PRIVATMEGLEREN
JÆREN

GREVLINGVEGEN 3

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Midlertidig brukstillatelse

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kartutsnitt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Grevlingvegen 3
4347 LYE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1988
Hovedbygg BRA:	184 m^2
Hovedbygg BRA-i:	184 m^2
Sum alle bygg BRA:	221 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	184 m^2
Rapportdato:	3.4.2026 (Gyldig til 3.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	12	17	1	0

Erlend Hegelstad
Jærtakst Tilstand AS
erlend@jaertakst.no
90731283

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40855

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Kontrollen anbefales gjennomført før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: 2 vindu med råte.	Råte i vindu.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Alder og ukjent fuktsikring av grunnmur.
Rom under terreng	Feil oppbygging av vegger under terreng.
Vinduer og dører	Alder og trekk.
Yttervegger	Lufting.
Renner og nedløp	Renne har glidd fra i tappestykke til renne.
Takkonstruksjon og loft	Manglende adkomst.
Taktekking	Alders avvik.
Etasjeskille og gulv på grunn	Høyde avvik
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Manglende ildfast plate.
Kjøkken - Overflater og innredning	Skader i sokkellist.
Toalettrom	Manglende drensåpning.
Avløpsrør	Alder.
Vannledninger	Alder.
Ventilasjon	Alarm
Våtrom: Bad/vaskerom underetasje. - Overflater	Skinne danner sperre mot hjelpesluk.
Våtrom: Bad/vaskerom underetasje. - Sanitærutstyr	Manglende drensåpning på innebygd sisterne

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Innvendige overflater og dører.	Mindre avvik slik som tørkesprekk, bom og fuktskader i en dør.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Det foreligger godkjent bruksendring på boligen.

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

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

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

Rekkverkets høyde mot skråning tilfredsstiller verken kravene som gjaldt ved oppføring eller dagens forskriftskrav. Forholdet vurderes å gi utilstrekkelig fallsikring og innebærer økt risiko for personskade.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.3.2026

Rapportdato
3.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Anja Schubert**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Leif Kjetil Skjæveland**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erlend Hegelstad**
Firma: **Jærtakst Tilstand AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige Forsikring.**

Telefon: **90731283**
Epost: **erlend@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.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Grevlingvegen 3, 4347 Lye**

Kommunenr: **1121** Gårdsnr: **23** Bruksnr: **474** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1988** - Iht. Innflyttings løyve.
Boligtype: **Bolig**

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	184	184	0	0	0
Frittstående garasje	37	0	37	0	0
Totalt m²	**221**	**184**	**37**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**98**	**98** Romfordeling: Stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**86**	**86** Romfordeling: Vindfang, gang, hall, toalettrom, bad og 3 soverom.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**184**	**184**	**0**	**0**	**0**

Bygning: Frittstående garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**37**	**0**	**37** Romfordeling: Grasjerom	**0**	**0**
Totalt m²	**37**	**0**	**37**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.
Det er et kryploft over soverom i 1 etasje, dette er ikke målbart areal, takhøyde under 190cm

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Manglende grunnmursplast og topplist.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet.
Det er ukjent type, alder og løsning for drenering og tettesjikt på grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke type, alder og løsning for drenering og tettesjikt på grunnmur.
Tiltak for utbedring eller utskifting av drenering må vurderes, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvensen av manglende informasjon og eldre drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og skade på bygningskonstruksjonen.

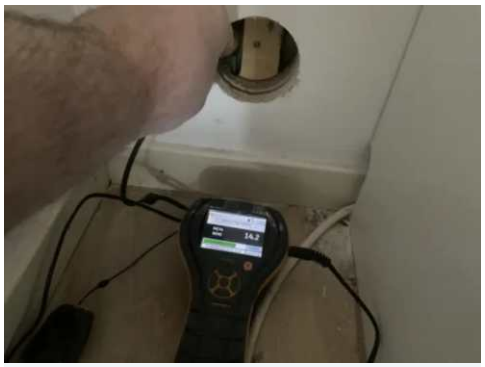
6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

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

Store deler av grunnmuren ligger under terreng og innvendig er murer utlektet og kledd med plater.
Muren er besiktet der denne er tilgjengelig for inspeksjon.

6.3 Rom under terreng



Hulltaking i påforet vegg under terreng, målingen viser 14.2% dette er en akseptert verdi.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Vegger har blitt oppgradert i nyere tid.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

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

Underetasjen er innredet med rom for varig opphold.

Ved hulltaking er det registrert bruk av dampsperre i påforede vegger. Dette var vanlig praksis da boligen ble oppført, men nyere byggeskikk har gått bort fra denne løsningen, da det kan føre til magasinering av fukt i påforede vegger under terreng.

Det er målt en fuktverdi på ca. 14,2 %, noe som ikke er uvanlig og kan skyldes bruken av dampsperre i påforet vegg.

Bruk av dampsperre på innsiden av yttervegger under terreng kan hindre at fukt transporteres ut av konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig tilsyn med rom under terreng med påforede vegger og dampsperre, for å avdekke eventuelle tegn til fukt eller skader.

Fjerning av dampsperre og vurdering av alternativ konstruksjonsoppbygging bør vurderes ved fremtidig oppussing, for å redusere risikoen for fuktskader og muggutvikling i veggkonstruksjonen.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Det er etablert en platting med utgang fra kjøkken. Det er ikke avdekket noen unormale forhold vedrørende platting.

6.5 Vinduer og dører



Trekk mellom skyvedel og fastdel.



Felt under glass til sidefelt til ytterdør har begynt å svulme noe.



Skyvedør har begynnende nedbryting.

Beskrivelse
Vinduer med 2 og 3-lags glass. Ytterdør med sidefelt i glass. Terrassedør med glass. Heve skyvdør på stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Åtte nye vinduer ble satt inn i 1 etasje på vestveggen i 2021.
Enkelte vindu er byttet i 2013
Ytterdør byttet i 2026

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

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

Det er registrert trekk mellom skyvedel og fastdel på skyvedøren. Dette er ikke uvanlig, da pakninger kan tørke inn og miste funksjon over tid.
Det er også registrert begynnende nedbryting i treverket utvendig.
Døren har oppnådd en alder hvor mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Platen under glasset til vinduet ved siden av ytterdøren har trukket fukt og begynt å svulme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av pakninger for å redusere trekk mellom skyvedel og fastdel, da dette kan føre til varmetap og økte oppvarmingskostnader.
Begynnende nedbryting i treverket utvendig bør utbedres for å forhindre videre forringelse og risiko for råteskader.
Døren nærmer seg slutten av sin forventede levetid, og det bør vurderes utskifting for å sikre funksjon og energieffektivitet.

Platen under glasset ved siden av ytterdøren bør skiftes ut eller repareres for å hindre videre fuktopptak og potensiell skade på omkringliggende konstruksjon.

6.6 Vinduer og dører: 2 vindu med råte.



Begynnende nedbryting/råte. Stort vindu i stue.



Råteskader i vindu. Stort vindu i stue.



Råte i glasslist.



Råte i vindu i stue mot nord.

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.

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

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

Det er registrert råteskader på 3 vinduer, typisk i underkarm, hjørner eller bunnglasslist. Treverk fremstår mykt, misfarget eller nedbrutt, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid.
Råteskader kan føre til at vinduets konstruktive styrke svekkes, og at det oppstår utettheter, trekk og økt varmetap. Fortsatt nedbrytning kan føre til at vinduet mister funksjon eller blir vanskelig å åpne/lukke. I mer alvorlige tilfeller kan vann trenge videre inn i tilstøtende bygningsdeler og forårsake ytterligere fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Selger har opplyst i egenerklæringen at vinduer som er nevnt her, er satt i bestilling og blir byttet av Tunge bygg når de er ferdige i produksjon.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.7 Yttervegger



Anbefalt å male underkledning under karnapp.



Kledning avsluttet nedtil terreng, manglende overflatebehandling på et bord.



Brukt lekt som musesperre på deler av kledning, dette redusere luftingen.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst at store deler av kledningen ble byttet i 2022.	
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
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen har stående kledning med over- og underliggere. Kledningen er kontrollert for råte ved stikking med kniv på tilgjengelige steder fra bakkenivå. Det er ikke utført kontroll høyere opp på fasadene grunnet manglende tilkomst.

Kledningen er avsluttet ned mot terreng ved vindu i underetasje, noe som øker risikoen for fuktopptak på denne delen av kledningen. Det er også et kledningsbord som mangler overflatebehandling på siden av vinduet.

Det er registrert at det er brukt lekt som musesperre på deler av fasadene, noe som reduserer luftingen. Det er registrert musebånd og lufting andre steder på fasaden. Kledning på enkelte deler av fasaden ble byttet i 2022.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør utføres lokal utbedring der kledningen avsluttes mot terreng for å redusere risikoen for fuktopptak og råteskader.
Manglende overflatebehandling på kledningsbord bør utbedres for å forhindre fuktskader og forlenget levetid på kledningen.
Det anbefales å forbedre luftingen bak kledningen der det er brukt lekt som musesperre, for å redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse i konstruksjonen.

6.8 Renner og nedløp



Nedløp har sluppet fra takrenne. Noe drypp lekkasje ellers.

