KVÅLEVEGEN 13

PRIVATMEGLEREN

Kvålevegen 13
4345 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 2001
BRA: 257 m^2
BRA-i: 257 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
5	22	14	2	1

Leif Espeland
Jærtakst AS
leif@jaertakst.no
41215944
Kvålevegen 13
4345 Bryne

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32833

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører: Terrassedør i leilighet og sidedør i garasje

Oppsummering

Det registreres råteskader i begge dører.

Anbefalte tiltak

Utskifting av begge dører må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti og der hvor folk kan ferdes.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres "bom" fliser på alle terrasser med fliser, samt sprekk i 1 flis ved sluk på sørvendt terrasse på hoveddel.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører: Øvrige samt takvindu

Oppsummering

Værslitte karmer på enkelte vindu og dører.
Noen av takvinduer har påbegynnende råteskader i utvendig karm.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes noe vedlikehold og utskiftinger av enkelte vindu må påregnes i årene som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er ikke luftespalte i kasser/takutstikk.
Undertak på garasje har tegn til redusert utlufting.
Enkelte steder møtes takflater i en felles renne, disse rennene og tilhørende nedløp må holdes rene og frie for løv etc. for å unngå at det samler seg vann i disse overgangene.

Anbefalte tiltak

Bedre lufting av takkonstruksjonen anbefales.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres manglende ildfaste plater på gulvet under ildsteder.
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til peis/ovnen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Beredere er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Korrosjon innvendig i ventilasjonsaggregat i leilighet.
Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.
Forventet levetid på en ventilasjonsaggregat er ca. 20 - 25 år.

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

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari.

Våtrom: Vaskerom hoveddel

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet i påvente av oppgradering.
Fallforhold til sluk må utbedres i forbindelse med oppgradering av rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga. fliselim i den ene sluken er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Slukrist over det ene sluket er ikke sentrert over underliggende sluk. Ingen synlig klemring og smøremembran. Det er brukt fliserester til å rette av slukrist med.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom: Bad hoveddel

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt i skyvedør.
Et bad med redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Vindu over badekar er plassert i våtsone.
Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.
Hull i fliser etter tidligere montert utstyr på vegg over servanter.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet i påvente av en oppgradering.
Fallforhold til sluk må utbedres i forbindelse med oppgradering av rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er 2 sluker på bad.
Sluk i dusj har synlig klemring og membran.
Sluk til badekar mangler klemring, og membran er ikke smurt ned i sluk. Det registreres utett overgang mellom membran / mansjett og sluk og dette medfører økt risiko for lekkasjer.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Pga. ufullstendig membran og utførelse i sluk under badekar må våtrommet vurderes oppgradert.

Våtrom: Vaskerom leilighet

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Anbefalte tiltak overflater

Fallforhold til sluk må utbedres i forbindelse med med oppgradering av rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Øvrig: Diverse innvendig

Oppsummering

Sprekker og løse fuger i fliser i garasje.
Brest i en flis i entrè/gang.
Sprekk i tak i gang leilighet.

Anbefalte tiltak

Lokal utbedring anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens rom inndeling stemmer ikke med godkjente tegninger hos kommunen. Inntegnet bod i hoveddel er i dag en del av vaskerom. Bod i leilighet blir brukt som vaskerom/ teknisk og bod. Dette rommet er vurdert som vaskerom i rapport.

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

Det er satt inn enkel dør mellom boenhetene pga. nåværende eier ikke benytter den eneboenheten til utleie. Ved et evt. nytt utleie må vegg tettes eller brann/lyddør monteres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.6.2025

Rapportdato
19.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Atle Skandsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Inger Undheim** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Leif Espeland** Telefon: **41215944**
Firma: **Jærtakst AS** Epost: **leif@jaertakst.no**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 KLEPP STASJON**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Kvålevegen 13, 4345 Bryne**

Kommunenr: **1121** Gårdsnr: **19** Bruksnr: **387** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2001** - Iht. Ambita
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Tomannsbolig, vertikaldelt oppført med støpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel.
Saltak i tre som er tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Andre opplysninger vedr. leilighet:
Tidligere kjøkkeninnredning er revet og kjøkken er i dag en del av entrè/gang. Rommet mangler i dag overflater og er ikke ferdigstilt. Det må påregnes kostnader for ferdigstillelse eller om rommet ønskes tilbakeført til kjøkken.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hoveddel

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	143	143	0	0	0
Loft	49	49	0	0	0
Leilighet 1. etasje	65	65	0	0	0
Totalt m²	**257**	**257**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	143	105	38	Entrè/gang, bad, toalettrom, stue, kjøkken, vaskerom og soverom.	Garasjerom.
Loft	49	49	0	Loftstue og 2 soverom.	
Leilighet 1. etasje	65	65	0	Entre/gang, bad, stue, vaskerom, gang og 2 soverom.	
Totalt m²	**257**	**219**	**38**		

Kommentar til arealberegning

TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-1**

Det er ikke registrert forhold som tyder på svikt.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

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

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

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-1**

6.4 Balkong, terrasse, platting



Det registreres "bom" fliser på terrasse for leilighet.



Det registreres "bom" fliser, samt sprekk i 1 flis ved sluk på sørvendt terrasse på hoveddel.



Det registreres "bom" fliser på vestvendt terrasse.

Type	Terrasse
3 fliselagte terrasser og 1 i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse i tre er etablert i senere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det registreres "bom" fliser på alle terrasser med fliser, samt sprekk i 1 flis ved sluk på sørvendt terrasse på hoveddel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.5 Vinduer og dører: Terrassedør i leilighet og sidedør i garasje



Råteskade i terrassedør.

Beskrivelse	
Dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei



Råteskade i sidedør til garasje.

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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Det registreres råteskader i begge dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av begge dører må påregnes.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.6 Vinduer og dører: Øvrige samt takvindu



Værslitt karm.



Værslitt karm.

Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Værslitte karmer på enkelte vindu og dører.
Noen av takvinduer har påbegynnende råteskader i utvendig karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes noe vedlikehold og utskiftinger av enkelte vindu må påregnes i årene som kommer.

6.7 Yttervegger



Bordkledning går stedvis nesten helt ned i

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja

terreng.

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

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Loftluke er ikke isolert.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft

Yttertak med og uten kaldt loft.

Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

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

Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.
Kaldt loft er kun begrenset besiktet fra luke.
Loftluke er ikke isolert. Ved oppgradering av rommet anbefales luke skiftet til isolert luke med pakning.

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.
Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.

6.10 Takkonstruksjon



Enkelte steder møtes takflater i en felles renne, disse rennene og tilhørende nedløp må holdes rene og frie for løv etc. for å unngå at det samler seg vann i disse overgangene.

Takkonstruksjon	Saltak

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

Det er ikke luftespalte i kasser/takutstikk.
Undertak på garasje har tegn til redusert utlufting.
Enkelte steder møtes takflater i en felles renne, disse rennene og tilhørende nedløp må holdes rene og frie for løv etc. for å unngå at det samler seg vann i disse overgangene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre lufting av takkonstruksjonen anbefales.

6.11 Taktekking



Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

6.12 Utstyr på tak



Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Oppsummering av utstyr på tak **TG-3**

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti og der hvor folk kan ferdes.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Gulv i 1 etg. er støpte. Etasjeskiller er trebjelkelag.

