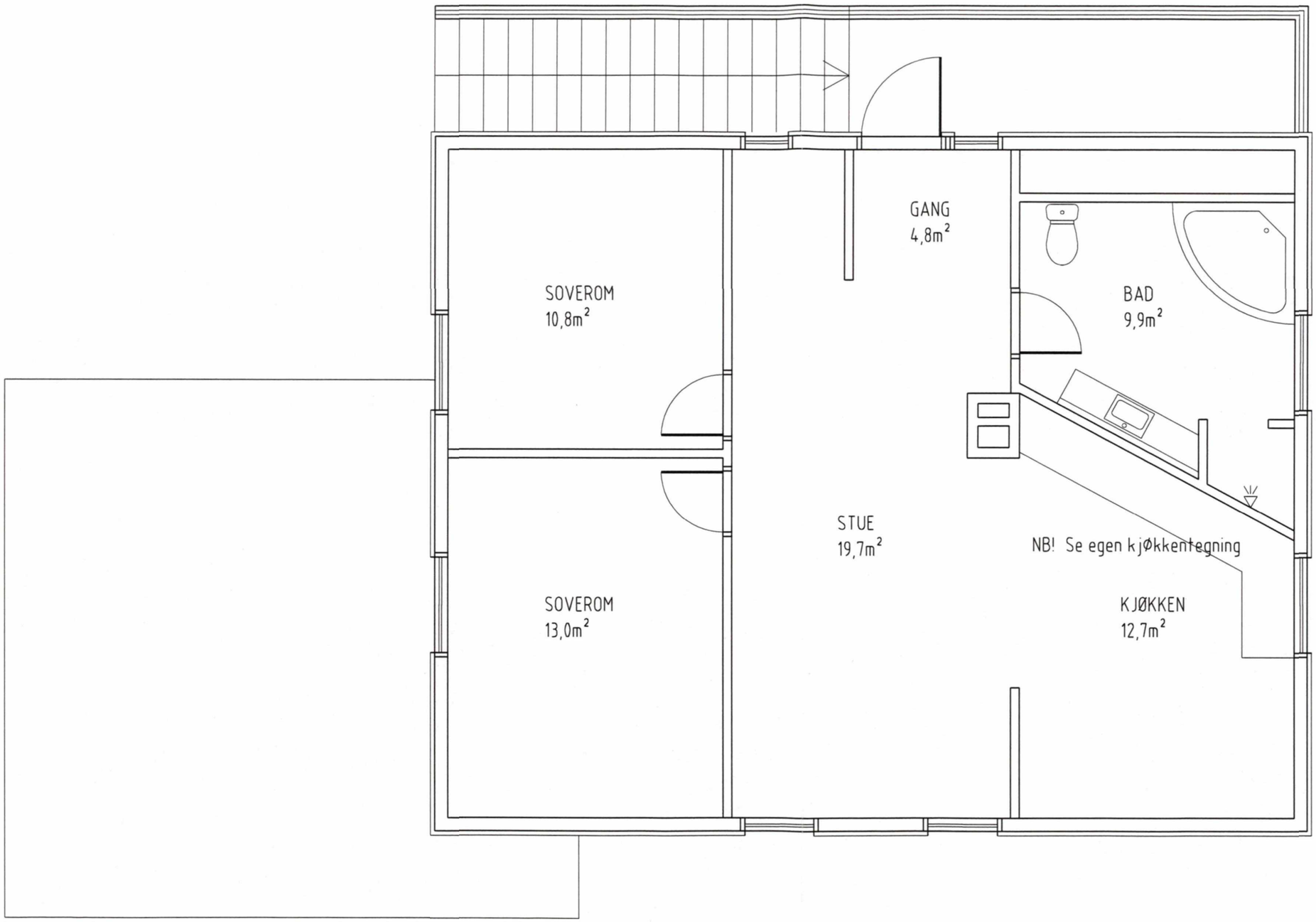
4650

10000

BYGGHERRE: Glen Isachsen		BYGGEPLASS: Hognestadveien 50
Plantegning 1. etasje	TEGN.	ERST. FOR/AV
	GODKJ.	PROSJEKT NR.
	MÅL 1 : 50	TEGN. NR. A 01
	DATO 05.10.2000	

AUTOCAD

TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr. 00/3028-1
Saksbeh.
11 OKT. 2000
Grad.
Løpenr.
U.off. §
Arkiv nr. 3/147 L42



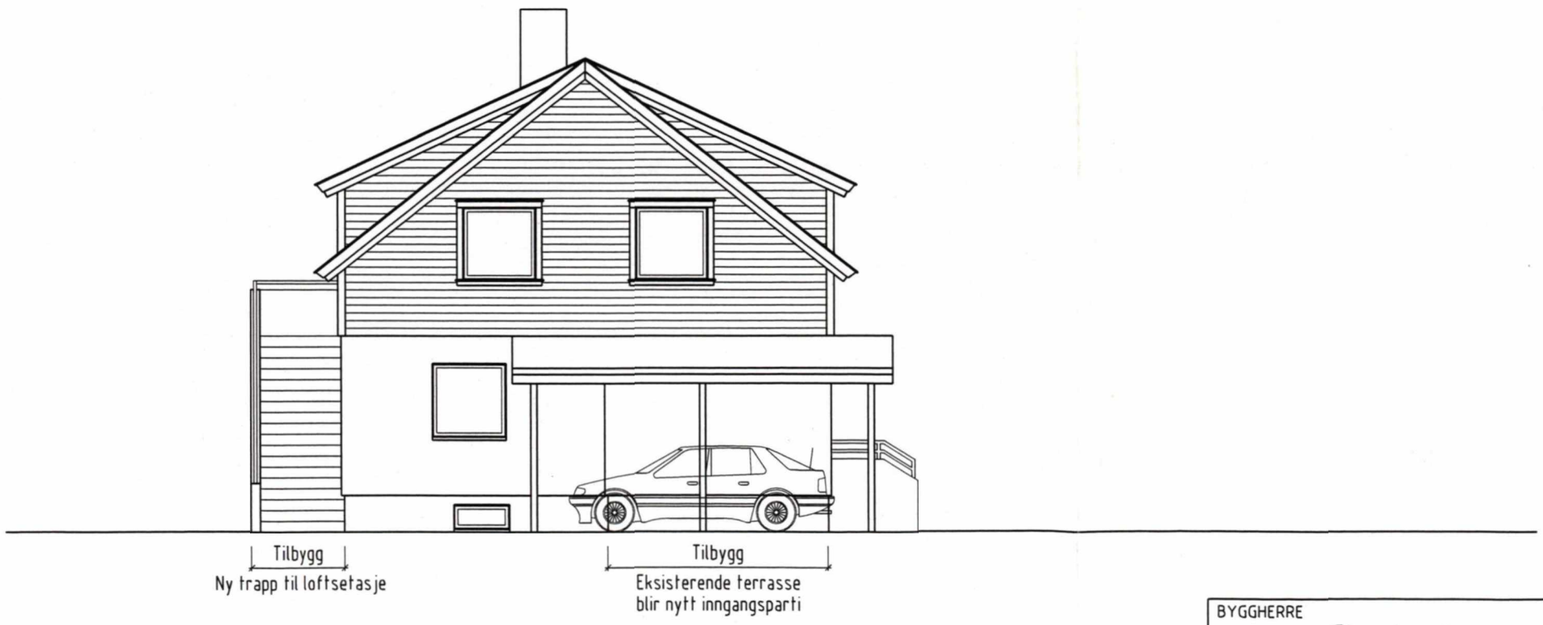
BYGGHERRE: Glen Isachsen	BYGGEPLASS: Hognestadveien 50	
Plantegning loftsetasje	TEGN.	ERST. FOR/AV
	GODKJ.	PROSJEKT NR.
	MÅL 1 : 50	TEGN. NR. A 02
	DATO 05.10.2000	

AUTOCAD

TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr. 00/3028-1
Saksbeh.
11 OKT. 2000
Grad.
Løpenr.
U.off. §
Arkiv nr. 3/107 L42