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-2**

Boligen har renner og nedløp av plast fra byggeåret. Renner og nedløp har oppnådd en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Nedløp har løsnet fra tappestykke til renne. Det er også registrert noe drypplekkasjer fra rennene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Renner og nedløp bør festes og eventuelt byttes ut for å sikre god avrenning fra taket.
Dersom tiltak ikke utføres, kan lekkasjer og vannskader på fasade og grunnmur oppstå, samt redusert levetid på bygningsdeler.

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-1**

Det er ikke avdekket noen synlige avvik fra bakkenivå.

6.10 Takkonstruksjon og loft



Ikke mulig å inspisere kryploft uten å demontere garderobeskap.



Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Fra luke så kan enn se at dette er et kaldtloft.

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Boligen har to loft, ett over hver fløy av boligen. Adkomst til det ene loftet skjer via en bratt trapp fra gangen. Loftet er innredet, og det er begrensede muligheter for inspeksjon og vurdering av konstruksjonen. Det er ikke mulig å tilstrekkelig kontrollere dampsperre, isolasjonstykkelse eller eventuelle fukt- og råteskader i skjulte konstruksjoner uten destruktive inngrep. Kryploftet benyttes som lager, og aggregat til ventilasjon er også plassert her. Det er ikke mulig å vurdere oppbyggingen av konstruksjonen.

Den andre delen av loftet lar seg ikke inspisere uten å demontere garderobeskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjonsmuligheter på loft, slik at dampsperre, isolasjon og eventuelle skader kan vurderes.

Konsekvensen av manglende inspeksjonsmuligheter er økt risiko for skjulte skader eller feil i konstruksjonen, som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

6.11 Taktekking



Enkelte skader i takstein som er skåret i sløyser.

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

Oppsummering av taktekking **TG-2**

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

Boligen har betongstein fra byggeår. Alderen på betongstein og undertak tilsier at mer enn halve forventede brukstid er passert. Det er registrert noen små skader i betongstein rundt sløysrenner. Det er ikke uvanlig at disse knekker, eller mangler etter hvert da de ofte har dårlig innfesting i sløyser etter at steinene er skåret til ved legging i sløyser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å få utført en grundig inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Videre bør skadede betongstein rundt sløysrenner utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.
Manglende inspeksjon og utbedring kan medføre økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Betongdekke, Trebjelkelag

Boligen har støpt plate på grunn, etasjeskille er hovedsaklig et trebjelkelag. Deler av etasjeskillet består av et betong dekke, dette gjelder delen over bad/vaskerom. Her var det tidligere en garasje over.
Høyder blir målt på vilkårlige plasser i 2-3 rom i hver etasje.

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

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

Det er registrert høydeavvik på kjøkken og stue mot trapp fra skyvedør, hvor det er målt 12 mm avvik over 2 meter.

I 1. etasje er det målt høydeavvik på 15–30 mm gjennom etasjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvensen av høydeavvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Manglende plate under sotluke.

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

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Kjøkken



Innredning med glatte fronter og benkeplate i stein.



Skader i sokkellist.



Skader i sokkellist.

Overflater og innredning

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

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

Innredning med glatte fronter og benkeplate i stein. Innredningen er i bra stand men det er 2 skader i sokkellist.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Bytte sokkellist.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Kjøkkenventilator er enkelt testet med papir og det registreres sug.

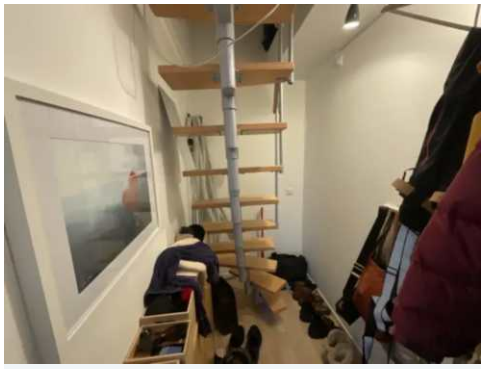
6.15 Lovlighet / HMS



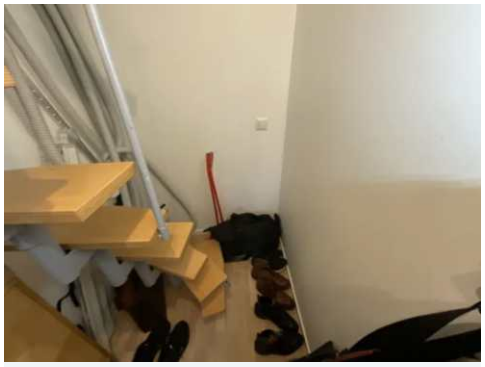
Åpninger mellom trinn over 10cm.



Manglende håndløper på vegg.



Store åpninger mellom trinn over 10cm



Manglende håndløper på vegg.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Det foreligger godkjent bruksendring på boligen.

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

Innflyttings løyve datert 08.08.1988
Godkjent bruksendring på bolig datert 21.05.2021
Bekreftelse for at garasjen er fratatt søknadsplikten. datert 26.01.2021

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

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

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

Rekkverkets høyde mot skråning tilfredsstiller verken kravene som gjaldt ved oppføring eller dagens forskriftskrav. Forholdet vurderes å gi utilstrekkelig fallsikring og innebærer økt risiko for personskade.

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

Det er ikke montert snøfanger.

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

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



Manglende snøfangere over inngangsparti og der folk ferdes rundt boligen.



Rekkverk mot srående/bratt terreng har ikke tilstrekkelig høyde.

6.16 Toalettrom



Manglende drensåpning.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Det er ikke drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Det er ikke montert lekkasjesikring på gulv for å automatisk stenge vann ved eventuell lekkasje, dette kan skyldes feil prosjektering eller at denne ligger skjult i konstruksjonen, ytterligere undersøkelser anbefales. Ved lekkasje vil vann kunne renne fritt og påføre større skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å montere lekkasjestopper i konstruksjonen og på gulv utenfor for å begrense eventuelle skader.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Det er ukjent om noen deler ble byttet under oppgraderingen av våtrom etter forsikringssak i 2018.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelig for inspeksjon/vurdering og vurdering er begrenset til alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av alder er økt risiko for lekkasjer eller tilstoppinger, som kan føre til vannskader og behov for omfattende reparasjoner.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Det er ukjent om noen deler ble byttet under oppgraderingen av våtrom etter forsikringssak i 2018.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene.

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelige for inspeksjon, og vurderingen er derfor basert på alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å få gjennomført en kontroll av vannledningene av fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av aldrende rør, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

Utvendige rør/ledninger er ikke inspisert, og det er derfor usikkerhet knyttet til deres tilstand.

6.19 Elektrisk



Varmgang i støpsel til bereder.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er installert en el-billader i 2021
Det er også utført elektriske arbeider vet totalrenovering av våtrommene etter forsikringssak i 2018

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider utført ved renovering av våtrommene og montering av el-billader.

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

Oppsummering av elektrisk

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

Støpsel til varmtvannsbereder er brunsvidd, noe som indikerer varmgang og økt risiko for elektrisk feil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales — Ja

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

6.20 Varmesentral: Varmepumpe.

Type anlegg — Varmepumpe

Montert en luft til luft varmepumpe i stue fra 2017.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? — Nei

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Totalvurdering av varmesentral — **TG-1**

6.21 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2018

Størrelse

287 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? — Nei

Varmgang i stikk

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.22 Ventilasjon



Alarm i display.

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
ukjent	
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**

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.

Det er en alarm på skjerm til aggregat.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service anbefales.

6.23 Våtrom: Bad 1 etasje.



Bad med flislagte overflater gulv og veg i dusjsonen, deler av vegg har malt overflate.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Deler av vegg har malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Samme som det andre.	
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



Slukrenne delvis synlig klemring og membran.



Hulltaking fra tilstøtende rom. Det er ikke mulig å utføre denne bak dusjen, da den er på yttervegg. Målingen er utført på tilgjengelig vegg, målingen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

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?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Fall i dusjsonen 1:100, resten svakt fall til dusjsone. Oppkant i døråpning på ca 45mm Vann vil renne til sluk før det renner ut av rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Innredning med servant og dusj.
Er det skader på utstyr og innredning? Nei
Er det innebygd sisterne til klosett? Nei
Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

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

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.24 Våtrom: Bad/vaskerom underetasje.



Bad/vaskerom med flislagte overflater gulv og vegger, deler av vegger har malt overflate.



Vaskeromsdel er skjult bak skyvdørsgarderobe.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad/vaskerom med flislagte overflater gulv og vegger, deler av vegger har malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble totalrenovert i 2018 etter en forsikringssak.	
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?	Ja
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?	Nei



Vannskader i foring.



Slukrenne med synlig klemring og membran.



Hjelpesluk i vaskeromsdel. Plastsluk med synlig klemring og membran.



Manglende drensåpning fra innebygd sisterne.