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

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

Skjevheter målt på to vilkårlige plasser i begge etg.
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis

Åpen peis i hoveddel og lukket peis/ovn i leilighet.

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

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

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Det registreres manglende ildfaste plater på gulvet under ildsteder.
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til peis/ovnen.

6.15 Kjøkken: Hoveddel



Kjøkkeninnredning

Overflater og innredning

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

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

Kjøkkeninnredning med glatte dører og granitt benkeplate. Kjøkkeninnredning er i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Takmontert ventilator med avtrekk ut.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Ventilator er testet med papir og sug registres.

6.16 Lovlighet

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

Dagens rom inndeling stemmer ikke med godkjente tegninger hos kommunen. Inntegnet bod i hoveddel er i dag en del av vaskerom. Bod i leilighet blir brukt som vaskerom/ teknisk og bod. Dette rommet er vurdert som vaskerom i rapport.

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

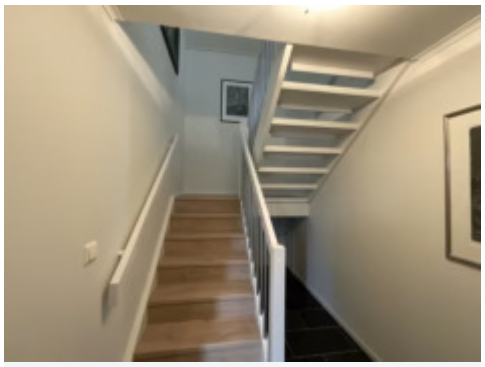
Det er satt inn enkel dør mellom boenhetene pga. nåværende eier ikke benytter den eneboenheten til utleie. Ved et evt. nytt utleie må vegg tettes eller brann/lyddør monteres.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**

6.18 Trapp



Innvendig trapp er en lukket og åpen tretrapp.

Beskrivelse	

Innvendig trapp er en lukket og åpen tretrapp.

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

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

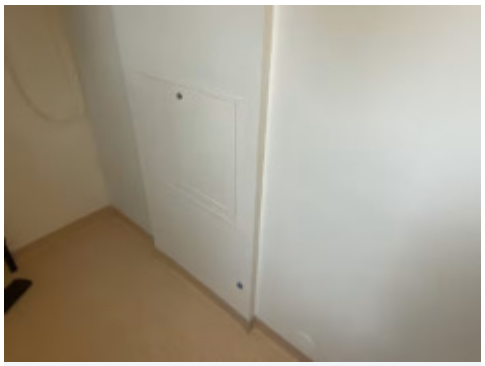
Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.20 Vannledninger



Fordelerskap i hoveddel



Fordelerskap i leilighet

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

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap og stoppekraner er plassert på vaskerom begge boenhetene.
Stoppekraner fungerte som tiltenkt.
Nøkkel mangler til begge fordelerskap.
Det er kun montert vannmåler i hoveddel.

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn. Dokumentasjon fra 2022 på avsluttet sak fra tilsyn av el-nett foreligger.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom i begge boenheter	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2000	
Størrelse	
Ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Beredere er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.23 Ventilasjon



Korrosjon innvendig i ventilasjonsaggregat i leilighet.

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Korrosjon innvendig i ventilasjonsaggregat i leilighet.
Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.
Forventet levetid på en ventilasjonsaggregat er ca. 20 - 25 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari.

6.24 Våtrom: Vaskerom hoveddel



Vaskerom



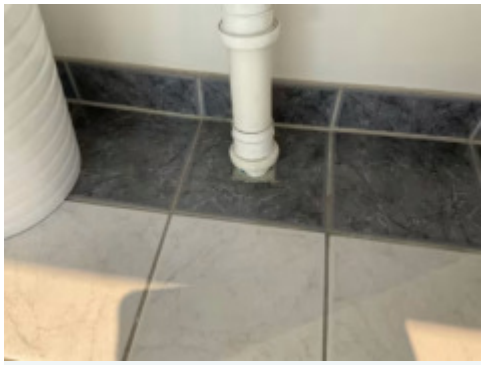
Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser gulv og maltevegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

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



Plastsluk.



Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.



Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.



Slukrist over det ene sluket er ikke sentrert over underliggende sluk. Ingen synlig klemring og

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet i påvente av oppgradering.
Fallforhold til sluk må utbedres i forbindelse med oppgradering av rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Pga. fliselim i den ene sluken er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Slukrist over det ene sluket er ikke sentrert over underliggende sluk. Ingen synlig klemring og smøremembran. Det er brukt fliserester til å rette av slukrist med.

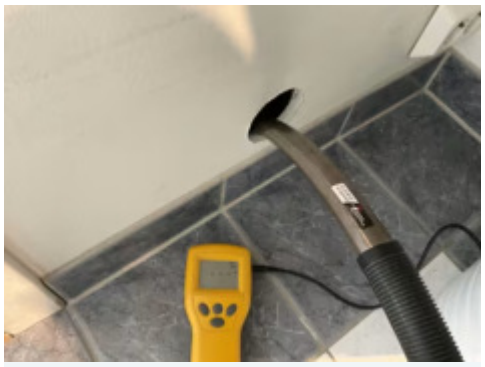
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

smøremembran. Det er brukt fliserester til å rette av slukrist med.



Resultat av fuktmåling viser under 7%

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73mm hullborr i vaskerom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.
Resultat av fuktmåling viser under 7%

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.25 Våtrom: Bad hoveddel



Bad

Overflate

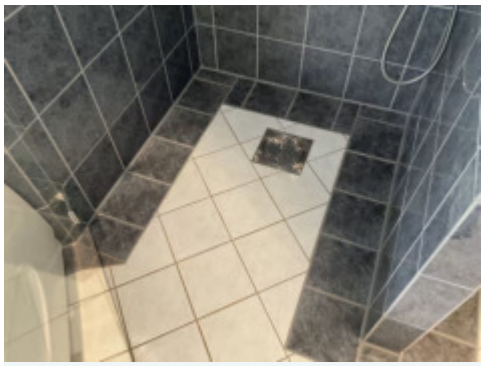
Beskrivelse av overflate	

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja



Bad



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



Plastsluk



Hull i fliser etter tidligere montert utstyr over servanter.

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt i skyvedør.
Et bad med redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Vindu over badekar er plassert i våtsone.
Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.
Hull i fliser etter tidligere montert utstyr på vegg over servanter.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet i påvente av en oppgradering.
Fallforhold til sluk må utbedres i forbindelse med oppgradering av rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

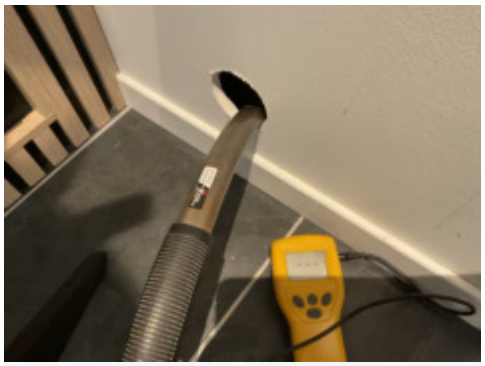
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg,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

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

Det er 2 sluker på bad.
Sluk i dusj har synlig klemring og membran.
Sluk til badekar mangler klemring, og membran er ikke smurt ned i sluk. Det registreres utett overgang mellom membran / mansjett og sluk og dette medfører økt risiko for lekkasjer.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Vindu over badekar er plassert i våtsone.