Fasader mot sør

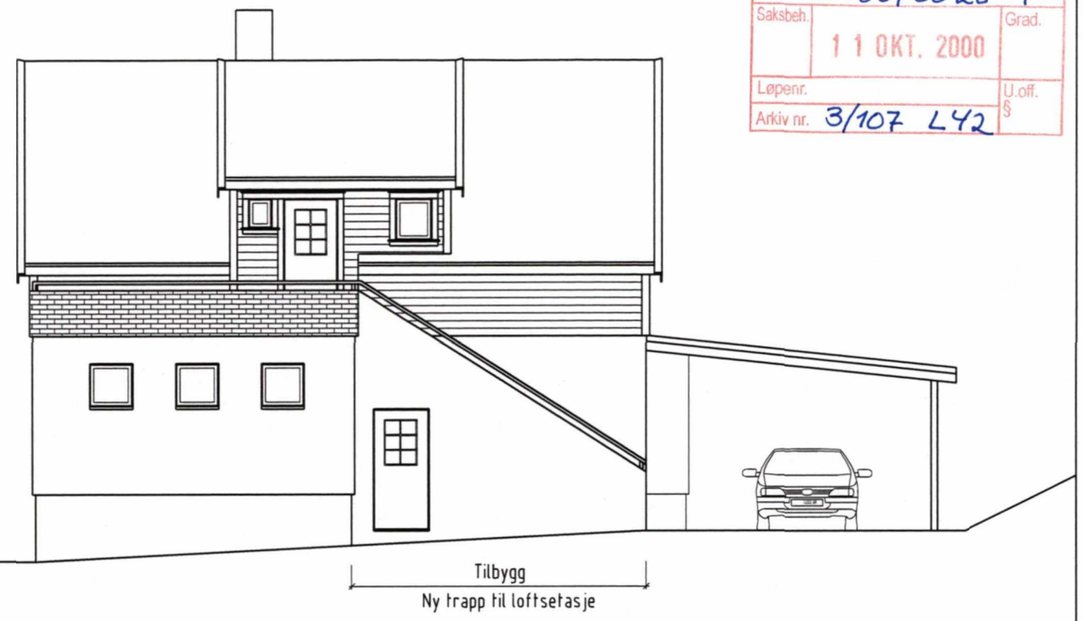


Fasader mot vest

AUTOCAD

BYGGHERRE: Glen Isachsen		BYGGEPLASS: Hognestadveien 50	
Fasader mot sør og vest	TEGN.		ERST. FOR/AV
	GODKJ.		PROSJEKT NR.
	MÅL	1 : 50	TEGN. NR. A 03
	DATO	05.10.2000	

TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr. 00/3028-1
Saksbeh.
11 OKT. 2000
Grad.
Løpenr.
U.off. §
Arkiv nr. 3/107 L42



Fasader mot sør



Fasader mot vest

BYGGHERRE: Glen Isachsen		BYGGEPLASS: Hognestadveien 50	
Fasader mot nord og øst		TEGN.	ERST. FOR/AV
		GODKJ.	PROSJEKT NR.
	1 : 50	MÅL	TEGN. NR. A 04
AUTOCAD	05.10.2000	DATO	



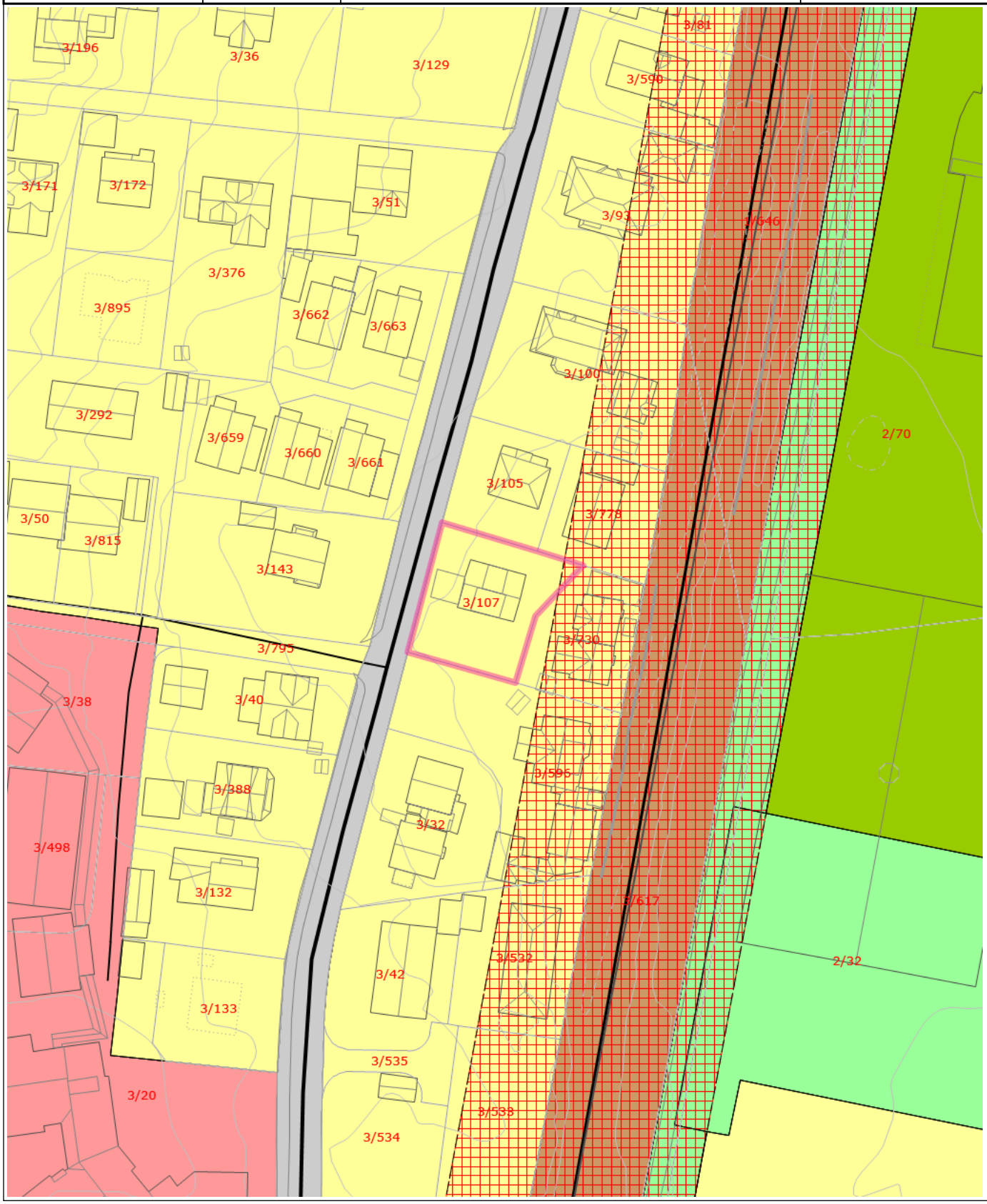
Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

Time kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 107	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hognestadvegen 50A 4340 BRYNE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedFnr
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- Byggetiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging for regulering etter PBL
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Veg
- Bane (nærmere angitte baneformål)
- Friområde
- Park
- KpOmråde

14. juni 1956.

Herr Tormod Time,

Bryne.

Utskrift av møteboka for Bryne bygningsråd, møte 11/6 - 56.

Sak nr. 83/56. Nye teikningar frå Dykk, av bustadhus.

Byggemeldinga er godkjent under sak nr. 117/55.

Vedtak: Dei nye teikningane vert godkjent.

Etter fullm.

Ingolf Lygren.