Oppsummering av overflater	TG-2

Våtrommet har nedsenket dusjsone, her der det tilfredstillende fall. Fall utenfor dusjsonen er lagt slik at det skal ledes til hjelpesluk som ligger innenfor skyvedørsgarderoben. Pga av skinnen til garderoben så vil det være synlig vann på gulv etter en eventuell lekkasje som ikke når hjelpesluk. Skinnen er lavere en topp tettesjikt ved dør, vann vil derfor renne ned i sluk før det renner ut av rommet. Det er også registrert fuktskader i foringer til dør. Det er i dette område det vil bli liggende synlig vann, etter en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres avrenning til hjelpesluk, skadet foringer anbefales byttet og nye foringer bør være fuktbestandig.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Våtrommet har to sluker, en sluk renne i nedsenk og en plastsluk i vaskeromsdel.

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 servant, klosett med innebygd sisterne og avløpspumpe, dusjsone og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er ikke drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å montere lekkasjestopper i konstruksjonen for å begrense eventuelle skader.

Ventilasjon



Fuktmåling er utført inne på våtrommet. Målingen er utført i kasse til toalett, målingen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Det er montert avløpspumpe til toalett inne på våtrommet.

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Fuktmåling er utført i bunnsvill til toalettkasse, her er det en plate som kan fjernes for inspekjson av avløpspumpe. Det er ingen tegn til fukt i målt område. Målingen er utført her fordi dusjsone befinner seg på yttervegg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.25 Innvendige overflater og dører.



Fukt skader i dørblad til toalett



Tørke sprekk

Beskrivelse

Flis, parkett,
Malte plater på vegg, himling med plater og panel.
Slette innvendige dører.

Oppsummering **TG-2**

Det er opplyst i selgers egenerklæring at det er bom i fliser i hall, og at fuger har sprukket opp.
Fugene ble utbedret av eier.
Det er registrert fuktskade i dør til toalett.
Det er mindre tørkesprekk i gipshjørne på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av dør til toalett for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for følgeskader i omkringliggende konstruksjoner.
Tørkesprekk i gipshjørne bør utbedres for å opprettholde overflatens kvalitet og forhindre videre oppsprekking.
Fliser med bom fungere slik som det er i dag men bør utbedres ved en fremtidig oppgradering av boligen. Sprekker i fuger kan også komme tilbake da det bare er opplyst at fuger ble utbedret og ikke bom.

6.26 Frittstående garasje.

Beskrivelse

Garasje med støpt plate på grunn og ringmur av forskalingsblokker.
Vegger i lett bindingsverk fra byggeår, utvendig kledd med liggende panel
innvendig kledd med plater på vegger og himling.
Flatt tak tekket med papp.
Vinduer med isolerglass
leddport med automatisk åpner

det er opplyst i egenerklæringen at det er avvik i garasjen.

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- **Krypkjeller**
- **Oljetank**
- **Vannbåren varme**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310260040

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anja Schubert	Leif Kjetil Skjæveland

Gateadresse
Grevlingvegen 3

Poststed	Postnr
LYE	4347

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 7982779

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 310260040

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært feil med begge bad, oppusset av tidligere eiere i 2014. Med bakgrunn i at det ble oppdaget sopp, råte og fuktskader, ble bad i 1. og 2. etasje totalt rehabilitert av faglærte. Disse to rommene er fullstendig rehabilitert.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ifølge forrige eier tok disse firmaene i 2018 og fjernet gammelt gulv, støpte nytt, la ny membran, nye fliser og nye varmekabler. Det ble også skiftet veggplater pga fuktskader. Forrige eier skrev i sin egenerklæring datert 2021 at han kunne legge frem kvitteringer som dokumentasjon på disse arbeidet som hadde blitt gjort.

Arbeid utført av: Murermester Heskje, Sig Halvorsen som rørlegger og Plank bygg AS som snekker.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ifølge forrige eier ble det i 2018 lagt ny membran etter at gammelt gulv ble fjernet, nytt gulv støpt med nye fliser og varmekabler.

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

Beskrivelse: Ifølge forrige eier var det fuktmerker i vegg på garasje da de overtok huset i 2017, og det ble da satt på nytt beslag på tak av Plank bygg høsten 2018 hvor gammel isolasjon ble fjernet og erstattet med ny.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier observert muselort da de rev tak i soverom, men sa at de ikke hadde hørt eller sett tegn til mus da de bodde i huset. Vi har ikke sett noe muselurt eller hørt mus så lenge vi har bodd i huset.

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: Elbillader, BMW Wallbox, ble bestilt og levert av Bavaria (BMW) i 2021 og installert av deres installasjonspartner. Vi husker ikke navnet på dette firmaet.

Arbeid utført av: Bavaria (BMW) sin elektrikerpartner

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260040

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ifølge forrige eier, ble strømmåler skiftet ut i 2018, utført av Lyse. Usikker på om det da innebar kontroll. Foruten det, har vi ikke kjennskap til om dette er gjort.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: BMW Wallbox levert av Bavaria (BMW) i 2021. Laderen virker også på andre bilmerker enn BMW.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Åtte nye vinduer ble satt inn i øvre etasje på vestveggen i 2021. Likeledes ble det satt inn nytt og større vindu i soverom i underetasjen på samme tid. Vi skiftet også ut store deler av kledningen i 2022 på grunn av råte. Alt ble utført av Tunge Bygg.

Arbeid utført av: Tunge Bygg

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

Beskrivelse: Ifølge forrige eier laget en tidligere eier to soverom der det tidligere var garasje samt oppført ny garasje på eiendommen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Disse soverommene og garasjen ble gjort uten at det ble byggemeldt til kommunen. Men i mai 2021 gav Time kommune ferdigattest for både «bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel» samt «bruksendring… garasje og bod. No 2 soverom».

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

Beskrivelse: Nabo i Grevlingvegen 1 har søkt om å "sette opp en mur i grense mot friområde. Dette vil medføre en bedre tomteutnyttelse for omsøkt tiltak, og gi en mer naturlig avslutning mot grense. Nødvendige sikringstiltak vil bli ivaretatt". Vi hadde ingen innsigelser mot dette nabovarselet.

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

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra Jærtakst februar 2021 i forbindelse med salget av boligen til oss.

Document reference: 310260040

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

Beskrivelse

Vi var klar over at tilstanden til de to store vinduene i stua var dårlig, samt at det mindre vinduet på sørveggen også burde skiftes ut. Vi la dermed inn en bestilling på tre nye vinduer i januar hos Tunge Bygg, men de to store vinduene ble skadet under transporten slik at vi har kun fått installert det ene vinduet på sørveggen. De to store stuevinduene står nå i produksjonskø og vil bli installert av Tunge Bygg når de er leveringsklare. Da vi fikk vite av takstmann Hegelstad som var på befaring, at også det mindre vinduet på nordveggen (ved siden av de to store stuevinduene) var i svært dårlig forfatning, så la vi også til det vinduet til bestillingen. Det betyr at ett av disse fire vinduene er allerede installert, og at vi nå venter på de tre andre. Det ekstra vinduet gjør at leveringstiden blir litt lenger. Disse gjenværende tre vinduene vil bli installert av Tunge bygg så snart alle vinduene er levert. Denne kostnaden dekker vi som selgere. Videre er det bom i noen av flisene i gangen i den øvre etasjen. Det har medført at fugene har sprukket opp mens vi har bodd her. Vi har fuget flisene på nytt, men denne bommen kan føre til at fugene på nytt vil kunne sprekke. Takstmann Hegelstad påpekte også at det var varmgang i stikkontakten til varmtvannsbereder. Denne kontakten kommer vil til å skifte. I det ene hjørnet i garasjen ovenfor og bak kjøleskapet som står der nå, oppdaget vi nylig en misfarging på veggen. Vi vet ikke om det er noe som stammer fra fuktmerkene som forrige eier bemerket (se punktet ovenfor om «utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade», eller om det skyldes noe annet. Vi har hatt en del esker med julepynt oppå kjøleskapet som muligens har begrenset luftingen fra den åpne ventilen som er i det området. Men vi vet altså ikke hva som er årsaken. Det ligger av og til oppvaskmiddelet igjen i doseringskammeret etter vask i den integrerte oppvaskmaskinen. Dermed kan vaskeresultatet noen ganger være dårlig.