Resultat av fuktmåling viser under 7%



Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Pga. ufullstendig membran og utførelse i sluk under badekar må våtrommet vurderes oppgradert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjnisje og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

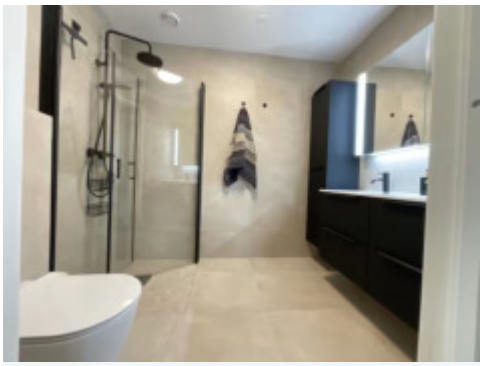
Det er foretatt hulltaking med 73mm hullborr fra tilstøtende entrè/gang.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.
Resultat av fuktmåling viser under 7%

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.26 Våtrom: Bad leilighet



Bad



Plastsluk

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2024	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusj med innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73mm hullborr fra tilstøtende stue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Resultat av fuktmåling viser under 7%	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura og dokumentasjon fra utførende håndverkere.	

6.27 Våtrom: Vaskerom leilighet



Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Vinylbelegg på gulv og malte vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei



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



Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.



Resultat av fuktmåling viser under 7%

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Anbefalte tiltak overflater

Fallforhold til sluk må utbedres i forbindelse med med oppgradering av rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73mm hullborr i vaskerom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.
Resultat av fuktmåling viser under 7%

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.28 Øvrig: Diverse innvendig



Sprekker og løse fuger i fliser i garasje.



Brest i en flis (midt i bilde) i entrè/gang.

Beskrivelse

Overflater gulv og tak.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Sprekker og løse fuger i fliser i garasje.
Brest i en flis i entrè/gang.
Sprekk i tak i gang leilighet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokal utbedring anbefales.



Sprekk i tak i gang leilighet.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren (WM)

Oppdragsnr.
310250187

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Atle Skandsen	Inger Undheim

Gateadresse
Kvålevegen 13

Poststed	Postnr
Bryne	4345

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310250187

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppusset bad helfliset
Arbeid utført av	Fliselegger AS/Håland Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny membran på bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye termostater og stikkontakter og lysbrytere
Arbeid utført av	Time Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310250187

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310250187

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310250187

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Skandsen	25b092e72ad0e4ab58e8 fd9fcc107897889eb2f1	16.06.2025 08:04:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Undheim	058d3ea1ef77872d9419c 05ca42a4d21ed9288ea	16.06.2025 10:16:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310250187

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

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kvålevegen 13
Postnummer	4345
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	387
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18454912
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	92570cff-105d-44be-b8e3-88ac30ecf728
Dato	06.07.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	255
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kvålevegen 13
Postnummer: 4345
Sted: BRYNE
Kommune: Time
Bolignummer: H0101
Dato: 06.07.2023 10:49:20
Energimerkenummer: 92570cff-105d-44be-b8e3-88ac30ecf728

Kommunenummer: 1121
Gårdsnummer: 19
Bruksnummer: 387
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 18454912

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Montering av peisinnsats i åpen peis

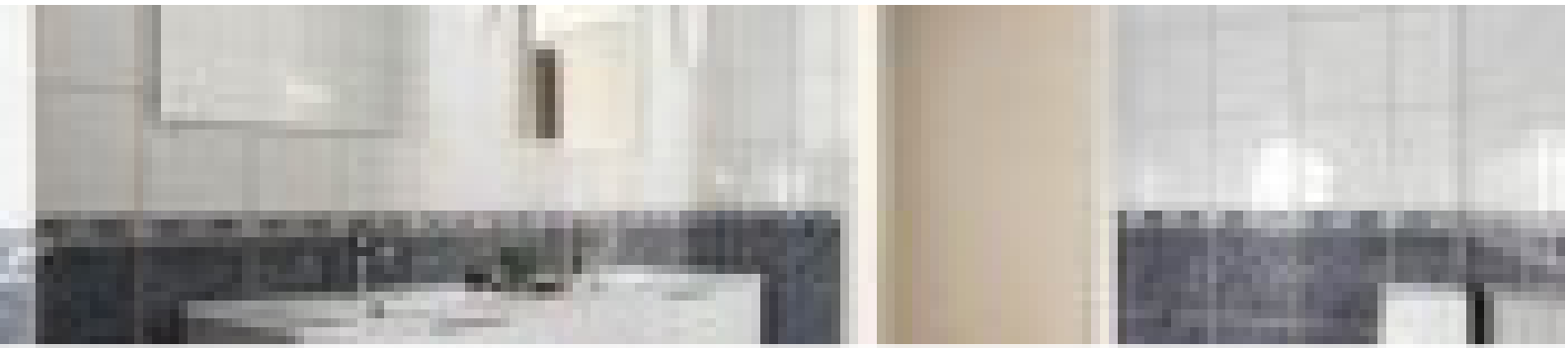
I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

etakst®

20.06.2025 Ref **ubh0n**

OPPDRAGSGIVER
Atle Skandsen
atle.skandsen@gmail.com
926 60 050

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 13.06.2025

KVÅLEVEGEN 13, 4345 BRYNE

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 19 BNR 387 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS NORHEIM

Meglers verdivurdering

8 290 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**8 290 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	257 m²	-	-	-	-	-

Tomt - ifølge offentlige registre 772 m²

Byggeår	2001
Soverom	5
Etasje(r)	2

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Austre Håbakken 2, 4345 Bryne	01.10.2024	7 750 000	0	7 750 000	1998	307 m²
2	Kvålevegen 18, 4345 Bryne	08.01.2025	8 600 000	0	8 600 000	2002	239 m²
3	Tytebærholen 14, 4345 Bryne	10.06.2025	8 650 000	0	8 650 000	1968	194 m²

Innbydende bolig med godt innhold og praktisk planløsning, i barnevennlig område ved Rosseland skule. Utleiemulighet.

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

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

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

Stian Løge
Jæren Eiendomsmegling AS
stian.loge@privatmegleren.no
404 76 404

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

REGULERINGSFÖRESEGNER

I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR NYLAND II I BRYNE, TIME KOMMUNE.

§ 1.

Grensa for det regulerte området er vist på planen. Innanfor denne reguleringsgrensa skal busetnaden oppförast som vist på planen.

§ 2.

Det regulerte området er oppdelt i:

A. Byggjeområde for bustader
B. Byggjeområde for industri.
C. Landbruksområde.
D. Trafikkområde.
E. Friområde.

oooooooo

A. Byggjeområde for bustader.

§ 3.

Busetnaden skal vera frittliggjande og skal oppförast i 1 högd. Bygningsrådet kan gjere unntak i særlege höve.

§ 4.

a. Busetnaden skal plasserast innanfor byggjegrensa, og slik bygningsrådet fastset.

b. Busetnaden må ikkje ha större grunnflate enn 1/5 av netto tomteareal. Eventuell garasje kjem likevel i tillegg, anten han vert bygd frittliggjande eller saman med bustadhuset.

c. Bygningane skal ha ei arkitektonisk utforming som höver med terrenget og busetnaden omkring.

d. Bygningane skal ha sadeltak med takvinkel mellom 25° og 30° og möne langs lengderetninga av huset.