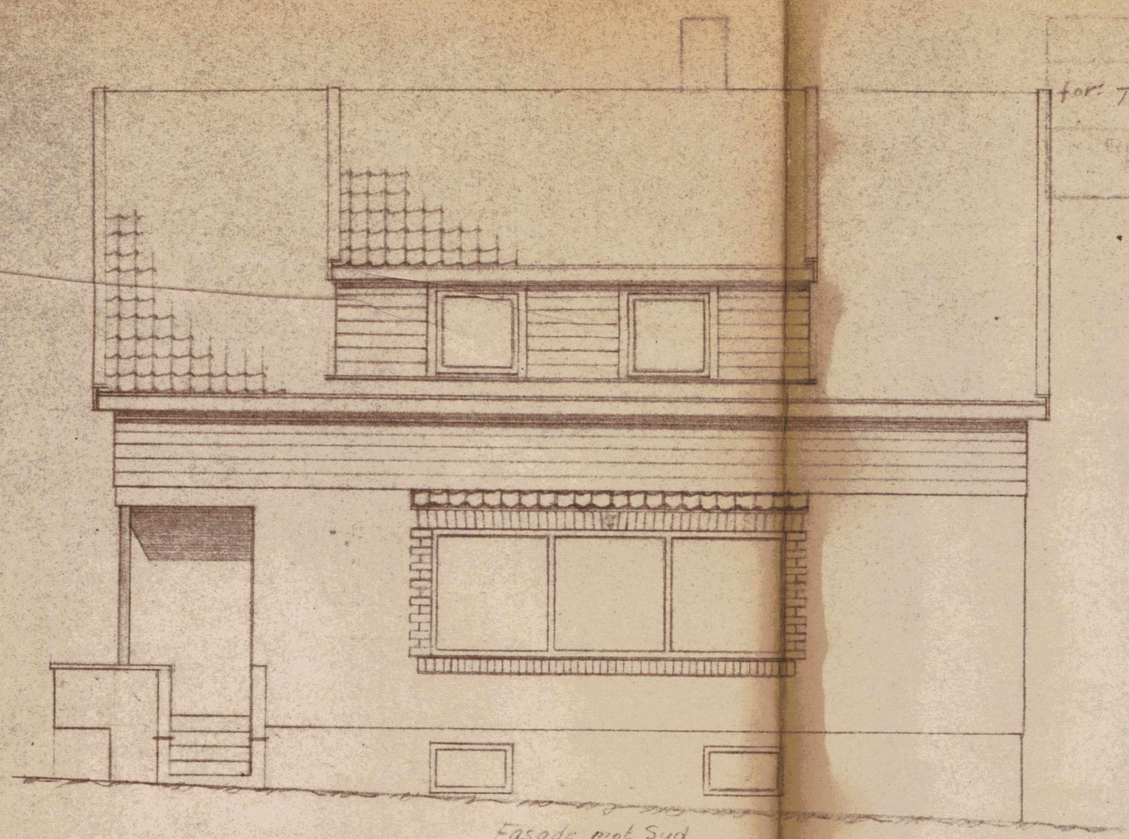
Enebolig

for: Tormod Time

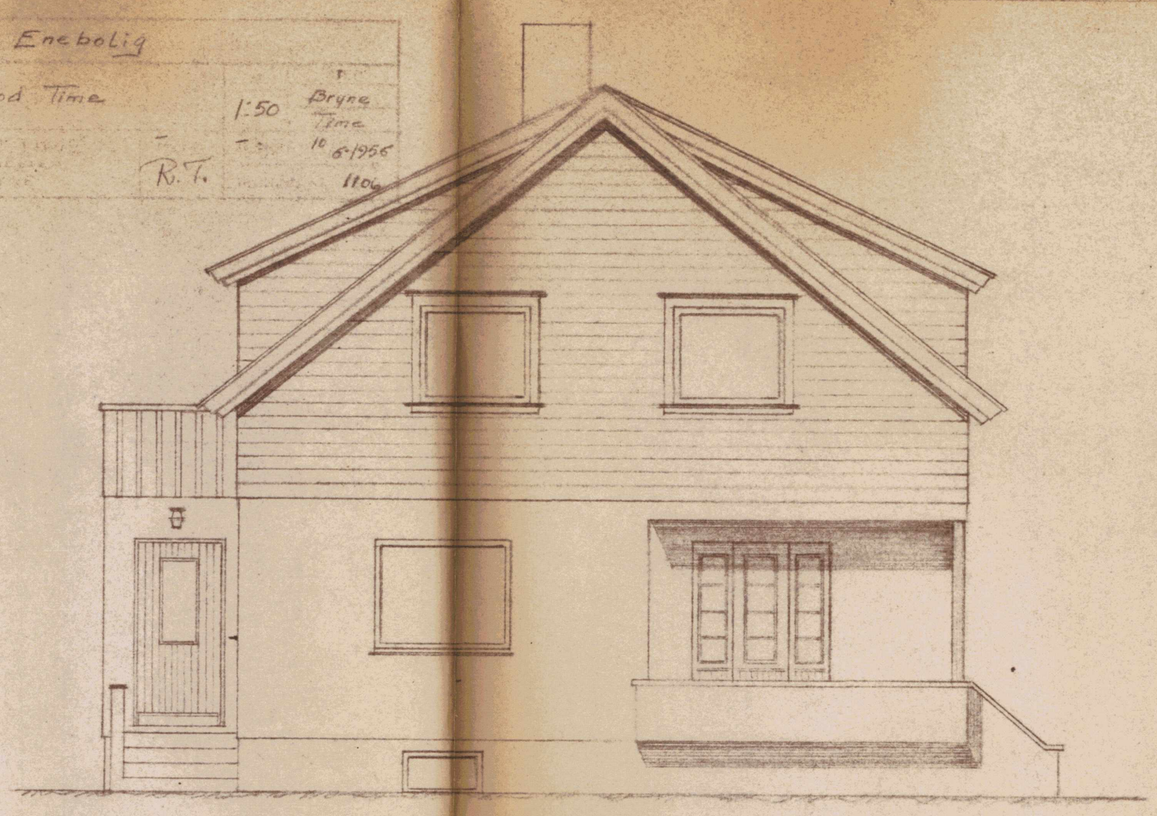
1:50

Bryne
Time
10.6.1956
1106

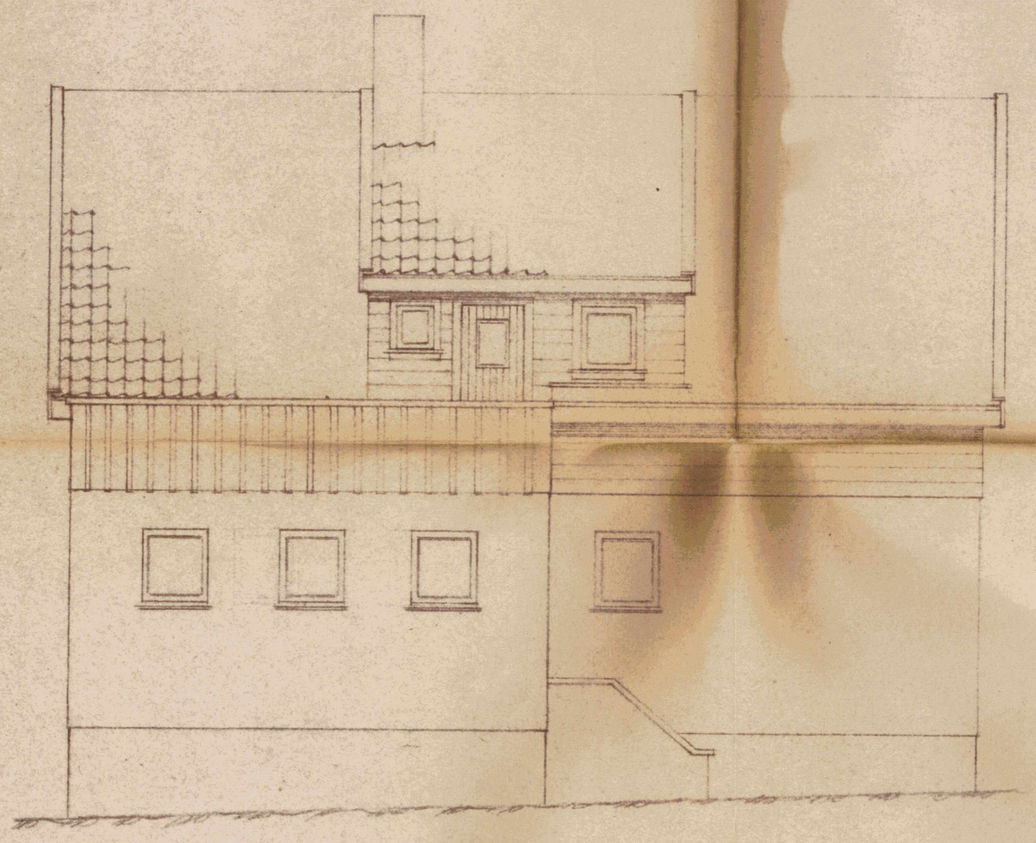
R.T.



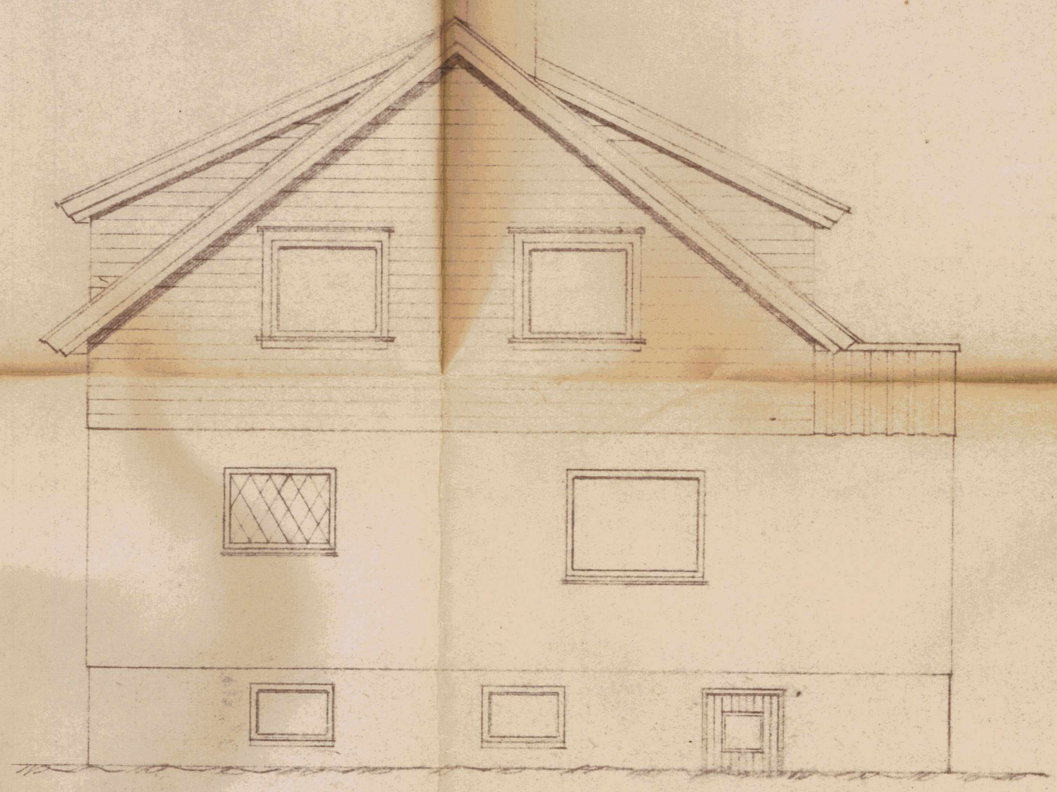
Fasade mot Syd



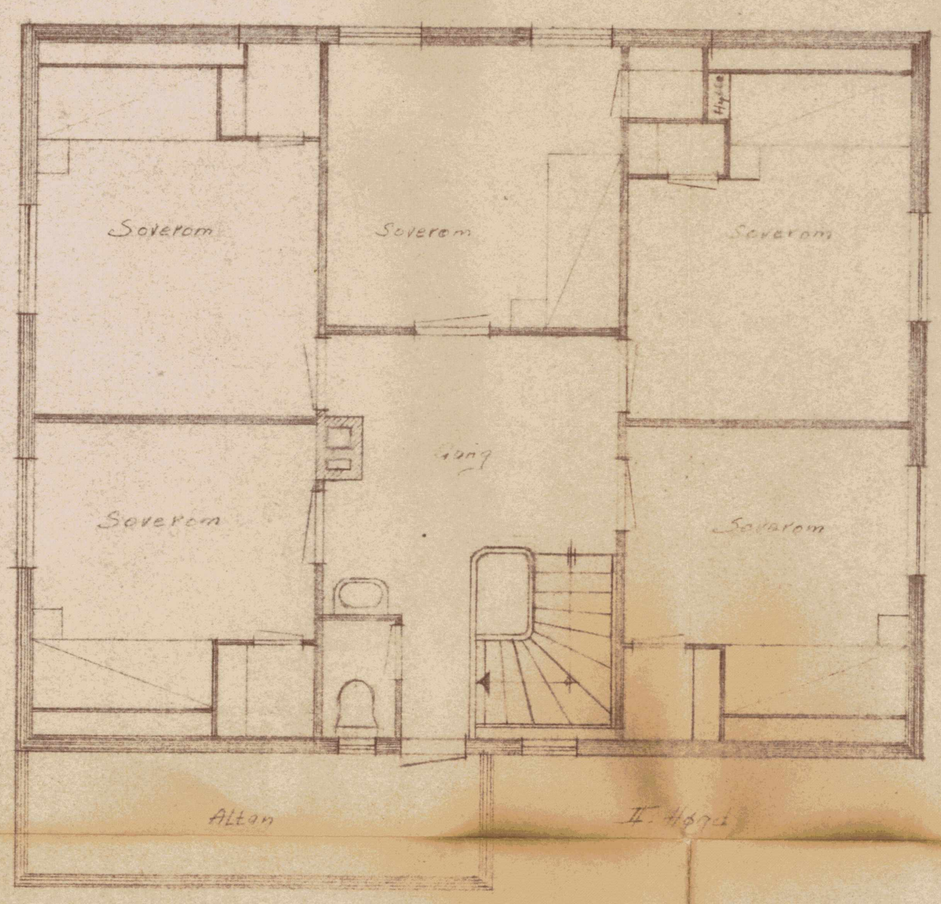
Fasade mot Vest



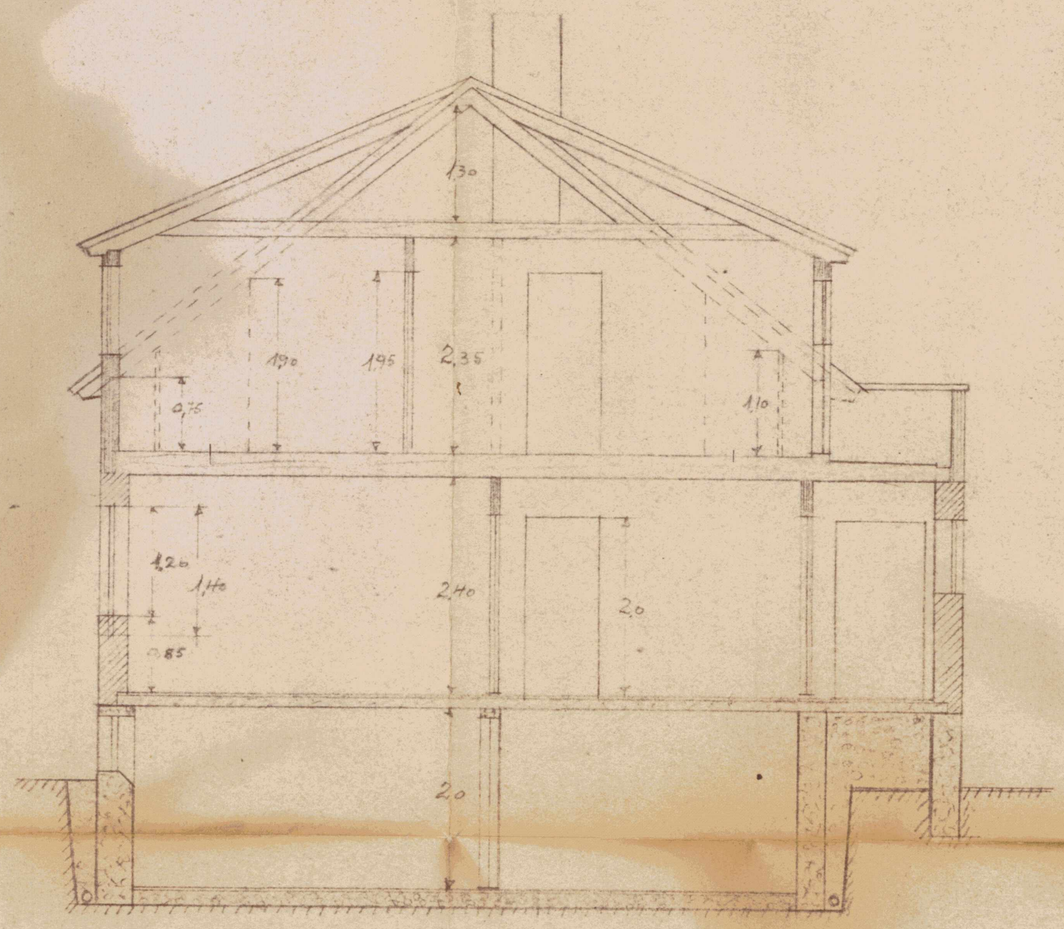
Fasade mot Nord



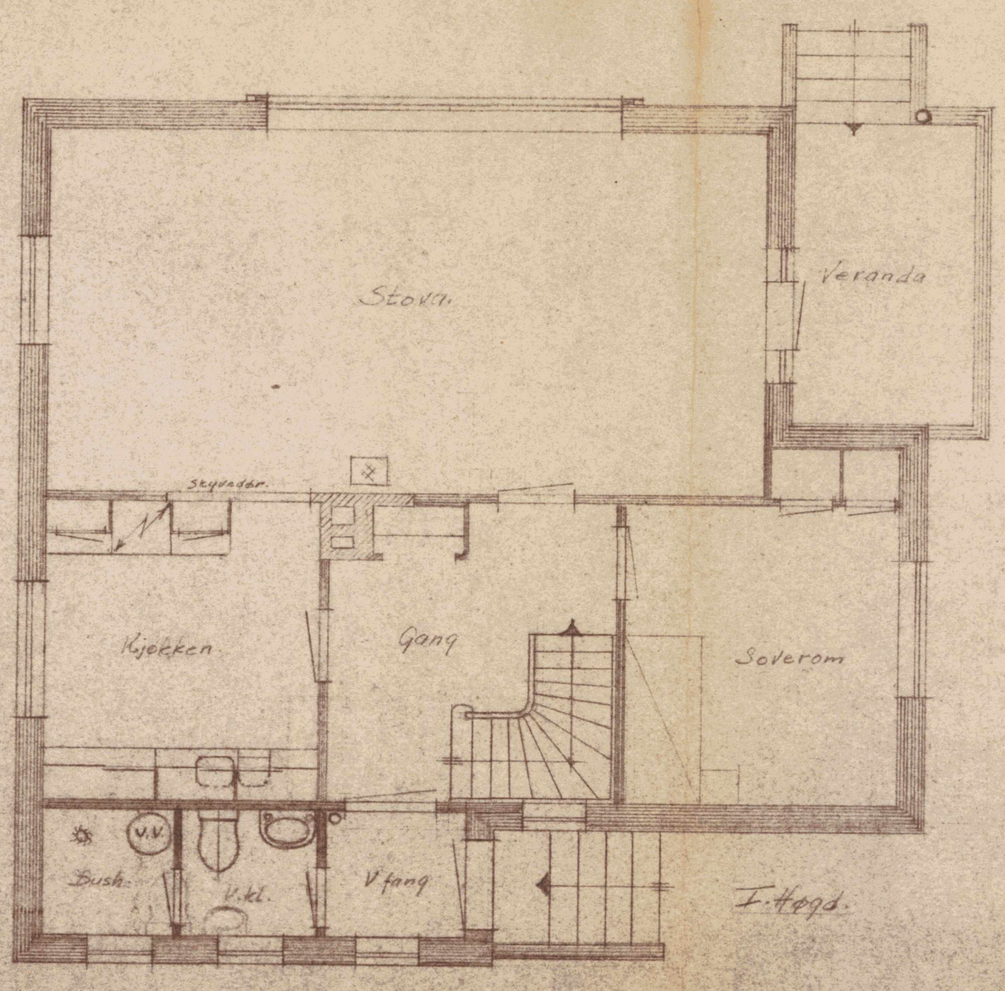
Fasade mot Øst



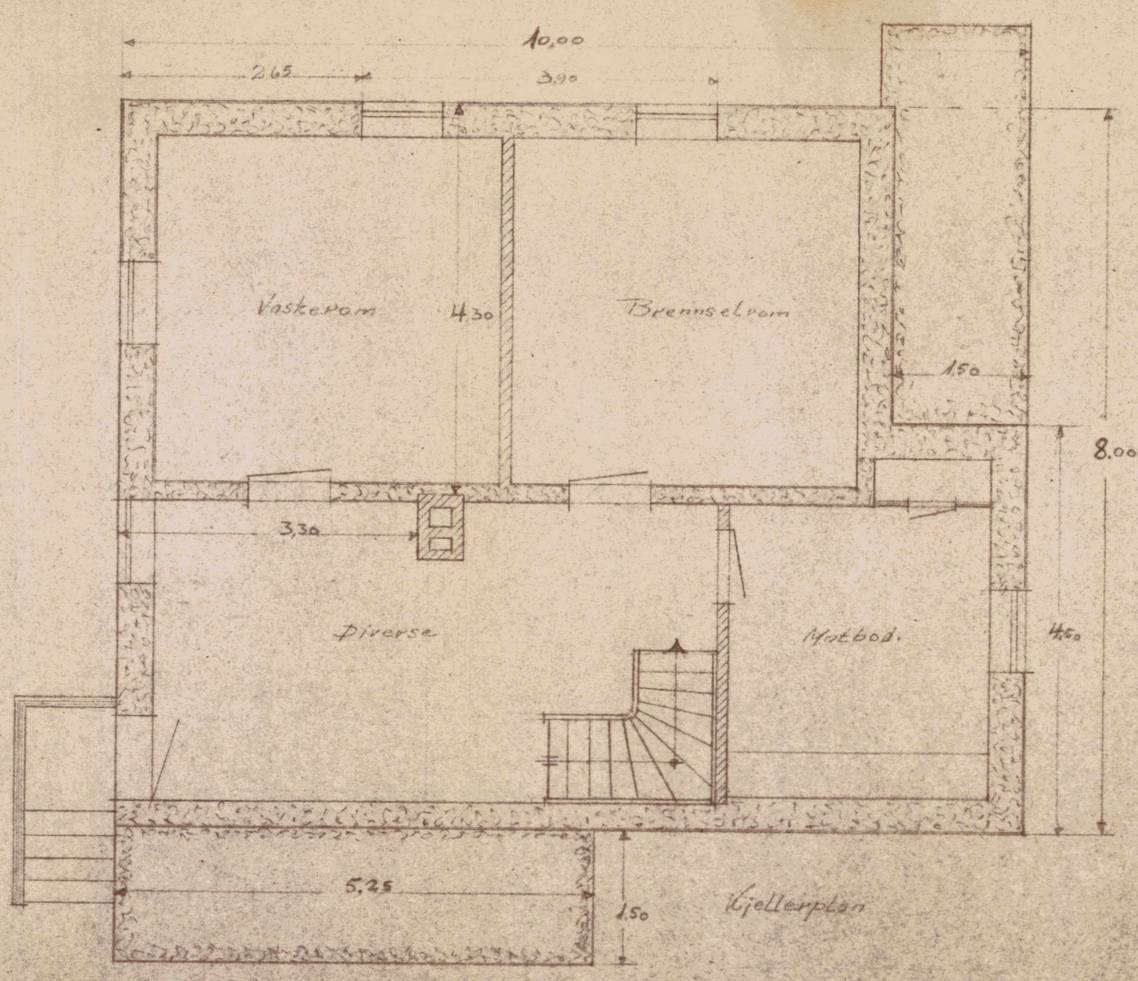
II. Høgd



Tverrsnitt



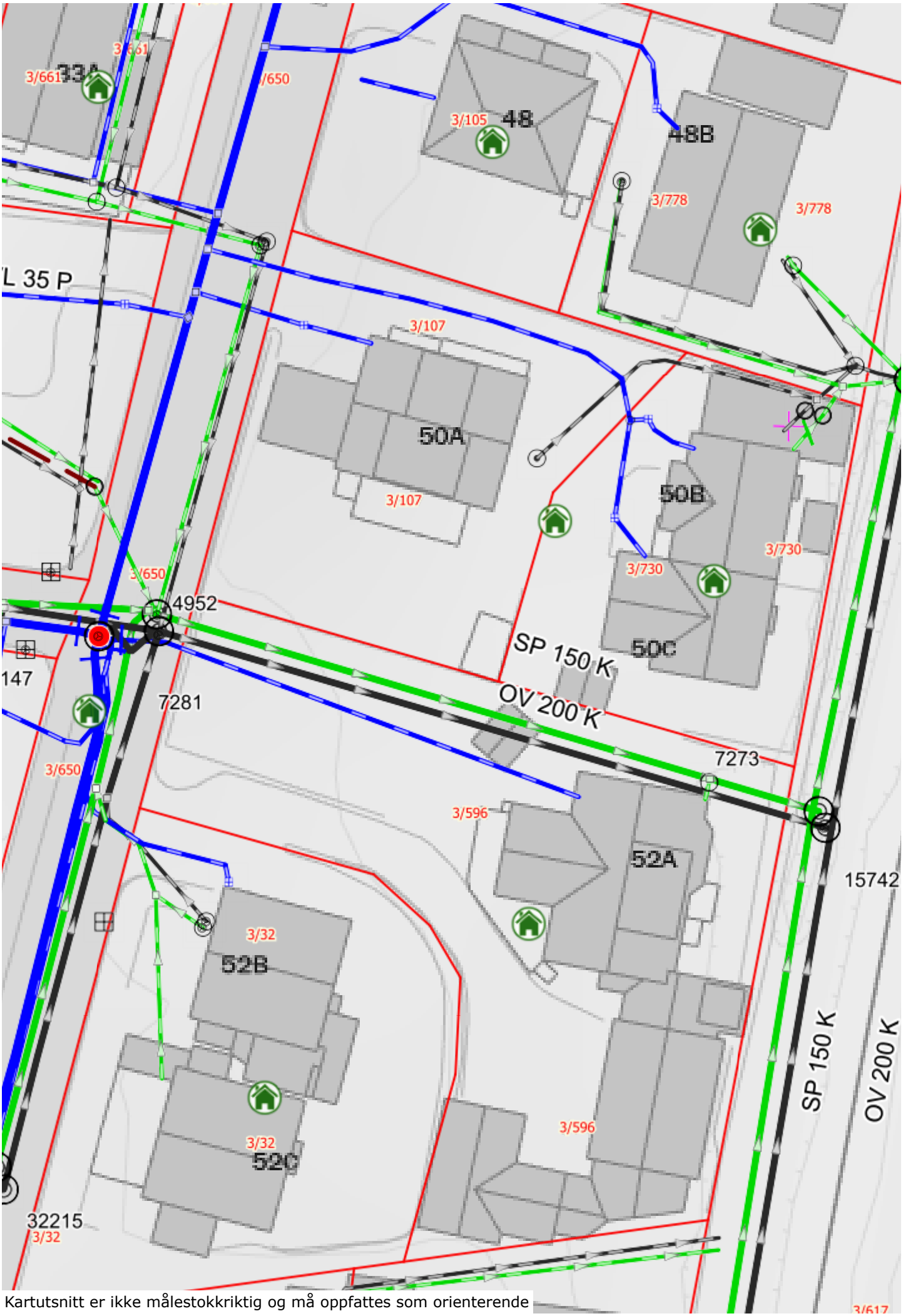
I. Høgd.



Kjellerplan

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

Dansk Scanning A/S



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

Time kommune

TIME KOMMUNE
POSTBOKS 38

4349 BRYNE

FAKTURA

YRKE ALEXANDER ALVESTAD
HOGNESTADVEGEN 50A
4340 BRYNE

Fakturanummer	1323882
Kundenummer	55031
Fakturadato	25.08.2026
Forfallsdato	**30.09.2026**
Bankkonto	**3000 39 27500**
KID	**00055031001000164**
Fakturabeløp NOK	**7177,00**

Utferda av	Kommunale avgifter
Organisasjonsnummer	859223672MVA
Vår ref.	
Telefon	51776000
Dykkar ref.	

Termin 02 01.07.26-31.12.26

Eigedom 3/107/0/1/1 - HOGNESTADVEGEN 50 A
Eigar YRKE ALEXANDER ALVESTAD

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	EIN.	PRIS	DEL	FRA-TIL DATO	TERMINSUM	MVA
VASSAVGIFT - FAST DEL	1	stk	2000,00	0,5	010726-010127	1000,00	15%
VASSMÅLARLEIGE	1	stk	220,00	0,5	010726-010127	110,00	15%
AVLØPSAVGIFT - FAST DEL	1	stk	2100,00	0,5	010726-010127	1050,00	15%
FORVENTA FORBRUK VATN I ÅR	82	m3	20,00	0,5	010726-010127	820,00	15%
FORVENTA FORBRUK AVLØP I ÅR	82	m3	28,00	0,5	010726-010127	1148,00	15%
FEIEAVGIFT/BRANNSYN	1	stk	260,00	0,5	010726-010127	130,00	
RENOVASJONSAVGIFT - FAST DEL	1	stk	1840,00	0,5	010726-010127	920,00	25%
RESTAVFALL 140 LITER	1	stk	1840,00	0,5	010726-010127	920,00	25%

	Netto	**6098,00**
Grunnlag MVA middel sats: 4128,00, MVA: 619,20	**MVA**	**1079,20**
Grunnlag MVA høg sats: 1840,00, MVA: 460,00	**Øreavrunding**	**-0,20**
Grunnlag Avgiftsfri omsetnad: 130,00	**Å betale NOK**	**7177,00**

Ved for sein betaling vert det rekna rente med 12% p.a. og purregebyr kr 38
e-post: okonomi@time.kommune.no. Til bedriftskundar tilbyr vi EHF- eller PDF-faktura.
Privatkundar finn faktura for dei 3 siste åra på https://minside.kommune.no/

Ønsker du å dele opp betalinga gå inn på www.time.kommune.no og søk på kommunale avgifter

IBAN NO5530003927500 BIC SPSONO22 AvtaleGiroreferanse 00055031001000164

Produktet ble levert uten dokumenter.

Statens vegvesen
Egersund veg- og trafikkstasjon

Doknr: 2249 Tinglyst: 21.03.2001 Emb. 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

21 MAR 2001
JÆREN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 2249

Saks. nr.: 2000/06459-004
Arkiv: 771-21
Dato: 2001 03 05
Saksbehandler: Oddvar Obrestad

BYGGEGRENSER LANGS OFFENTLIG VEG

ERKLÆRING

Undertegnede **Glenn Isachsen, Hognestadveien 50, 4340 Bryne**, eier av eiendommen gnr. 3 bnr. 107 i Time kommune har fått tillatelse av Statens vegvesen Rogaland til å sette opp Carport/støysjerm i en minsteavstand av 5,5 meter fra kjørebanens midtlinje i fylkesveg 215 hvor byggegrensen går i en avstand av 12,5 meter meter, fra midtlinjen i nevnte veg, jfr. veglovens § 29, vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommens nedennevnte vilkår.

1) Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at carport/støysjerm ligger innenfor byggegrensen).

2) Området mellom carport/støysjerm og vegens eiendomsområde skal til enhver tid holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av annen art, jfr. Veglovens § 31.

3) Carport/støysjerm må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel, ledninger gjennom veg, kloakkforhold med videre. er brakt i orden.

4) Carport/støysjerm må oppføres i samsvar med den godkjente plan.

5) Carport/støysjerm må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.

6) Denne erklæringen blir å tinglyse på eierens kostnad som hefte på vedkommende eiendom.

7) Arbeidet må ikke settes igang før nærværende erklæring er tinglyst. Eventuelle byggverk eller andre innretninger oppført i strid med vilkårene i denne erklæring vil bli krevet fjernet med hjemmel i vegloven § 36.

8) Plan for tilbygget og utformingen av dette må forøvrig godkjennes av Time bygningsråd

9) Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eiendomsforhold.

Retur kopi:
JÆREN SORENSKRIVEREMBETE
Ingunn O. Bryne/bem.

10) Dersom tilbygget ikke er påbegynt innen 3 år reknet fra den 01 04 01. må det søkes om ny tillatelse, da den tidligere gitte dispensasjon fra denne tid trer ut av kraft.

11) Ved plassering av støysjermen vil vi spesielt gjøre oppmerksom på frisiktskravet som er vist til i vårt brev av 21 12 00.

Jeg godtar de vilkår som er fastsatt i ovennevnte erklæring.

Bryne den 13/3 01

Til vitterlighet:

Egersund trafikkstasjon
med hilsen

Oddvar Obrestad

Statens veg- og trafikk
stasjon
P.b. 130
4379 Egersund

TINGLYST
- 1 JUNI 2005
JÆREN TINGRETT
AGBOKNR. 4650

TIME KOMMUNE
RETT KOPI
VERT STADFESTA

ERKLÆRING

Undertegnede Glen Isaksen personnummer 271161 [redacted] og Anne Sofie Isaksen pnr. 090338 [redacted] hjemmelshaver til gnr. 3 bnr. 107 i Time erklærer herved at gnr. 3 Bnr. 730 i Time (Utskilt parsell) har veirett over Bnr. 3 og Bnr. 107 frem til offentlig vei.

Hjemmelshaver erklærer at gnr. 3 bnr. 107 i Time har rett til å ha liggende og foreta vedlikehold og reperasjon av vann, kloakk og el kabler.

Bryne, den 30.05.2005

Glenn Isaksen/Anne Sofie Isaksen

Doknr: 4650 Tinglyst: 01.06.2005 Emb. 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returneres etter tinglysing til

EiendomsMegler 1
Storgt. 14, P.b. 334
4349 BRYNE

TIME KOMMUNE
Arkiv.ak-ID: 05/1159
Dok.nr.: 1
31 MAI 2005
Journalpost-ID: 05/7698
Grad
Ark.kode 5: L36
Ark.kode 6: ESPGER
3/107
PLFO

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
27 JUNI 2005
JÆREN TINGRETT
DAGBOKNR.: 5695

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1121	TIME	3	107		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
27116[redacted]	GLENN ISACHSEN	1/2
03091381[redacted]	ANNE SOFIE ISAKSEN	1/2

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	1	Bå	13				25				37				49			
2	B	1	Bå	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				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: 2 = nevner: 2

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.

Doknr: 5695 Tinglyst: 27.06.2005 Emb. 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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 fastsatt 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 m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Bryne 27/4-05 Bryne 27/4 05	Anne Sofie Isachsen Anne Isachsen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, 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:

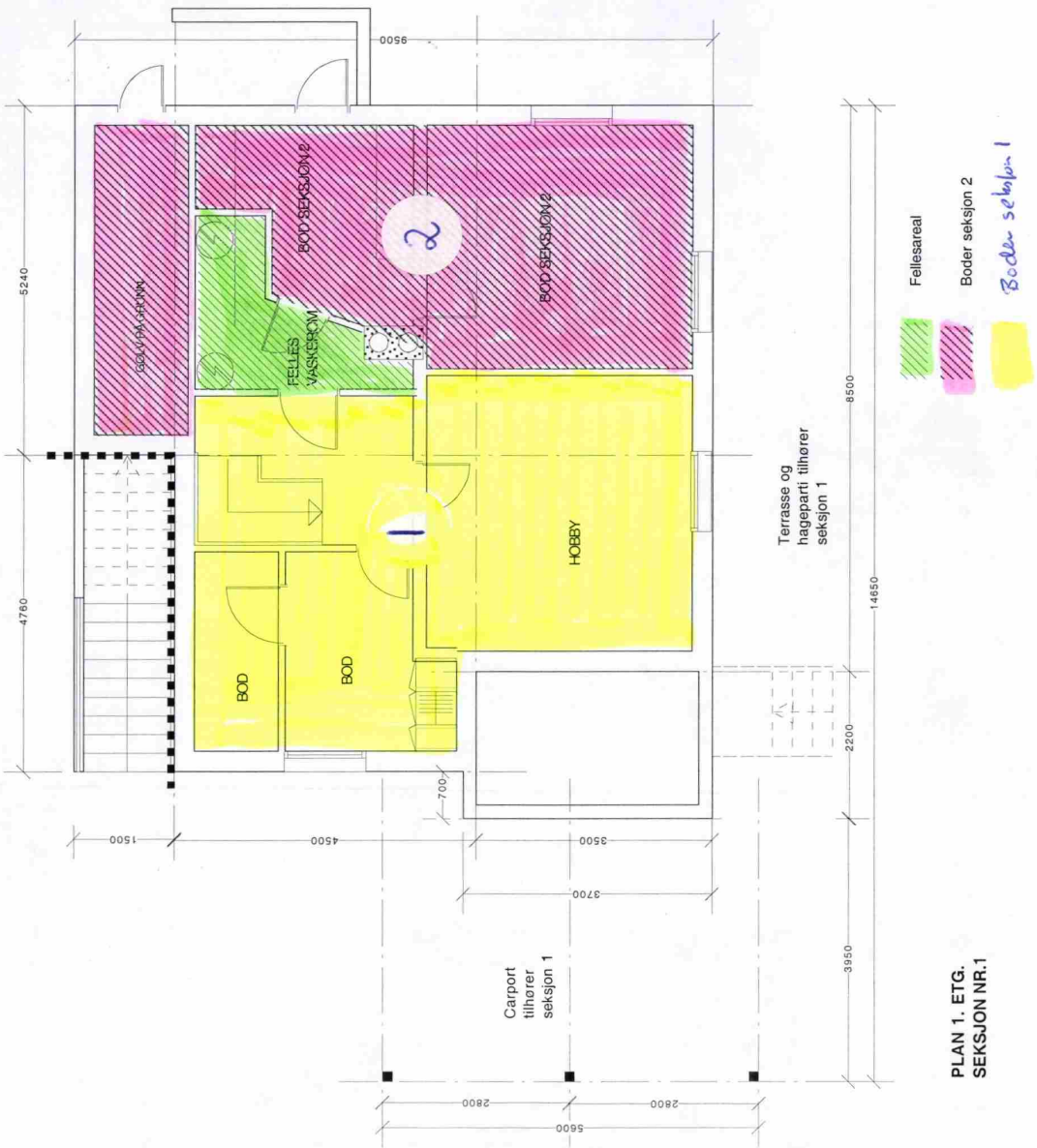
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
3	107			Time kommune

Dato	Stempel og underskrift
21.06.05	TIME KOMMUNE Tenesteområde samfunn Gerd Kann Espedal

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
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 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 oppdelings-begjæringen 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.

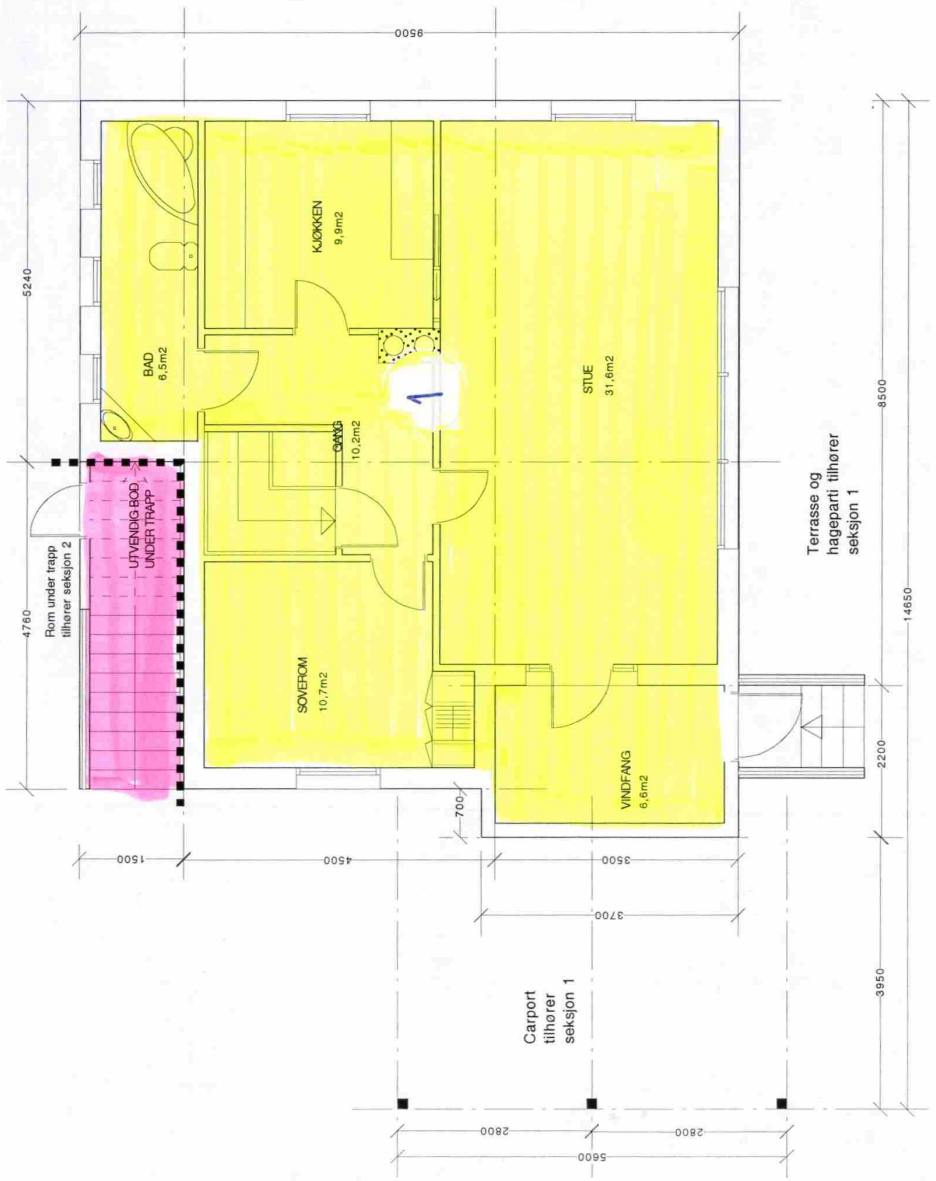
Boliger Hognestadveine 50
gnr. bnr. seksjonsnr.
i Time kommune



(2)

Boliger Hognestadveine 50
gnr. bnr. Seksjonsnr.
i Time kommune

SEKSTON I

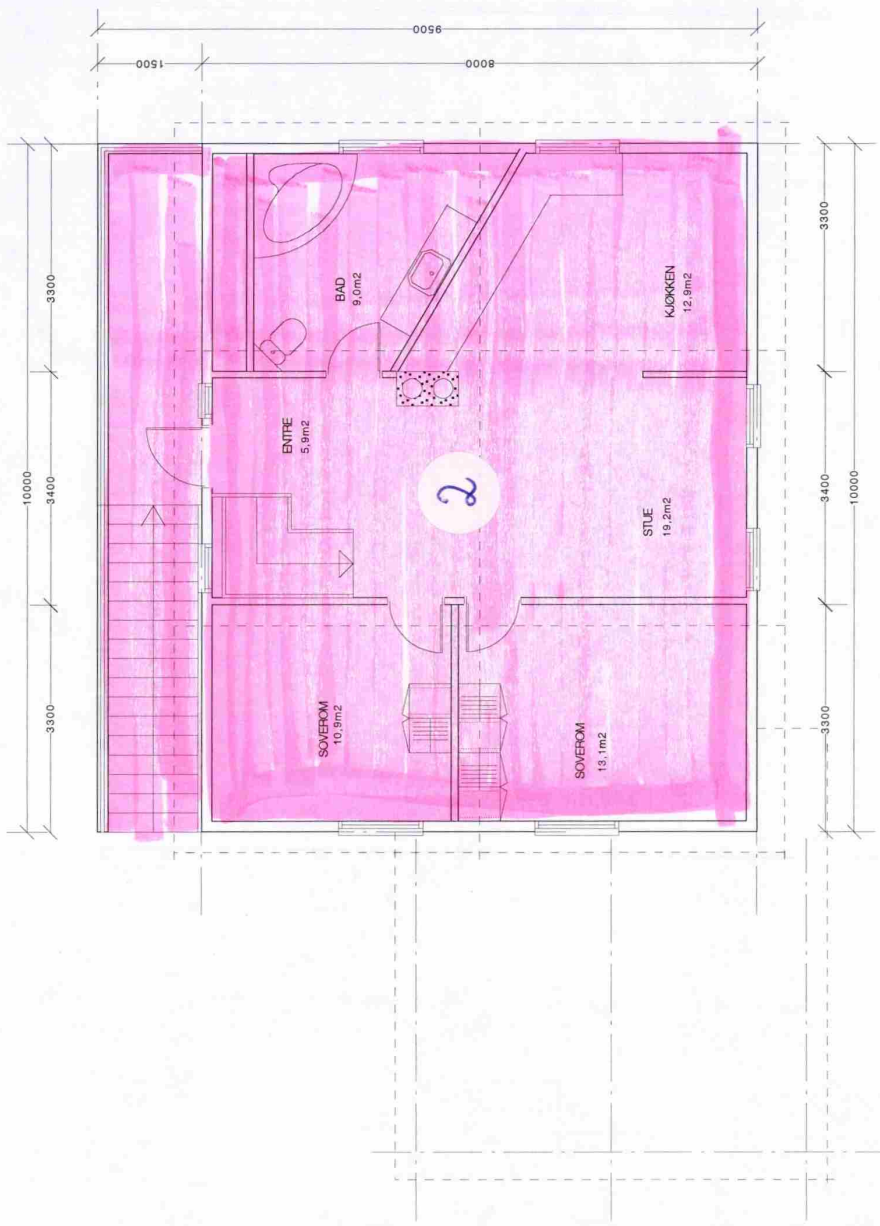


PLAN 1. ETG.
SEKSJON NR.1

BTA: 90,5m2
BRA: 79,3m2
BYA: 116,7m2

(3)

Boliger Hognestadveine 50
gnr. bnr. seksjonsnr.
i Time kommune



PLAN 2. ETG.
SEKSJON NR.2

BTA: 61,7m2
BRA: 61,7m2


Gnr. 3 bnr. 107
Målestokk 1:500
Dato:12/12/2003
3/662
3/663
3/100
3/134
3/664
3/660
3/661
3/105
43
Tilleggsdel Seksjon 1
3/107
TILLEGGSDEL SEKSJON 2
GNR. 3 BNR. 730
Fellesareal gnr. 3 snr. 1 og 2
3/596
3/32
3/532
3/42

enova

Energiattest



Adresse **Hognestadvegen 50A, 4340 BRYNE**	
Dato for energimerking **11.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367593**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171743486**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **107**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **103,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **103,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **225,70**

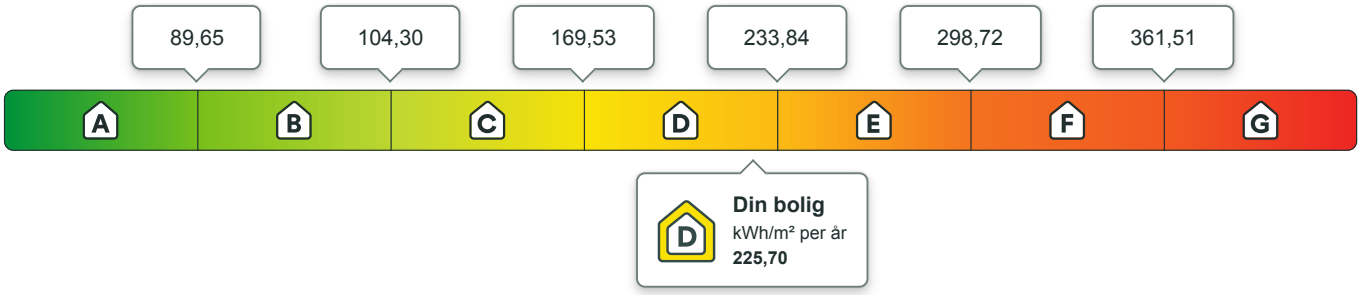
Hognestadvegen 50A, 4340 BRYNE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
21 101,47	**204,87**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Hognestadvegen 50A, 4340 BRYNE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Hognestadvegen 50A, 4340 BRYNE

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

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 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig 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 parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.