Document reference: 310260040

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: 310260040

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anja Schubert	7e475149b8a9ec5277ad0277254c4736f49ee823	28.03.2026 10:07:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leif Kjetil Skjæveland	663721b2f97db104b3f915525fcd2c8884220ee5	28.03.2026 10:08:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310260040

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse	
Grevlingvegen 3, 4347 LYE	
Dato for energimerking **03.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277631**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9241868**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **474**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **184,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **184,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
158,99 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
146,82 kWh/m²	**27 015 kWh**



Grevlingvegen 3, 4347 LYE

Detaljering

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

Grevlingvegen 3, 4347 LYE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

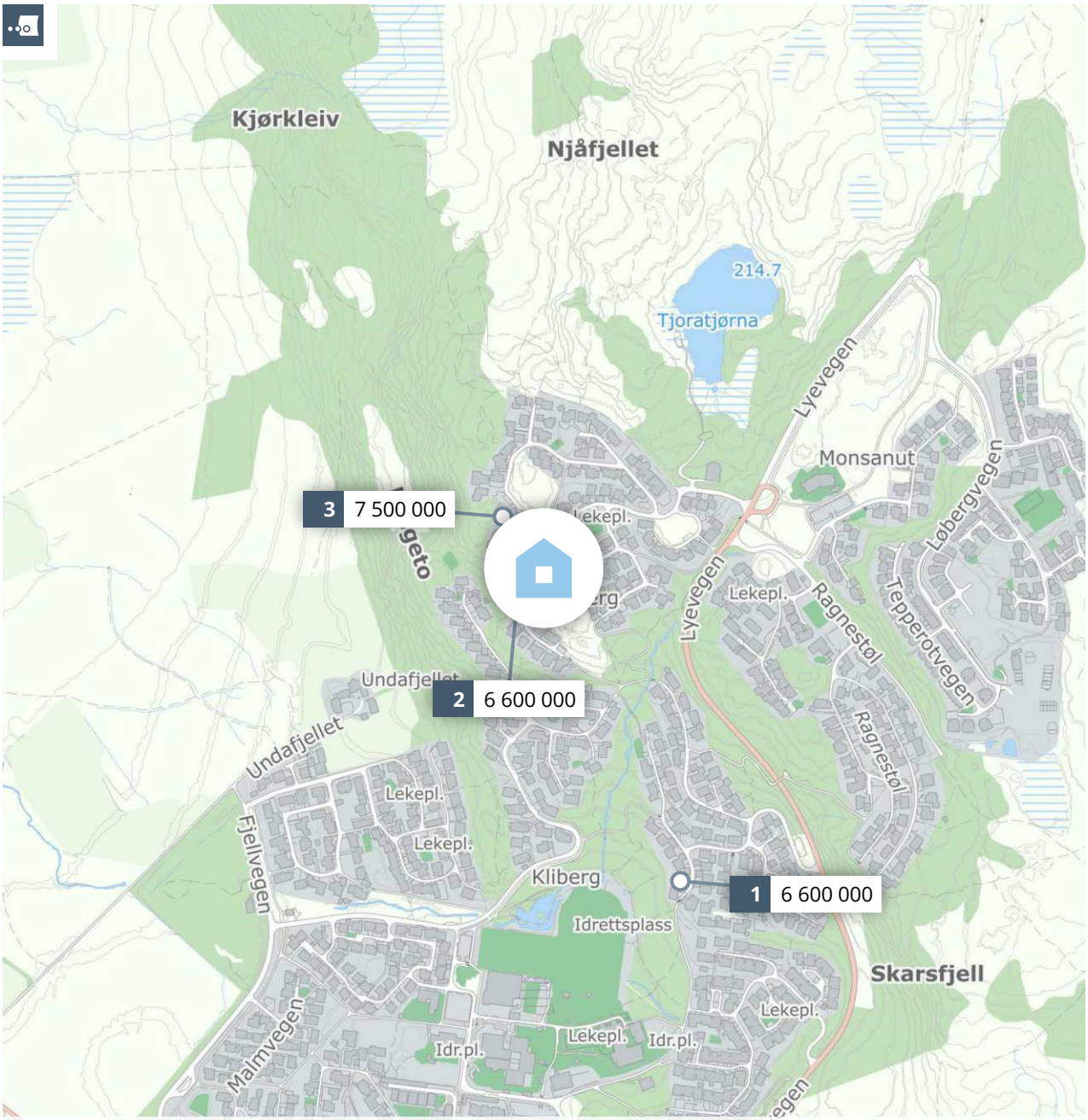
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

GREVLINGVEGEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 09.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grevlingvegen 3, 4347 LYE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 23 BNR 474 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS LYEFJELL 4

Verdivurdert til

6 700 000

-	6 700 000	36 413
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	184 m²	37 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					595 m²	
Byggeår					1988	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Erlevegen 4				14.10.2025	5 990 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**25 781**
	256 m²	1985	711 m²	4 sov						
2	Harevegen 12				14.04.2025	6 490 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**23 322**
	283 m²	2005	510 m²	6 sov						
3	Mårvegen 31				21.05.2025	6 490 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**32 189**
	233 m²	1994	824 m²	5 sov						

Velkommen til Grevlingvegen 3!

Kort fortalt:
Unik enebolig tegnet av arkitekt Reier Carlsen
Eiendommen ligger i et barnevennlig boligområde på Lyefjell
Her kan man nye av gode solforhold og flott utsikt
Tomten fremstår som velholdt og gjennomtenkt, godt tilrettelagt for både sosiale sammenkomster, rolige uteopphold og hverdagsliv
Romslig stue med stor vindusflater og stor fleksibilitet når det kommer til møblering
Stilrent og funksjonelt kjøkken med god oppbevaringsplass, romslige arbeidsflater
Boligen har totalt fire soverom
Boligen har to bad, samt separat toalettrom
Parkering i garasje med elbillader

Innhold:
Underetasje: Stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom
1. etasje: Vindfang, gang, hall, 3 soverom bad og toalettrom

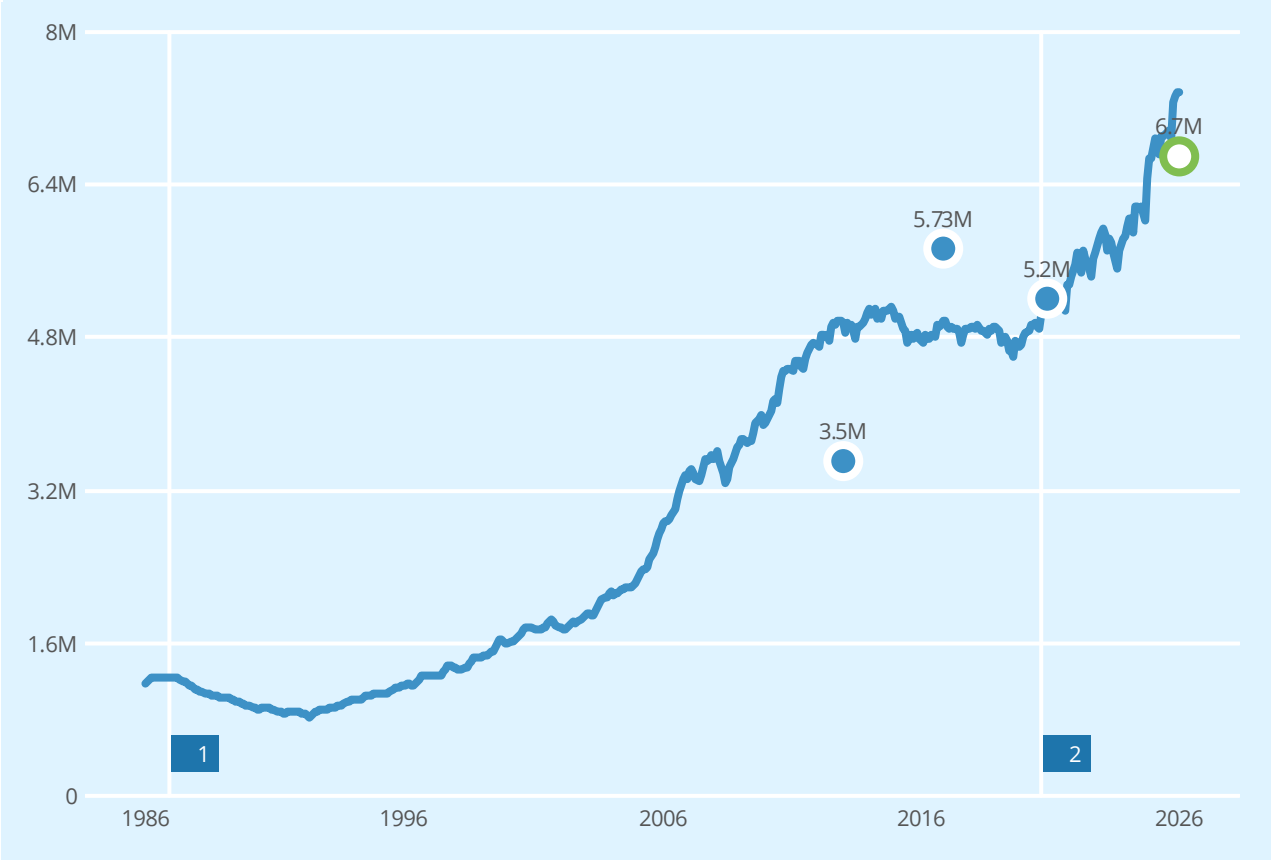
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.08.2019	21.04.2021	23.07.2021	5 399 000	5 200 000	0	5 200 000	
31.01.2017	21.04.2017	09.08.2017	5 990 000	5 725 000	0	5 725 000	
24.05.2013	19.06.2013	08.07.2013	3 790 000	3 500 000	0	3 500 000	
10.09.1987		10.09.1987	-	128 000	-	128 000	3

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 4347 LYE nå

2
eneboliger til salgs

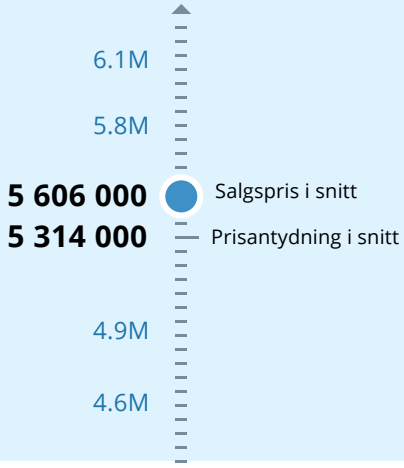


Annonsene har i snitt ligget ute i

14
dager

Eneboliger solgt i 4347 LYE siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

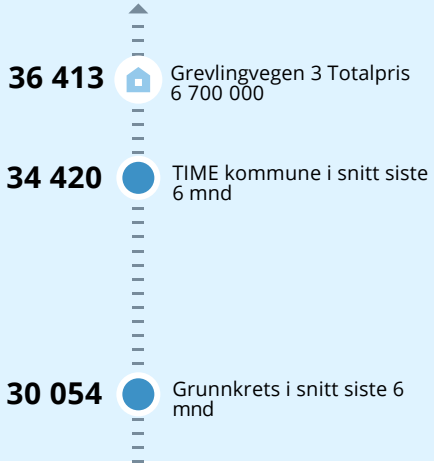


Solgt i snitt i løpet av

12
dager

for 5.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



TIME BYGNINGSRÅD

Sigrunn Tjensvoll
Grevlingvegen 3
Lyefjell

4340 BRYNE

Innflyttingsløyve, jfr. § 99 i plan- og bygningslova.