§ 5.

I sterkt skrånande terreng kan bygningsrådet gje löyve til innreiing av underetasje innanfor råma av föresegnene i byggeforskriftene.

Det vert ikkje tillate å nytta loftet til bustadrom.

§ 6.

Farge på hus og gjerde skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 7.

a. Garasje skal byggjast saman med huset, eller innreiast i kjellaren der dette höver.

Bygningsrådet kan godkjenne frittliggjande garasje i særlege höve.

b. Garasjen skal ha ei arkitektonisk utforming som höver med busetnaden.

c. Garasje kan berre förast opp i ei högd, og med ikkje over 40 m2 grunnflate.

Utköyring frå garasjen må ordnast slik at det vert fritt oversyn og trygge tilhöve for trafikken.

d. Det skal vera oppstillingsplass for minst to bilar på eigen grunn utanom garasjen.

B. Byggjeområde for industri.

§ 8.

Området skal nyttast til oppföring av bygg for industri, handverk, verkstader, lager o.l.

Bygningane skal plasserast slik som bygningsrådet fastset.

Bygningane skal förast opp i 1 högd. I særlege tilfelle kan bygningsrådet godkjenne bygg i 2 högder. Bygningane skal oppförast av brannfaste materialar. Bygningsrådet kan gjere unntak innanfor råma av föresegnene i byggeforskriftene.

Bygningsrådet kan gje löyve til oppföring av bustader som t.d. husvære for vaktmeister.

§ 9.

Industriell verksemd, som etter bygningsrådet sitt skjönn förer med seg særlege ulemper for stroket, kan ikkje tillatast.

§ 10.

a. Bygningsrådet skal sjå til at bygningane får ei god arkitektonisk utforming som höver med terreng og busetnaden omkring.

b. Bygningane skal ha tiltalande fasader på alle frittstående sider. Farge og fasadematerialar skal godkjennast av bygningsrådet.

Branngavlar, som etter bygningsrådet sitt skjönn vil verta stående synlege meir enn eitt år, skal handsamast på ein slik måte at dei får eit tiltalande utsjåande.

c. Piper, ventilasjonskanalar og andre turvande takoppbygg for tekniske anlegg m.v. skal samlast og ordnast på ein slik måte at dei etter bygningsrådet sitt skjönn ikkje verkar sjenerande for stroket. Bygningsrådet kan krevja at rom for tekniske anlegg vert lagt i övste etasje i bygningen der denne er oppfört i 2 högder.

d. Med byggjemeldinga skal följga takplan som viser alle anlegg som skjer takflata. Anlegga skal også teiknast inn på alle fasadeteikningar.

§ 11.

Opplagsplassar, innretningar og anlegg for tekniske anlegg som verkar skjemmande skal skjermast av bygningar, murar, plantingar eller liknande, etter nærare avgjerd av bygningsrådet.

§ 12.

a. Det skal avsetjast turvande plass til bilparkering, varetransport og vareuttak på eigen grunn naudsynleg for eigedomens bruk etter bygningsrådet sitt skjönn.

b. Parkeringsplassar m.v. skal utformast slik at dei verkar minst mogeleg sjenerande for stroket. Dei skal avskjermast med planting, gjerde o.l. der bygningsrådet finn det turvande.

§ 13.

Industriområdet skal ha avkjöring til gate 53. Avkjöringane skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 14.

I isolasjonsbeltet vert det ikkje gjeve löyve til oppföring av bygningar eller andre faste anlegg og innretningar av noko slag.

Bygningsrådet kan krevja at det vert utarbeidd ein sams plan for dette.

Isolasjonsbeltet skal ikkje delast opp med gjerde.

Der tilhöva tilsèier det, kan det setjast opp gjerde mellom isolasjonsbeltet og veg. Slikt gjerde må ikkje vera over 0,8 m högt, og i frisiktline ikkje over 0,5 m högt.

C. Landbruksområde.

§ 15.

Det kan förast opp bygningar med turvande tekniske anlegg for veksthusanlegg.

Bygningsrådet kan gje löyve til oppföring av bustadhus når desse er direkte knytte til verksemda.

D. Trafikkområde.

§ 16.

Breidd, kurvatur og byggelinjefråstand, samt frisiktline for regulerte veger, skal vera som vist på planen. Fortau vert bygt der bygningsrådet finn det turvande av omsyn til trafikktryggleiken.

E. Friområde.

§ 17.

I friområdet kan bygningsrådet med samtykke frå formannskapet gje löyve til oppföring av bygningar for barnehage, daghjem o.l. institusjonar, samt bygningar som har naturleg tilknyting til idrett- og friluftsliv.

Sams föresegner for området.

§ 18.

Saman med byggjemelding skal det sendast inn situasjonskart med högdekurver som viser korleis tomta er tenkt planert.

Der planering förer med seg oppsetting av stöttemurar mot gate eller nabo, kan bygningsrådet krevja at planeringshögda skal senkast eller hevjast, dersom ein finn dette meir höveleg, eller at det vert lagt skråning for å redusera högd på stöttemurar.

Bygningsrådet kan vidare krevja at planeringshögder og utforming langs veg vert samarbeidd for fleire tomter, slik at ein får större einskap og ei meir harmonisk utforming av det heile.

§ 19.

a. Det skal til vanleg nyttast hekk eller buskplanting og kantstein til hegning av tomtene.

   Innanfor dei regulerte frisiktlinene i vegkryss, må hekkar eller andre samla grupper av plantar ikkje vera over 0,8 m höge.

b. Der det vert nytta gjerde langs bustadtomter, må högda på dette ikkje vera over 0,8 m, og i frisiktsline ikkje over 0,5 m högt.

c. Utforming av gjerde skal i kvart höve godkjennast av bygningsrådet.

d. Bygningsrådet kan krevja at det vert utarbeidd sams planar for hegning av tomter.

§ 20.

a. Eksisterande verdfulle tre i området må ikkje fjernast utan tvingande grunn.

b. Det må ikkje plantast tre eller buskar som vil verta til skade eller særleg ulempe for nabo eller ferdsel.

§ 21.

Transformatorstasjonar kan förast opp på stader bygningsrådet fastset innanfor det regulerte området. Om mogeleg skal dei leggjast inn i terrenget, og i alle höve plasserast slik at dei vert minst mogeleg skjemmande for stroket.

§ 22.

Reguleringsföresegnene kjem i tillegg til bygningslova og gjeldande vedtekter til bygningslova i Time kommune.

Bygningsrådet kan gjera unntak frå desse reguleringsföresegnene innanfor råma av bygningslova og gjeldande vedtekter.

§ 23.

Etter at reguleringsföresegnene er stadfesta, er det ikkje höve til å oppretta private servituttar som strir mot desse föresegnene.

--oooOooo--

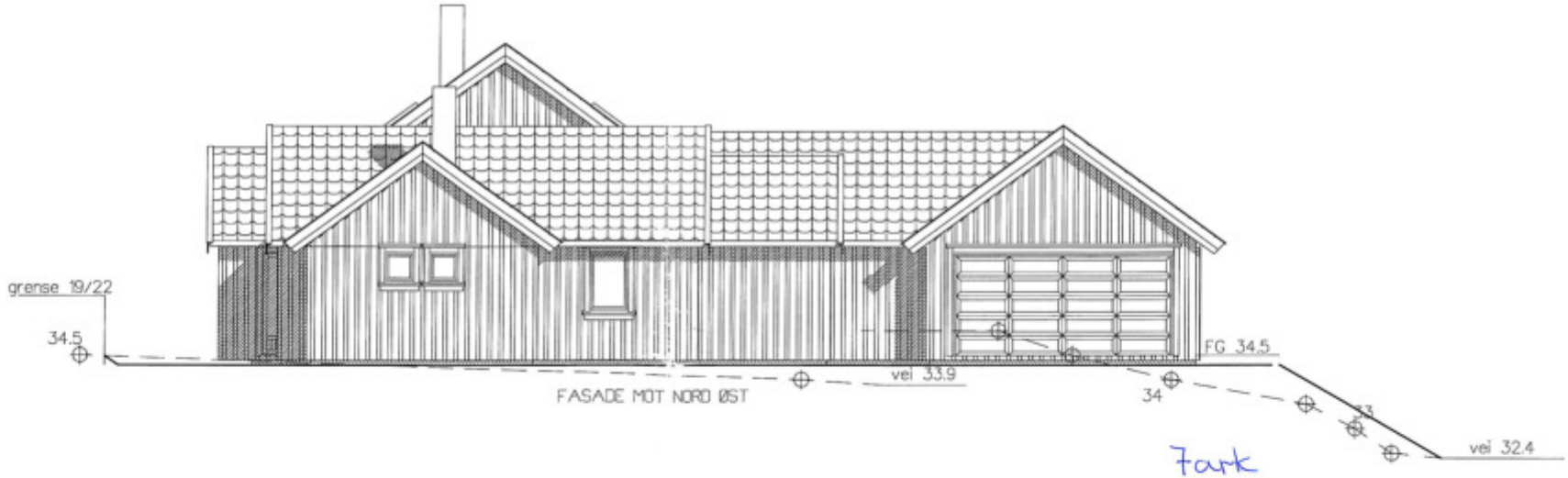
Vedtektene er stadfesta av departementet 21/10-1969.


Kvålevegen
Trimvegen
Raunevegen
Björkevegen
38
39
40
41
43
44
32 A
47
46
42
32
33
48
34
53
51
49
52
35
50
FARGESYMBOLER
Boligområde
Veg
Friomr./gangveg
Adkomstveg
5/6 – 74.
ENDRA IFØLGE SAK 165/74 I BYGN.RÅD.
REGULERINGSENDRING NYLAND II
GRENSE FOR REGULERINGSENDRING
Målestokk 1:1000
Tegn. R.J.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
TIME TEKNISK ETAT
31. 1. 1974
B - 356 - 2
Erstattet av:



FASADE MOT SØR ØST

TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr. 99/3410-1
Sakstab MBR
13 OKT 1999
Grad
Løpenr 11622/99
Arkiv nr. 19/387 L42
U off. §



FASADE MOT NORD ØST

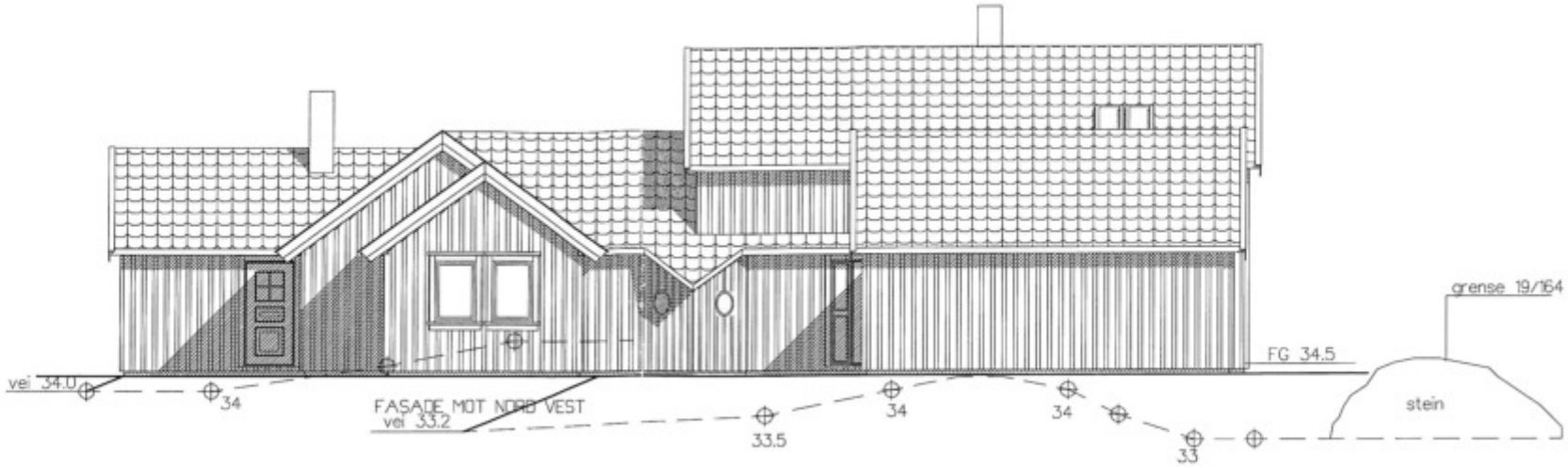
Fark

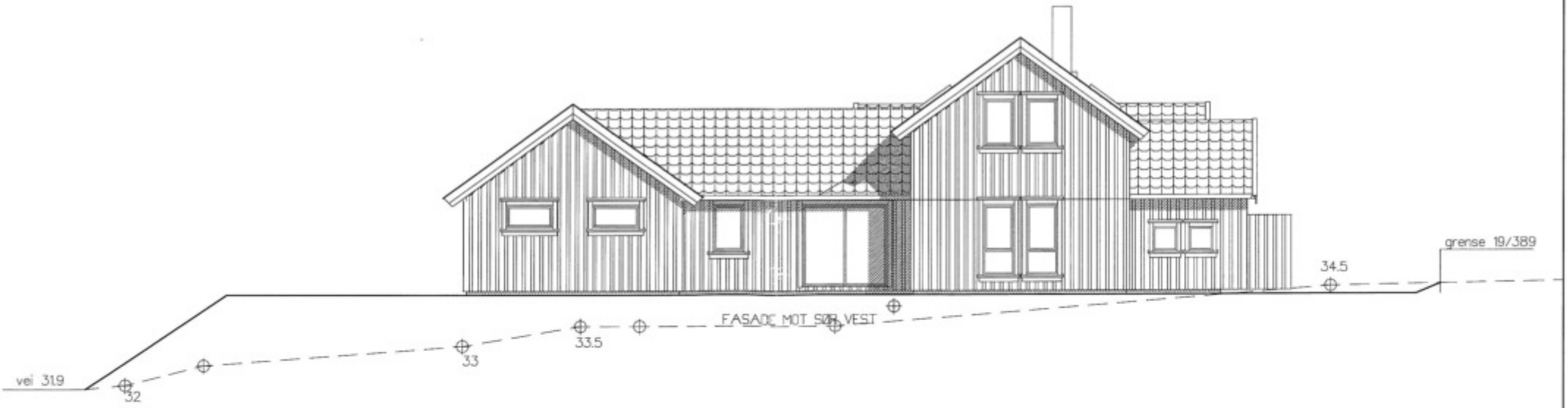
D015/00
fer

MByggA

Byggherre : Svein Terje Frøiland	Målestokk	Tegn AIL	Dato 26.08.99
Byggeplass : Kvåleveien	1:100	Trac	Dato
Kommune : Time Gnr 19 Bnr 387	Disk SVEINTER	Sak	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