I høve synfaring den 28. juni 1988 gjev ein med dette løyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 23 bnr. 474.

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

Innvendig

- Det må monterast rekkverk under handlist på innvendig trapp.
- Det må leggjast ei stålplate eller anna tilfredsstillande ubrennbar materiale på golvet ved peisen som stikk minst 300 mm frå framkanten til peisen, eller minst 800 mm frå det indre av eldromet.
- Diverse arbeid står igjen.
- Det må sytast for ei gasstett luke i garasjen.

Utvendig

- Permanent hovudinngangstrapp står igjen.

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

Fullstendig byggjemelding er kommen inn: 06.07.87.

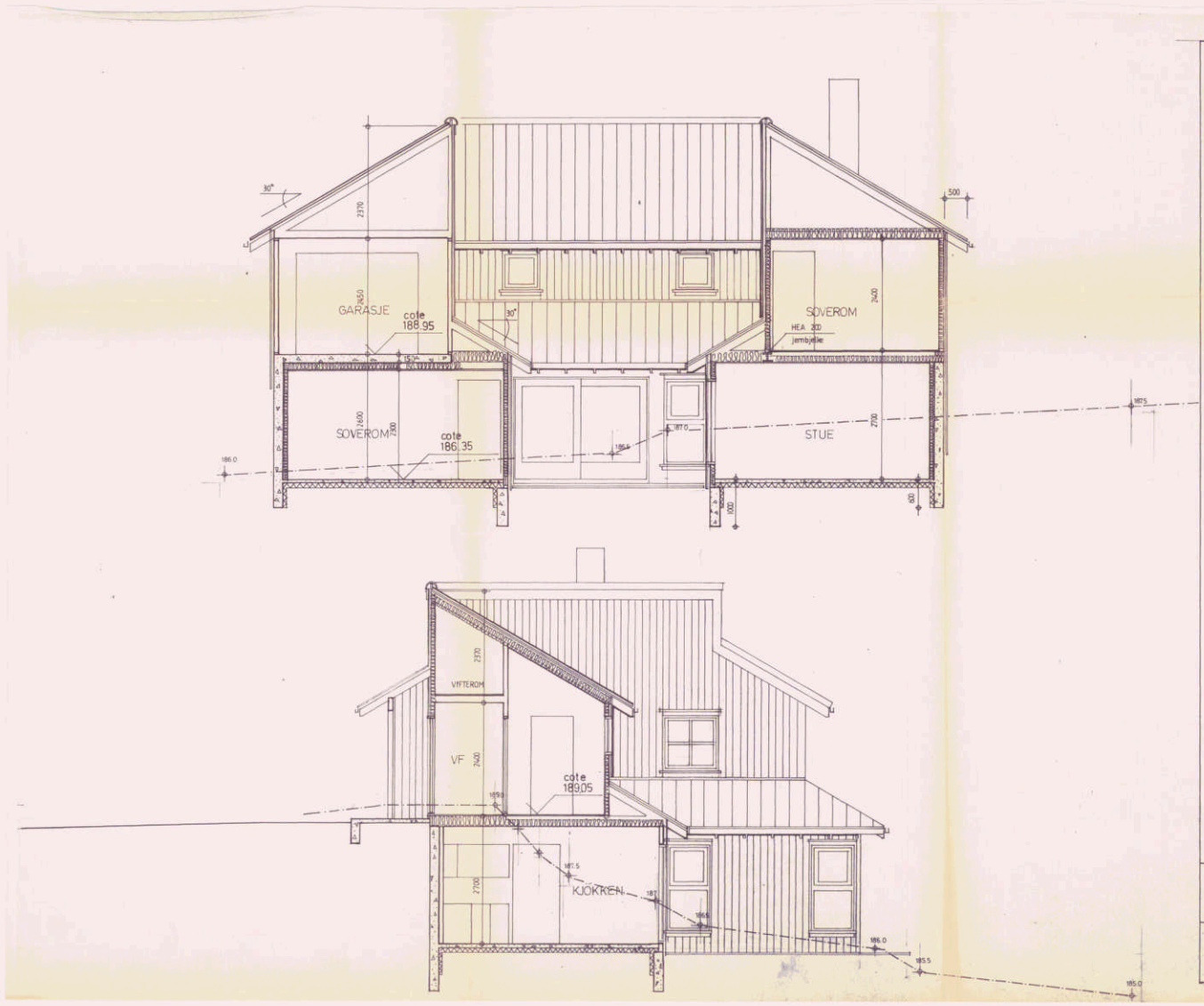
Husnummerskilt nr. 3 kan hentast på teknisk etat.

Gjenpart til ansvarshavande: Karsten Tveit A/S,
Gjesdal Byggservice, 4330 ÅLGÅRD

Bryne, den 8. august 1988

For bygningssjefen

Rune Henriksen
- bygningskontrollør -



08. 09. 87
511 (27/474)

BOLIG

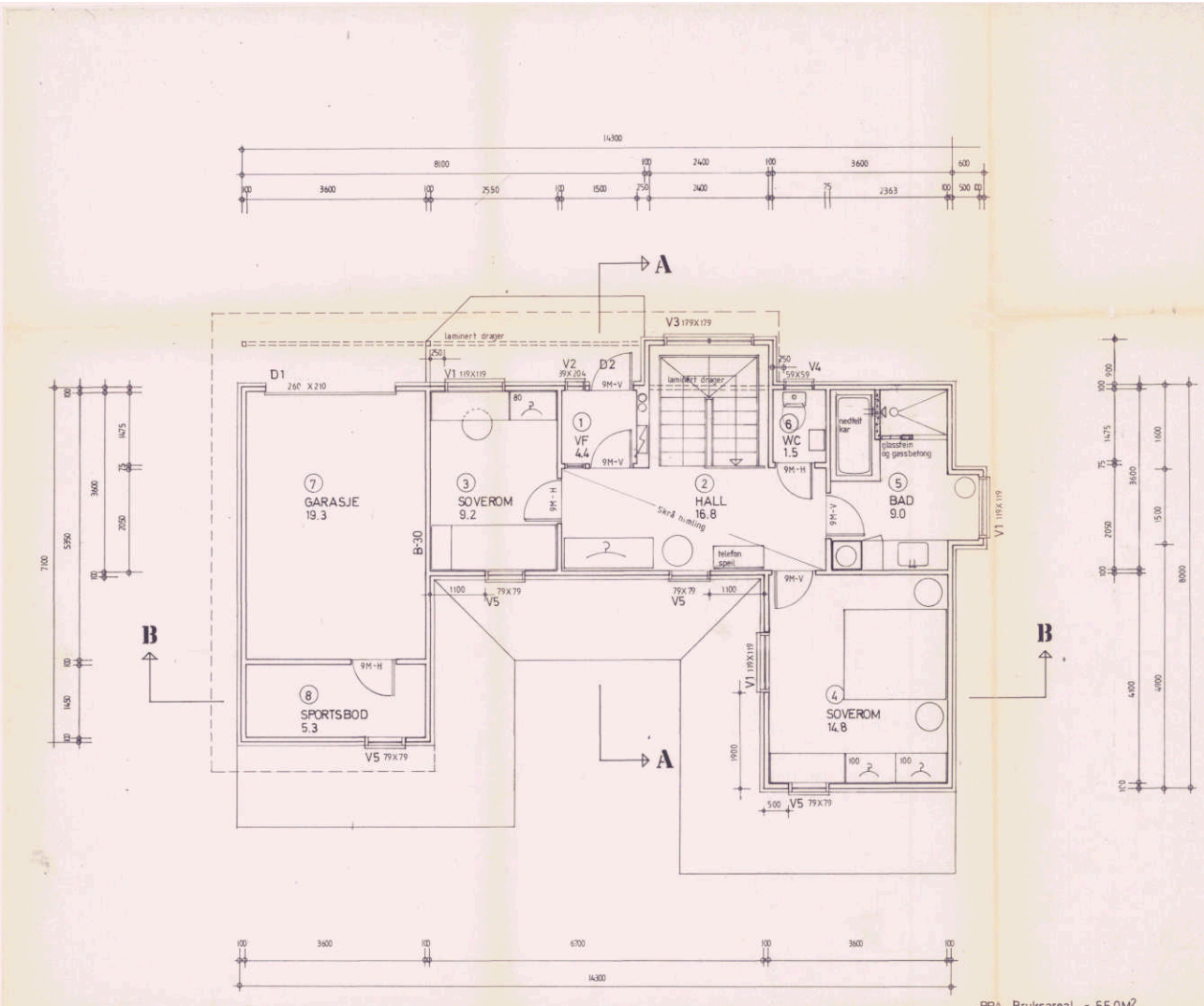
SIGRUN TJENSVOLL
GREVLINGVEIEN 3
LYEFJELL

SNITT A-A / B-B
31.07.87 M: 1:50

V. Johansen

W4

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



BRA Bruksareal = 55.0M²
BA : 55.0 x 1.0 = 55.0M²

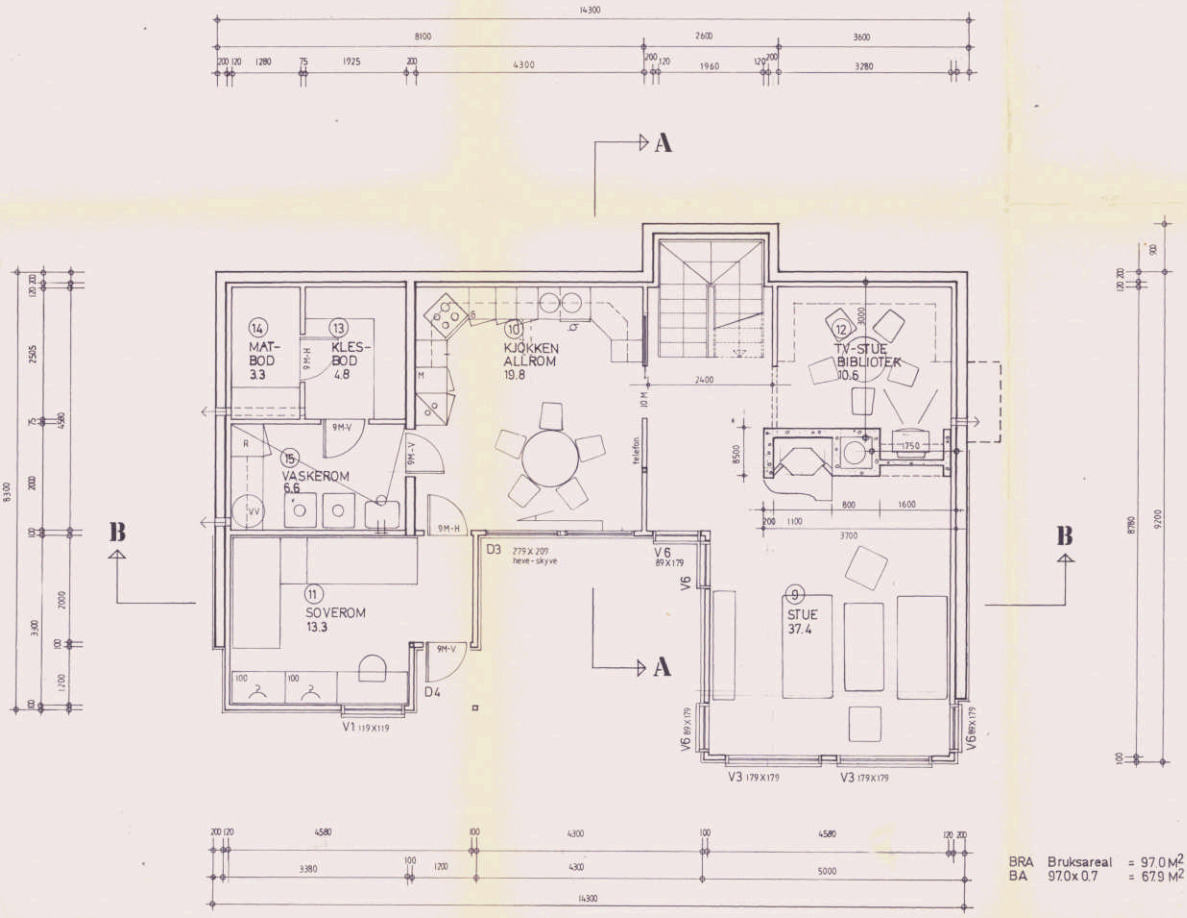
08. 09. 87
5-11 (239/474)

BOLIG

SIGRUN TJENSVOLL
GREVLINGVEIEN 3
LYEFJELL

PLAN HOVEDETASJE
31.07.87 M: 1:50

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



BRA Bruksareal = 97.0 M²
BA 97.0 x 0.7 = 67.9 M²

08. 09. 87
511 (237/474)

BOLIG

SIGRUN TJENSVOLL
GREVLINGVEIEN 3
LVEFJELL

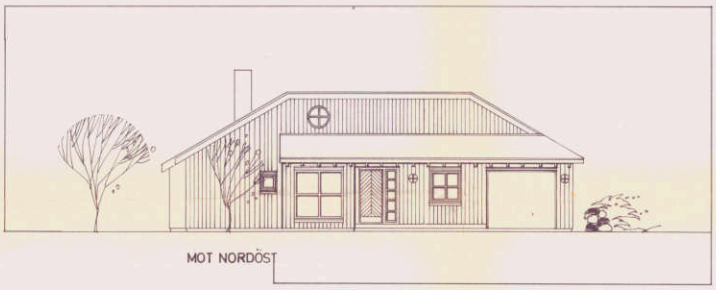
PLAN U. ETASJE

31.07.87 M: 1:50

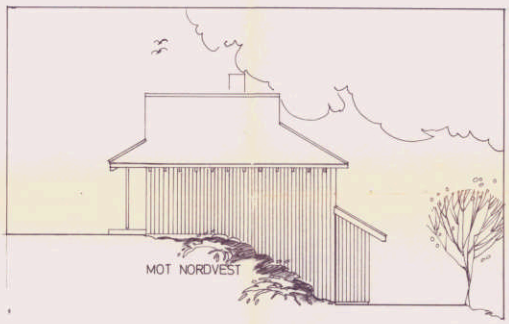
V. Johansen

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

Dansk Scanning A/S



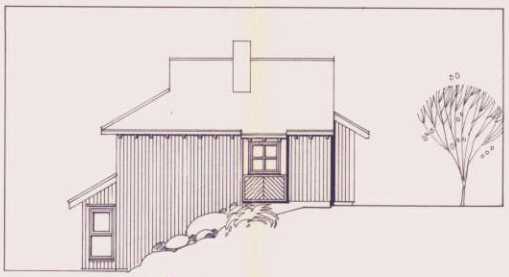
MOT NORDØST



MOT NORDVEST



MOT SØRVEST



MOT SØRVEST

(Valk. tekn. Stad)

Godkjent av bygningsrådet
den 14/8-87 Sak 285/87
Odd Aavitsland
-bygningssjef-

08. 09. 87
511 (23/474)

BOLIG
SIGRUNN TJENSVOLL
GREVLINGVEIEN 3
LYEFJELL

FASADER M=1:100

19.08.87

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Time kommune
Samfunns- og landbruksforvaltning

Dato: 21.05.2021
Arkiv: GBNR-23/474, K2-L42
Vår ref (saksnr.): 21/431- 5
Journalpostid.: 21/21664

Sven Mossige
Grevlingvegen 3
4347 LYE

Ferdigattest for bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel. Gnr. 23 bnr. 474, Grevlingvegen 3

Søknad, datert..27.04.2021, om ferdigattest etter plan- og bygningslova (PBL) § 21-10 er mottatt 27.04.2021.

Byggeløyve er gitt i sak 022/21 datert 21.01.2021.

Det vert gitt ferdigattest for søknad om bruksendring, på gnr. 23 bnr. 474, Grevlingvegen 3. Endring gjeld garasje og bod. No 2 soverom.

Ansvarleg søkjar har sendt inn nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring i samsvar med PBL § 21-10.

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

Med helsing

Trude Kristin Oma
byggjesaksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur.

Scannet 07.01.2021

N/A

Grevlingvegen 3

PLANTEGNING

2. Etasje



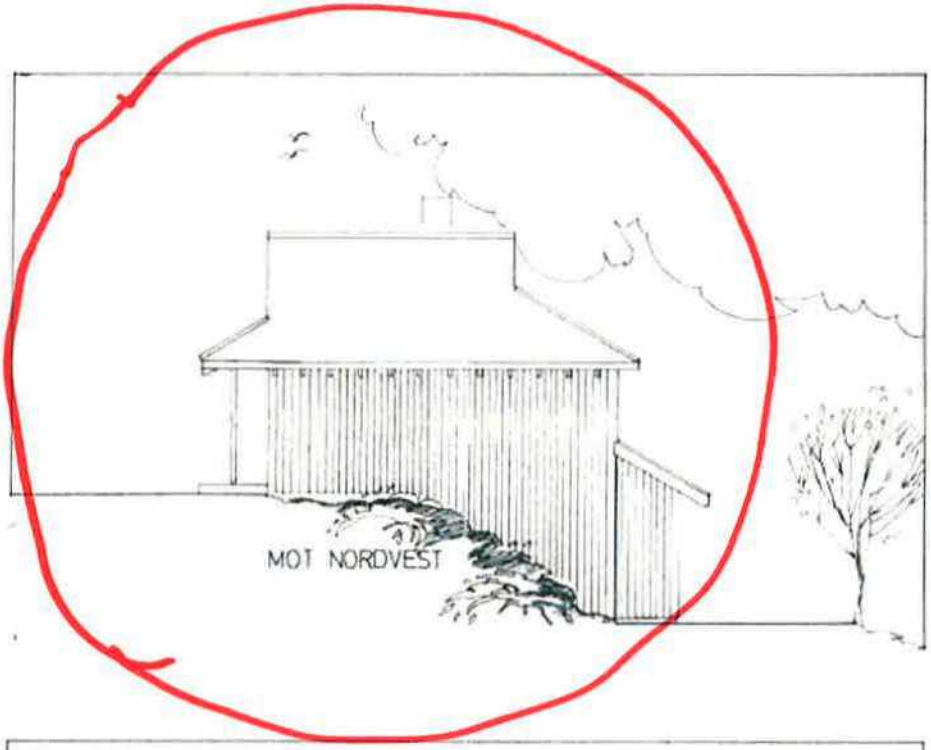
Arealskissene kan ikke brukes til detaljmåling
Avvik kan forekomme

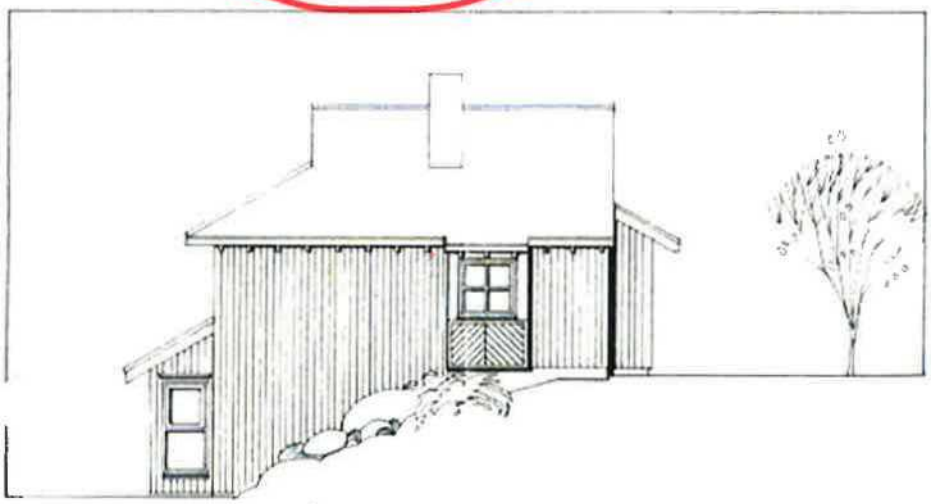
FOTOGRAF
TSFOTO.COM

NÅ

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

SOM FØR





MOT SØRVEST

(Yalk. tekn. Lkont)

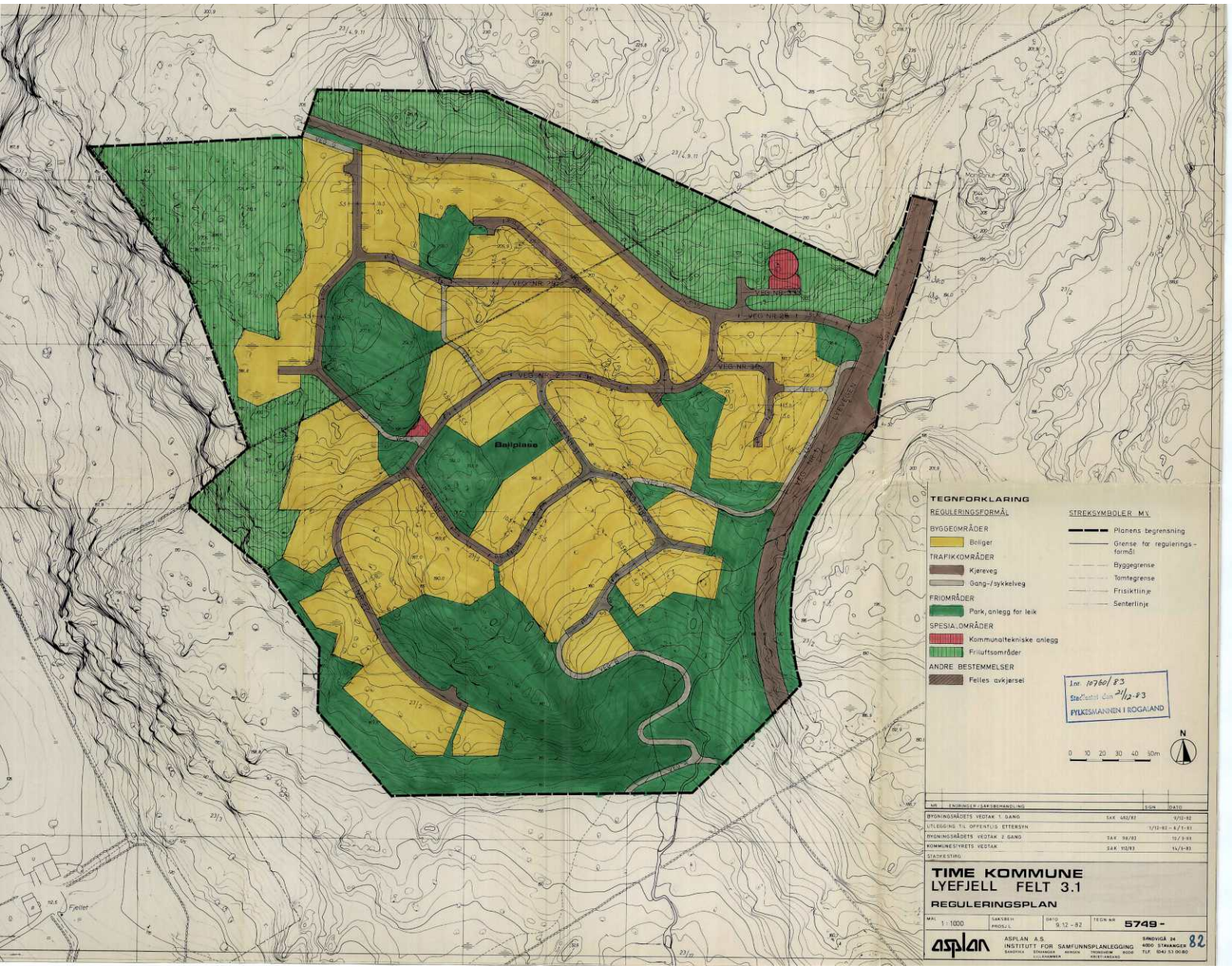
Godkjent av bygningsrådet
den 14/8-87 Sak 215/87
Odd Aavitsland
-bygningssjef-

GR 511 (237/474)

BOLIG
SIGRUNN TJENSVOLL
GREVLINGVEIEN 3
LYEFJELL

FASADER M=1:100

19.06.87



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER
- Boliger

TRAFIKKOMRÅDER
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

FRIOMRÅDER
- Park, anlegg for leik

SPESIALOMRÅDER
- Kommunaltekniske anlegg
- Friluftsområder

ANDRE BESTEMMELSER
- Felles avkjørsel

STREKSYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Grense for reguleringsformål
- Byggegrense
- Tomtegrense
- Frisiktlinje
- Senterlinje

Inr. 10760/83
Stadfestet dato 21/12-83
FYLKESMANNEN I ROGALAND

N

0 10 20 30 40 50m

NR	ENDRINGER / SAKSBEHANDLING	SAK NR	SIGN	DATO
	BYGNINGSRÅDETS VEDTAK 1. GANG	SAK 482/82		9/12-82
	UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN			1/12-82 – 4/1-83
	BYGNINGSRÅDETS VEDTAK 2. GANG	SAK 98/83		15/3-83
	KOMMUNESTYRETS VEDTAK	SAK 112/83		14/6-83
	STADFESTING			

TIME KOMMUNE
LYEFJELL FELT 3.1
REGULERINGSPLAN

MÅL	SAKSBEH	DATO	TEGN NR
1:1000	PROSJ.L	9-12-82	5749-

asplan
ASPLAN A.S.
INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING
SANDNES STAVANGER BERGEN TRONDHEIM MOSS KRISTIANSAND
SINDVIGÅ 24
4000 STAVANGER
TLF. (047) 53 00 80

82

82.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR 3.1 LYEFJELL I TIME KOMMUNE.

BESTEMMELSER SOM GJELDER BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

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

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

§3
Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplan med utnyttingsgrad.
Denne plan skal fastlegge tomtedeling. Planen skal ellers vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, atkomstforhold, terrengbearbeidelse (høyder, nyplanting m.v.), gangveger, parkering, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk.

§4
Husene skal til vanlig ha sadeltak. Garasjer kan ha flatt tak. Bygningsrådet kan for husgrupper gi bestemmelser for takvinkel, taktekningsmaterialer og møneretning. Bygningsrådet kan for enkelt-tomter angi grunnmurshøyder, gesimshøyder og høyde topp møne.

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

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

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

Bygningsrådet kan tillate garasje nærnere veg enn byggelinje hvor særlige grunner taler for det.

BESTEMMELSER SOM GJELDER FRIOMRÅDER

§8
Anlegg for sport og leik kan etter planer godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder. Friområdene opparbeides og beplantes etter plan godkjent av bygningsrådet.

§9
Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller

elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

FELLESBESTEMMELSER

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

§10
Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§11
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Time kommune.

Godkjent av Time bygningsråd, sak 482/82.

Stadfestet av Fylkesmannen i Rogaland 21/2-83.

Rett avskrift

Bente Salte
Bente Salte

TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 474	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Grevlingvegen 3 4347 LYE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Grevlingvegen 3

Nabolaget Helleberg/Skarsfjell - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lye skule (1-7 kl.) 284 elever, 17 klasser	11 min 1 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	11 min 1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 7.6 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	18 min 13.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lyefjell Linje 50, N94	5 min 0.4 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	12 min 7.6 km
Stavanger Sola	40 min

BARNEHAGER

Monsanut barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Lyefjell barnehage (1-5 år) 39 barn	12 min 1.1 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lye	19 min
Kiwi Rosseland	9 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	13 min
Apotek 1 Viben	11 min
Bryne Vinmonopol	13 min

SPORT

Ragnastølberget barnehage-ballbing...	7 min
Lyehallen	11 min
Club Athletic	11 min
EVO Bryne	11 min

«Trygt og godt nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Grevlingvegen 3

Nabolaget Helleberg/Skarsfjell - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lye skule (1-7 kl.) 284 elever, 17 klasser	11 min 1 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	11 min 1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 7.6 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	18 min 13.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lyefjell Linje 50, N94	5 min 0.4 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	12 min 7.6 km
Stavanger Sola	40 min

BARNEHAGER

Monsanut barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Lyefjell barnehage (1-5 år) 39 barn	12 min 1.1 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lye	19 min
Kiwi Rosseland	9 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	13 min
Apotek 1 Viben	11 min
Bryne Vinmonopol	13 min

SPORT

Ragnastølberget barnehage-ballbing	7 min
Lyehallen	11 min
Club Athletic	11 min
EVO Bryne	11 min

«Trygt og godt nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

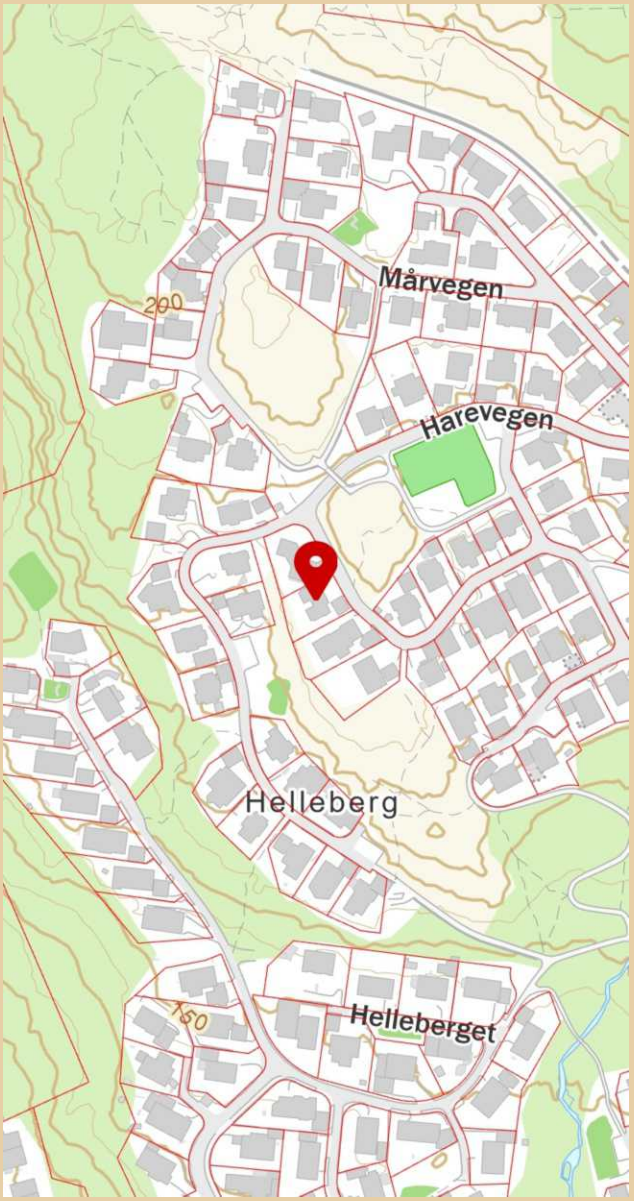
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Grevlingvegen 3

Nabolaget Helleberg/Skarsfjell - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lye skule (1-7 kl.) 284 elever, 17 klasser	11 min 1 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	11 min 1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 7.6 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	18 min 13.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lyefjell Linje 50, N94	5 min 0.4 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	12 min 7.6 km
Stavanger Sola	40 min

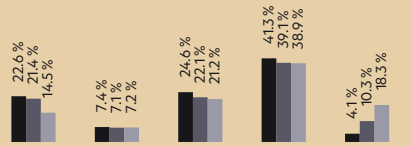
BARNEHAGER

Monsanut barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Lyefjell barnehage (1-5 år) 39 barn	12 min 1.1 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lye	19 min
Kiwi Rosseland	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Helleberg/Skarsfjell	1 395	532
Lyefjell	2 304	896
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Ragnastølberget barnehage-ballbinge	7 min
Lyehallen	11 min
Club Athletic	11 min
EVO Bryne	11 min

«Trygt og godt nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

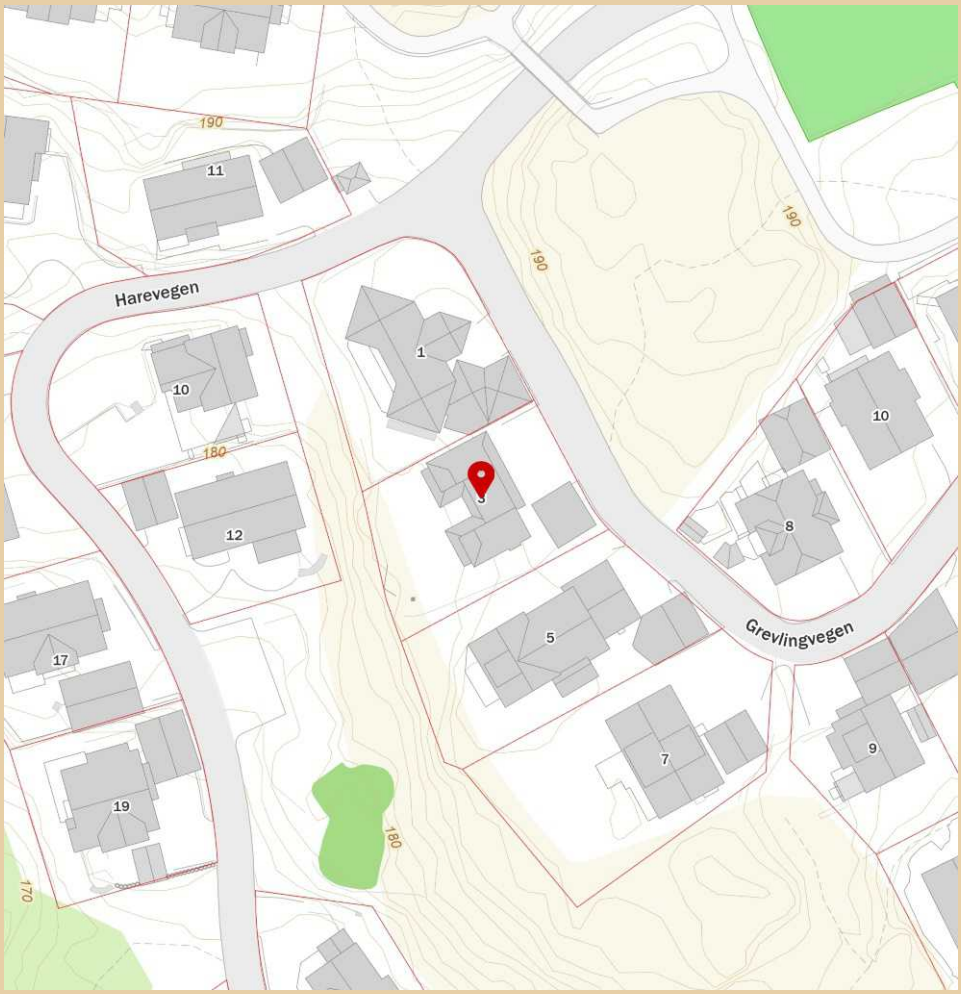
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Gateparkering
Lett 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grevlingvegen 3, 4347 Lye
Gnr. 23, Bnr. 474, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260040

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Bjørn Rune Salte

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 416 07 781

E-post: bjorn.salte@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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