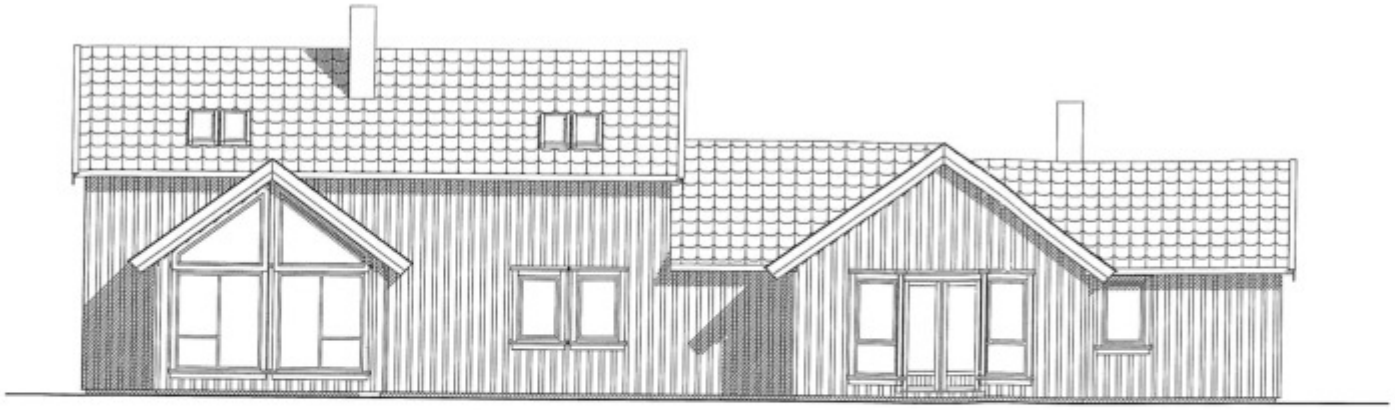
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett



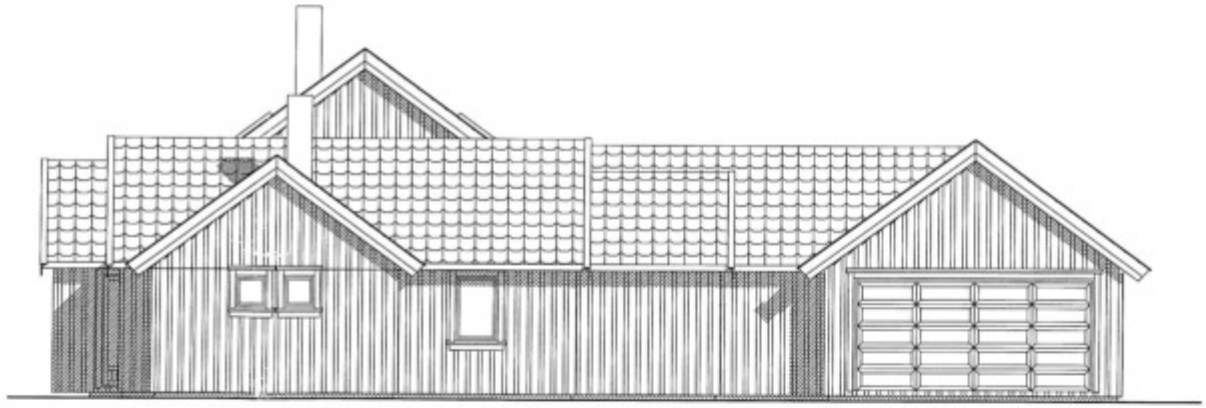


Byggherre : Svein Terje Frøiland	Målestokk 1:100	Tegn AIL	Dato 26.08.99
Byggeplass : Kvåleveien		Trac	Dato
Kommune : Time Gnr 19 Bnr 387	Disk SVEINTER	Sak	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett



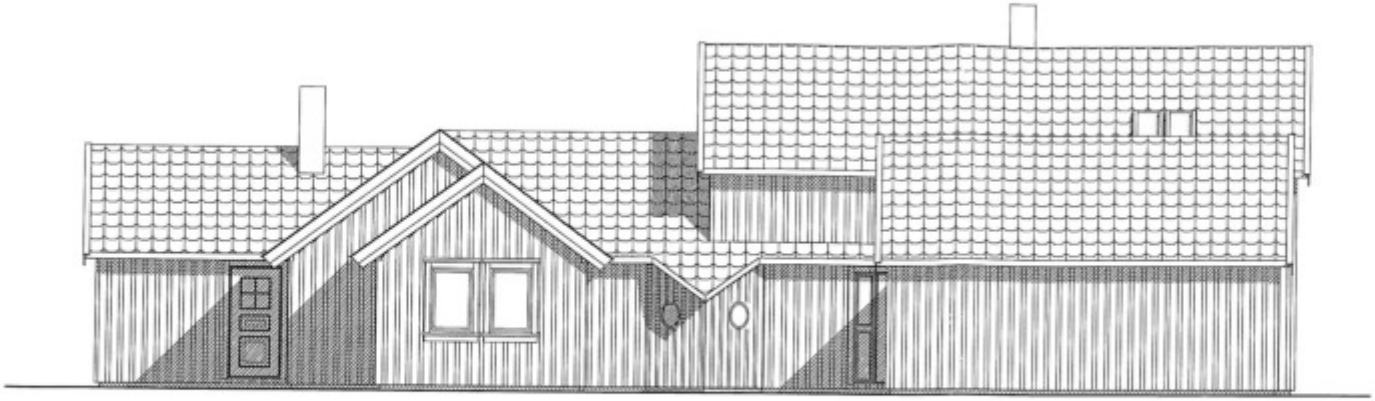
FASADE MOT SØR ØST



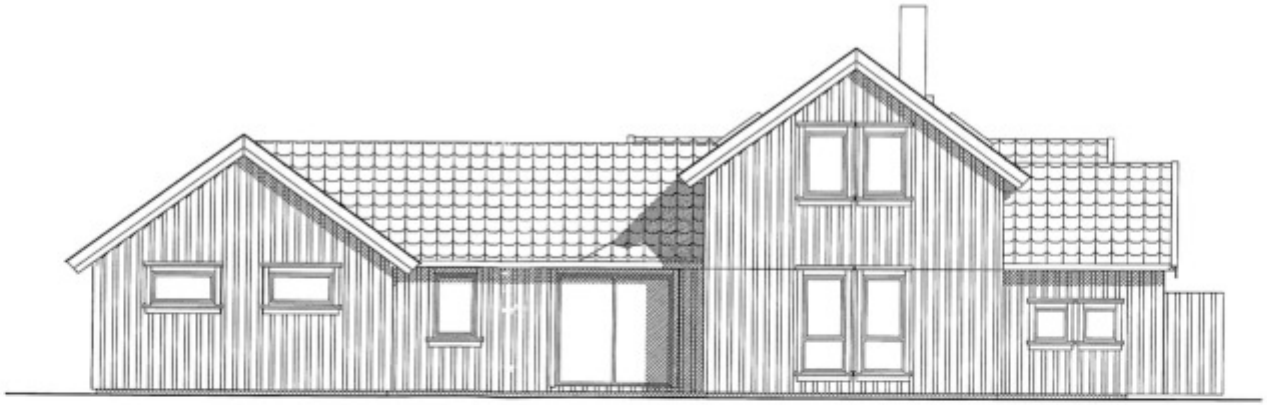
FASADE MOT NORD ØST

Byggherre : Svein Terje Frøiland			Målestokk	Tegn AIL	Dato 16.06.99
Byggeplass : Kvåleveien			1:100	Trac	Dato
Kommune : Time	Gnr 19	Bnr 387	Disk SVEINTER	Sak	
Utbygger			Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett



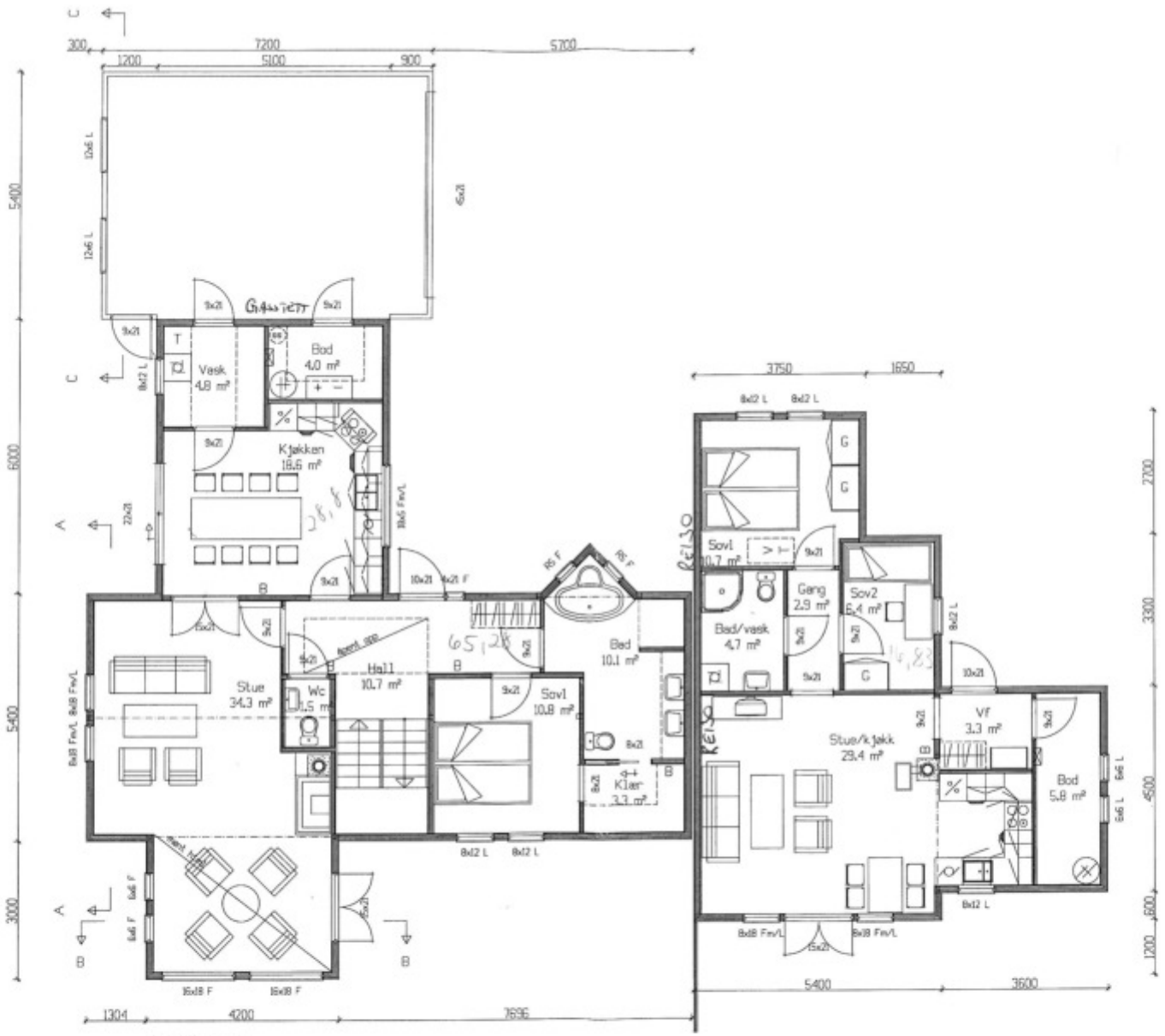
FASADE MOT NORD VEST



FASADE MOT SØR VEST

Byggherre : Svein Terje Frøiland			Målestokk	Tegn AIL	Dato 16.08.99
Byggeplass : Kvåleveien			1:100	Trac	Dato
Kommune : Time	Gnr 19	Bnr 387	Disk SVEINTER	Sak	
Utbygger			Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett



Plan 1. etasje

BRA	Hus	Leil
1.etg	106.7 m²	65.3 m²
2.etg	52.1 m²	
sum	158.8 m²	
Grunnfl (tot eks gar)		226.4 m²

Byggherre : Svein Terje Frøiland

Byggeplass : Kvåleveien

Kommune : Time Gnr 19 Bnr 387

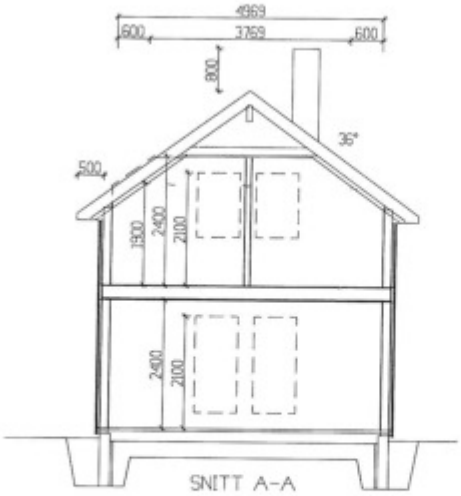
Utbygger

Målestokk	Tegn AIL	Dato 16.08.99
1:100	Trac	Dato
Disk SVENTER	Sak	

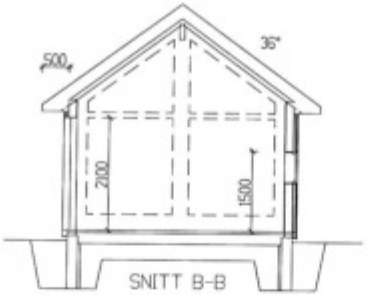
Planlegger

KLEPP PROSJEKTERING AS

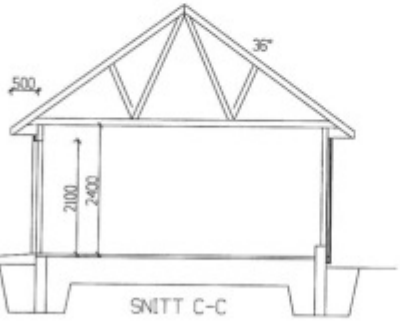
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett



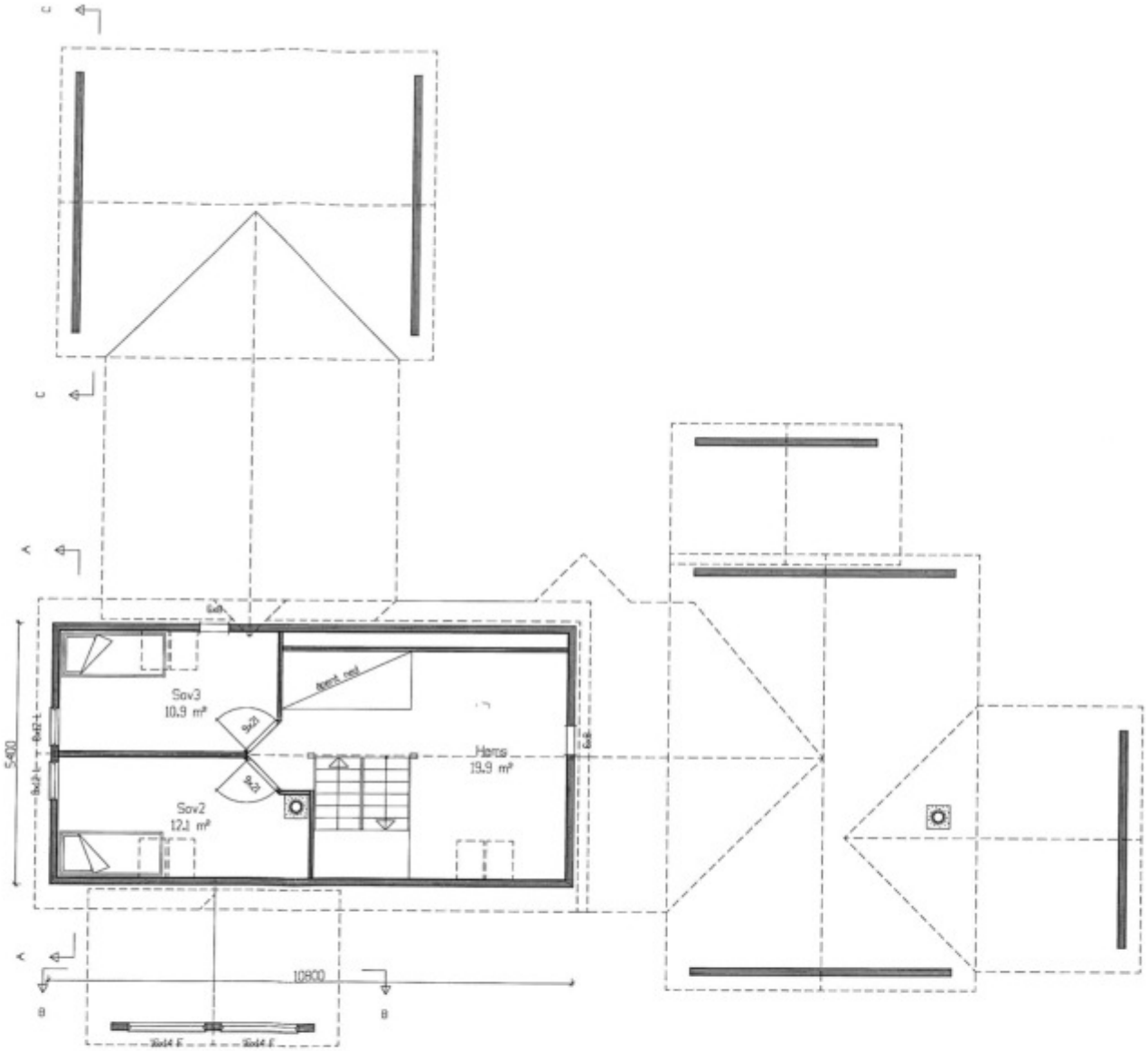
SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT C-C



Plan 2. etasje

Byggherre : Svein Terje Frøiland			Målestokk	Tegn AIL	Dato 16.08.99
Byggeplass : Kvåleveien			1:100	Trac	Dato
Kommune : Time	Gnr 19	Bnr 387	Disk SVEINTER	Sak	
Utbygger			Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett



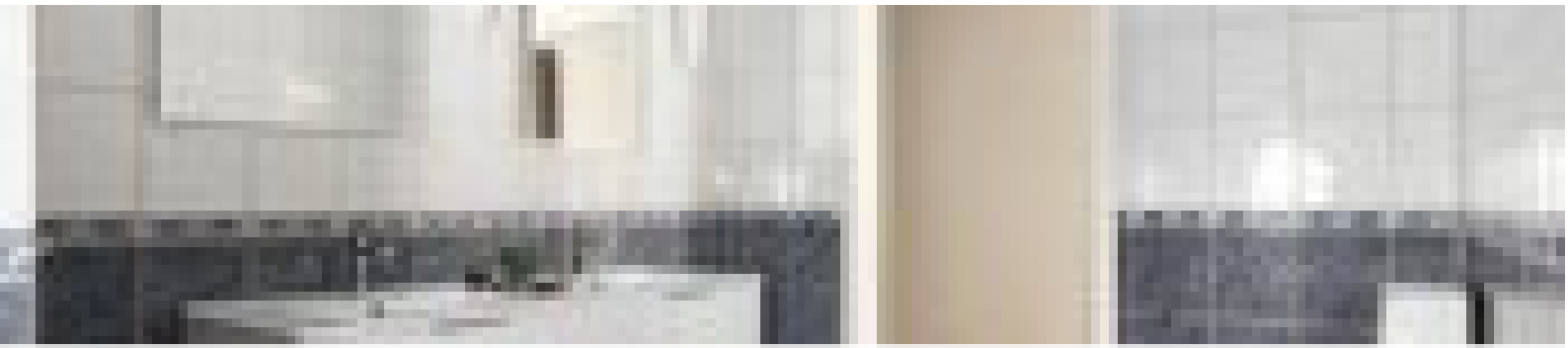
Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

etakst®

20.06.2025 Ref **ubh0n**

OPPDRAGSGIVER
Atle Skandsen
atle.skandsen@gmail.com
926 60 050

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 13.06.2025

KVÅLEVEGEN 13, 4345 BRYNE

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 19 BNR 387 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS NORHEIM

Meglers verdivurdering

8 290 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**8 290 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	257 m²	-	-	-	-	-

Tomt - ifølge offentlige registre 772 m²

Byggeår	2001
Soverom	5
Etasje(r)	2

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Austre Håbakken 2, 4345 Bryne	01.10.2024	7 750 000	0	7 750 000	1998	307 m²
2	Kvålevegen 18, 4345 Bryne	08.01.2025	8 600 000	0	8 600 000	2002	239 m²
3	Tytebærholen 14, 4345 Bryne	10.06.2025	8 650 000	0	8 650 000	1968	194 m²

Innbydende bolig med godt innhold og praktisk planløsning, i barnevennlig område ved Rosseland skule. Utleiemulighet.

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

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

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

Stian Løge
Jæren Eiendomsmegling AS
stian.loge@privatmegleren.no
404 76 404

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Kvålevegen 13
Gnr. 19 Bnr. 387 i Time kommune

Oppdragsnummer:
310-25-0187

Meglerforetak: Jæren Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Stian Løge

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 40 47 64 04

E-post: stian.loge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater