PRIVATMEGLEREN
JÆREN

FOREN 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Innflytningsløyve

Reguleringskart og bestemmelser

Kartutsnitt

Vann og avløp

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Foren 4
4340 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1967
BRA:	235 m^2
BRA-i:	186 m^2
Rapportdato:	28.1.2026 (Gyldig til 28.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	21	5	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/39094

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

Boligen har et eldre elanlegg og det er manglende samsvarserklæring på elektriske arbeider utført i nyere tid. Det er også registrert avvik på elektriske løsninger i boligen. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: 1 etasje.	Punkterte glass og råteskader.
Vinduer og dører: Underetasje.	Værslitte og råteskader.
Våtrom: Bad 1 etasje.	Usikkert tettesjikt på våtrom
Våtrom: Bad/vaskerom.	Tilfredsstiller ikke dagens krav til godkjent våtrom.
Snøfangere	Manglende snøfangere.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Manglende/redusert fuktsikring
Grunnmur og fundament	Overflate sprekker og skader på ventiler.
Balkong, terrasse, platting	Alder og konstruksjoner
Vinduer og dører: Loft.	Punktert glass.
Yttervegger	Råteskader og konstruksjoner
Renner og nedløp	Alder.
Skorstein over tak	Ukjent alder.
Takkonstruksjon og loft	Konstruksjoner og skadedyr.
Taktekking	Alder.
Etasjeskille og gulv på grunn	Høyde avvik og knirk.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Sotluke
Kjøkken	eldre innredning.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Toalettrom	Naturlig ventilering.
Trapp	Manglende håndløper.
Avløpsrør	Alder på avløpsrør av støpejern.
Vannledninger	Alder.
Ventilasjon	Ikke tilstrekkelig ventilering.
Våtrom: Bad 1 etasje. - Overflater	Ikke tilstrekkelig fall til sluk.
Våtrom: Bad 1 etasje. - Sanitærutstyr	Krakelering i servant.
Innvendige overflater.	Slitasje og skader i overflater.
Garasjerom.	Skader i overflater

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er gjort endringer på planløsningen i begge etasjer:
1 etasje, bad har blitt utvidet, og det ene soverommet er blitt en del av gang.
Underetasje, etablert et soverom i rom som er merket som diverse på tegning. Hobbyrom er delt opp i stue og kjøkken.
Det har blitt satt inn port i carporten, noe som gjør at det ikke er å regn som en carport lenger. Denne vil nå være kategorisert som en garasje da det bare er deler av en vegg som er åpen.
Det må gjøres nærmere undersøkelser om noen av ombyggingene krever søknad om bruksendring.

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

Innvendig og utvendig 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.

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

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Selv om boligen er fra før krav trådde i kraft, så har taktekkingen blitt byttet og boligen blitt tilbygget. Pga dette så vil boligen falle inn under kravet om snøfangere.
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
20.1.2026

Rapportdato
28.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Greta Oddane**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Frank Oddane**

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

Takstmann har ikke blitt fremvist selgers egenerklæring.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Foren 4, 4340 Bryne**

Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**4**	Bruksnr:	**33**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1967** - Iht. Innflyttings løyve.
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og betong. Boligen er utvendig kledd med teglstein og stående panel. Taket har saltaksform tekket med glaserte takstein . Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med enkle og isolerglass

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1972	Tilbygget stue og carport.	Nei
1982	Utvidet kjøkken, flyttet yttervegg lengre ut. Del av balkong ble innlemmet i kjøkken.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**105**	**105** Romfordeling: Gang, kjøkken, stue, bad og 2 soverom.	**0**	**0**	**0**
U. etasje	**130**	**81** Romfordeling: Hall, soverom, toalettrom, bad/vaskerom, bod, stue, kjøkken og bi-inngang	**49** Romfordeling: 2 Garasjerom og bod	**0**	**0**
Totalt m²	**235**	**186**	**49**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.
Det som tidligere var en carport er tatt med som et garasjerom i areal, da det pr definisjon nå er en garasje. jmf punkt under lovlighet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Ingen grunnmursplast eller topplist.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen vurderes å ha nådd erfaringsbasert funksjonstid, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og fuktrelaterte følgeskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å skifte ut dreneringen og etablere utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på kjeller eller underetasje. Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til fuktskader, råte og redusert inneklima.

6.2 Grunnmur og fundament



Overflate riss i pusslag



Sprekk i pusslag utvendig.



Ventil er løs i grunnmur.

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

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Grunnmur som innvendig og utvendig er pusset. Bærevegger i kjeller er av teglstein som er pusset på begge sider. Registrert sprekk i innvendig puss på vegg i vaskerom. Det er også registrert sprekk i pusslag på utsiden.
Ventil i grunnmur er løs, gitter inne i ventil har rustet og løsnet. Her kan skadedyr komme inn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre registrerte pusskader både innvendig og utvendig for å forhindre videre nedbrytning av murverket/pusslag. Ventiler i grunnmur bør skiftes ut med nye ventiler med integrert gitter for å hindre skadedyr og sikre stabil ventilasjon.

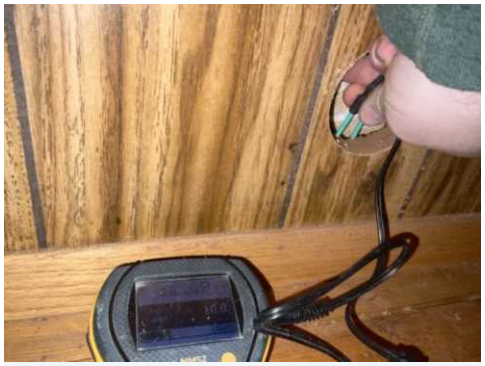


Rist i ventil har løsnet grunnet rust.

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Mindre støttemur for å holde tilbake terreng på siden av bolig. Muren er etablert i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-1**

6.4 Rom under terreng



Hulltaking i påforde vegger i underetasjen. Målingen viser 10%, dette er en godkjent verdi. Påforde vegger er isolert med isoporplater.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
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-1**

Under etasjen er innredet med rom for varig opphold. det er en kombinasjon av malt betong og påforde vegger. Rommene er ventilert med klaffventiler på vegg.
Hulltaking utført i påforet vegg. Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier ved fukt måling.

6.5 Balkong, terrasse, platting



sprekk i fliser



Motfall til sluk det vil være vann som ikke når sluk på terrassen



gammel skade utbedret med fugemasse.



Spredt råte i rekkverk.

Type	Terrasse, Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ja
Er det påvist skader i tekkingen?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Boligen har en terrasse og en balkong. Terrassen er etablert over garasjerom. terrassen er flislagt. det er registert motfall til sluk/dreneringshull. Dette gjør at det vil være synlig vann på terrasse som ikke vil renne bort. registrert sprekker i fliser. Det er ukjent tettesjikt under fliser.

Balkong med sinktekking fra byggeår og tett rekkverk i tre. Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på tekkingen, denne har sprekker i seg. Det er registrert spredt råte i rekkverk

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres korrekt fall og nytt tettesjikt bør legges grunnet alder, samt utskifting av skadde fliser. Balkongens sinktekking bør skiftes ut grunnet alder og skader, og rekkverk må delvis eller helt utskiftes som følge av råte. Utbedringene er nødvendige for å sikre konstruksjonenes levetid og forhindre vanninntrenging og ytterligere skader.

6.6 Vinduer og dører: Loft.



Punktert glass

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.

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

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

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

6.7 Vinduer og dører: 1 etasje.



Mangler pakning til terrassedør og vindu, det trekker trolig fra lukkevindu og dør pga dette.



Flere vindu har lime effekt etter det ble malt sist, støre vindu ikke mulig å åpne uten bruk av

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Terrassedør med glass. Heve skyvdør på stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Stort vindu i stue har blitt byttet i nyere tid, selgers representant er usikker når. Vindu med råte og punktert glass i stue fra 72 når bolig ble tilbygget.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
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

makt.



Punktert glass



Knust glass, maler var uheldig når det ble malt sist gang.



Punktert glass



punktert glass og råte i karm.

Oppsummering av vinduer og dører TG-3

Flere vinduer og skyvedør med punkterte glass. Et vindu med råteskader og punktert glass.
Et vindu på bad her brest/knust glass, dette stammer fra når bolig ble malt sist.
Manglende pakning på balkongdør. Det trekker fra område rundt vindu og balkongdør.
Flere vinduer er vanskelig å åpne, skyldes lime effekt etter maling i kombinasjon med alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte og glass med skade bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Vindu med råte må byttes. Manglende tetningslist på balkongdør bør utbedres for å redusere trekk. Vinduer som er vanskelige å åpne bør frigjøres for overmaling, justeres og smøres for å sikre god funksjon.

Kostnadsestimat **100 000 - 200 000**

6.8 Vinduer og dører: Underetasje.



Vindu er værslitte.



Råteskader



Lite klaring fra vindu til terreng.



Råteskader i vindu til garasje

Beskrivelse
vinduer med enkleglass fra byggeår.
Vinduer med 2-lags glass.
Ytterdør med sidefelt i glass.
Ytterdør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

4 vindu byttet i henholdsvis 2012, 2014 og 2015
Hovedytterdør byttet i 2005
Dør bi-inngang byttet i nyere tid ukjent årstall.

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-3**

Enkelte vinduer er værslitte.
Registrert råteskader i 2 vinduer et i boligen fra byggeår og et vindu i garasje.
Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikeholdsbehandling av værslitte vinduer for å hindre videre forringelse. To vinduer med registrerte råteskader bør skiftes ut, da skadene indikerer svekket funksjon og redusert levetid. Utskifting vil sikre bedre tetthet, energieffektivitet og redusert risiko for fremtidige fuktskader.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.9 Yttervegger



Manglende drens hull i tegelsteins fasade.



Spredt råte i kledning



Brukt klosser som musetetting.

Type fasade	Stående kledning, Teglstein
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Boligen er tilbygget ved to anledninger i 72 og 82. Disse to plassen vil ha noe nyere kledning og konstruksjon.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Manglende drenshull i bunnen av teglsteins fasade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskifting av råteskadet trekledning og forbedring av lufting bak kledning ved å fjerne klosser og montere egnede ventilerende musebånd. I tillegg bør det etableres drenshull i bunnen av teglsteinsfasaden for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og drenering av hulrommet bak teglveggen.

6.10 Renner og nedløp



rustne rennekroker.

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Renner og nedløp på tilbygg er fra 1982

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Rustne rennekroker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskifting av takrenner, nedløp og beslag grunnet alder og oppbrukt levetid. Rustne rennekroker bør skiftes ut for å sikre forsvarlig innfesting og tilstrekkelig funksjon ved nedbør.

6.11 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

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

Det er montert pipebeslag på pipen det er ukjent når dette er utført. Et pipebeslag i stål har normalt en levetid på 20–30 år, avhengig av kvalitet, montering og vedlikehold

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelser når det kommer til alder på pipebeslag anbefales.

6.12 Takkonstruksjon og loft



Ikke tilstrekkelig lufting.



Flere bol på loft.

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



Ikke tettet rundt gjennomføring i konstruksjonen.



Har blitt fjernet to skråavstivere til takstol.



Luke til loft, er stør og mangler pakning.

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

Takkonstruksjon av w-takstoler, kledd med sutaksbord og underlagspapp. Loftet er et kaldtloft. Det er lagt gulvbord i midtgangen og loft brukes til lagring. Adkomst via luke med nedfellbar stige. Luken er stør, ikke isolert og mangler pakning. Grunnet manglende pakning og isolasjon, er det en fare for det kan kondensere når varmluft stiger opp fra etasjen under og møter kaldluft. Dette kan resultere i kondenskader over tid. Det er også fjernet 2 skråavstivere for å få plass til loftsluke. Det er ikke registrert noen merkbare svekkelser i takkonstruksjonen grunnet dette. Men nærmere undersøkelser anbefales.

Det er registrert utilstrekkelig lufting av konstruksjonen, det er en ventil i den ene enden over tilbygg. Ingen synlig luftespalte ved takfot, her går isolasjon helt ut. Det er montert 2stk lukkevindu uten spalteventil et i hver ende. Gjennomføringer i takkonstruksjonen er ikke tilstrekkelig tettet, ved ekstremvær vil det kunne komme vann inn på loft på dette området.

Aktivitet etter mus er registrert, det er også en del bol som henger rundt i takkonstruksjonen

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre loftsluke med isolasjon og pakning for å hindre luftlekkasje og kondens. Luftingen på loftet er utilstrekkelig og må forbedres gjennom etablering av luftespalter ved takfot og supplerende ventilasjon. Gjennomføringer må tettes for å forhindre vanninntrengning. Fjernede avstivere bør vurderes av fagperson. Det må også iverksettes tiltak mot skadedyr samt fjerning av bol og tetting av mulige inngangspunkter.

6.13 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak, Flatt tak
Type tekking	Takstein, Papp
Glaserte takstein på bolig og pappet tekking over garasjerom.	
Inspisert fra	Fra bakken

Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekkingen er byttet på et tidspunkt, det er ukjent når dette er utført

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
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**

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

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å få utført en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader. Mer enn halvparten av forventet brukstid for taktekking og undertak er passert, noe som øker risikoen for slitasje, lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig og planlegg utskiftning ved behov for å unngå skader og kostbare reparasjoner.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke, Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Boligen har støpt plate på grunn, oppforet tregulv og trebjelkelag.
Oppforet gulv i under etasje og på del av stue.
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 registreres stedvis knirk i gulv.
Noen gliper under enkelte lister.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i underetasje. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Høyder på vilkårlig målte plasser i 1 etasje variere mellom 2-9 mm

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.

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Ikke mulig å åpne opp sotluke.

Type pipe	Tegl

Tegelsteinspipe som innvendig er pusset og tildekket med tapet og fliser.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

..

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

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

Sotluke i underetasjen ikke mulig å åpne.
Pipa er en teglsteinspipe fra byggeår. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sotluken må utbedres slik at den kan åpnes og brukes som tiltenkt. eventuelt bytte luken.

6.16 Kjøkken



Eldre innredning fronter og benkeplate byttet i nyere tid ca 2018.

Overflater og innredning

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

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

Innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. fronter og benkeplate ble byttet i 2018.
Skrogene er av eldre dato. Innredningen er i bra stand iht alder.
I under etasjen er det montert et tekjøkken, denne innredningen er av eldre dato og har noen fuktskader i innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredningen i under etasje anbefales oppgradert.

Avtrekk



Det er montert et tekjøkken i underetasjen.
gamle fuktskader i innredningen.

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator med avkast ut.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Ventilator fungere som tiltenkt.	



Gamle vannskader.

6.17 Lovlighet / HMS



Manglende håndrekke i trapp.

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

Det er gjort endringer på planløsningen i begge etasjer:
1 etasje, bad har blitt utvidet, og det ene soverommet er blitt en del av gang.
Underetasje, etablert et soverom i rom som er merket som diverse på tegning. Hobbyrom er delt opp i stue og kjøkken.
Det har blitt satt inn port i carporten, noe som gjør at det ikke er å regn som en carport lenger.
Denne vil nå være kategorisert som en garasje da det bare er deler av en vegg som er åpen.
Det må gjøres nærmere undersøkelser om noen av ombyggingene krever søknad om bruksendring.

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

Innflyttingsløyve datert 18.01.1967

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



Åpninger i rekkverk overstiger 10cm.

Innvendig og utvendig 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.



Rekkverk på balkong er målt til 81 cm.

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

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Er det skader på røykvarsler?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Selv om boligen er fra før krav trådde i kraft, så har taktekkingen blitt byttet og boligen blitt tilbygget. Pga dette så vil boligen falle inn under kravet om snøfangere.
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

6.18 Toalettrom

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

Naturlig avtrekk via luftekanal til pipe.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.19 Trapp



Manglende håndløper på vegg.

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

Oppsummering av trapp **TG-2**

Manglende håndløper på vegg og åpninger i rekkverk over 10cm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.20 Avløpsrør



Største delen av avløpsrør er av støpejern.

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av avløpsrør er byttet ved oppgradering av våtrom i 1.etasje i 2010	
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**

Største delen av avløpsrør er av støpejern disse er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Registrert mindre overflate rust der maling har blitt slitt bort.

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



Noe overflate rust der maling er slitt bort.

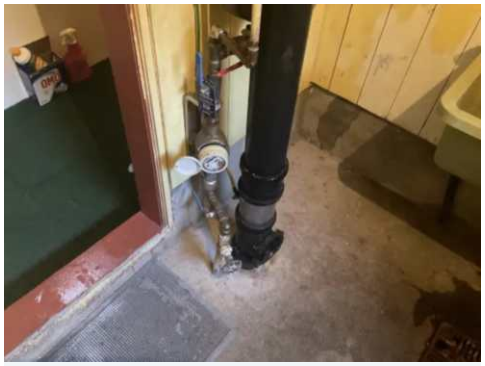
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.21 Vannledninger



Det er montert rør i rør når bad ble oppgradert.



Hoved stoppekran er plassert på vegg på vaskerom/bad i underetasjen.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er lagt opp nye vannledninger til bad i 1 etasje 2010.

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.22 Elektrisk



Sikringskap med skrusikringer og automatsikring



Jordet og ujordet stikkontakt brukt i samme rom.



Tapentsert over elektrisk punkt. Ledninger beskyttet av eldre skruhylse.



Løse kabler på vegg i garasje.

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

Utført arbeider på bad i 1 etasje når dette ble oppgradert i 2010.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Manglende samsvarserklæring på arbeid gjort i nyere tid.

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

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.

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmepumpe montert: 2018.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**
Anbefalt service for å sikre lang levetid.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaff ventiler og avtrekk fra våtrom/kjøkken.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er tegn til kondens skader i enkelte vinduer, dette kan tyde på at det ikke har vert tilstrekkelig utskifting av luft i boligen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er viktig at ventiler står i åpen posisjon slik det sikres god utskifting av luft i boligen.

6.26 Våtrom: Bad 1 etasje.



Bad med flislagte overflater gulv og vegg. Innredning med servant, klosett og dusjkabinett.



Ikke mulig å inspisere sluk under dusjkabinett.



Ingen synlig membran i sluk. Støpejernssluk i bunn, synlig betong under slukforing.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Våtrommet ble utvidet og oppgradert i 2010	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. fallet er ujevnt. Del av gulv som ble tilføyet under utvidelsen av våtrom, har kald overflate, dette felte mangler varmekabler.	

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.
Nærmere undersøkelser om varmekabler ble byttet i 2010 anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja



Deler av våtrom mangler varmekabler, partiet som ble tilbygget er kaldt. Dette tyder på at varmekabler som ligger nedstøpt ikke ble byttet under oppgraderingen.



Store krakkeleringer i vask, innredning har slitasjeskader på skuffer.



Skader inne i dusjkabinett.



Hulltaking fra tilstøtende rom, målingen er utført i våtsonen, Målingen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Det er ikke mulig å inspisere sluk under dusjkabinett, dette gjør også at den vil være vanskelig å rengjøre. I hjelpesluk er det ikke synlig membran og klemring. Det er en gammel støpejerns sluk i bunn og synlig betong mellom del av sluk som ble montert i 2010.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt bruke dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en oppgradering.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	**100 000 - 200 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredning med servant, klosett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Store krakkeleringer i vask og skade inne i dusjkabinett.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Oppgradering av innredning anbefales.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 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.	

6.27 Våtrom: Bad/vaskerom.



Manglende tettesjikt på våtrom.



Eldre støpejerns sluk.



Manglende tettesjikt i dusjsonen, dusj er plassert slik at vann vil kunne renne inn i konstruksjonen ved bruk.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3
Våtrommet mangler tettesjikt, det er benyttet dusjkabinett i rommet dette er ikke koblet direkte til sluk og det er plassert slik at vann kan bli sprutet inn i konstruksjonen ved bruk.	

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle løsninger knyttet til tettesjikt, våtsoneinndeling, sluk, membran og øvrige konstruksjonsdetaljer må utføres på nytt og dokumenteres i henhold til gjeldende krav. Dette er nødvendig for å sikre forskriftsmessig fuktsikring og redusere risiko for fremtidige skader.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.28 Snøfangere



Manglende snøfangere

Beskrivelse

Boligen har en takvinkel på 30 grader og taktekking med glaserte takstein.

Oppsummering **TG-3**

Manglende snøfangere på tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

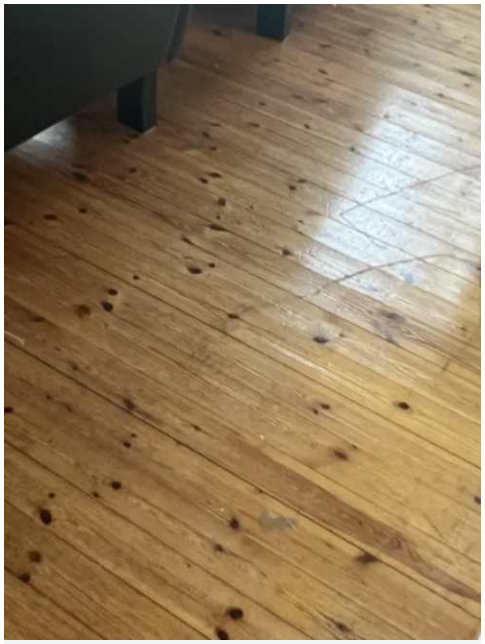
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader **20 000 - 100 000**

6.29 Innvendige overflater.



Vannskader i parkett.



Skraper og hakk i tregulv.

Beskrivelse

Parkett, heltre, flis, belegg og teppe på gulv.
Vegger med tapet, malt strie, malt betong og finerplater.
Himling med papp, hvite takplater og panel
Hvitmalte slette dører med og uten glass.

Oppsummering **TG-2**

Skader i parkett ved skyvedør 1 etasje.
Parkett har glidd ifra på soverom.
Skraper og hakk i tregulv i stue underetasje.
Skyvedør tar i kasse, viser to spor i malingen på dørblad.
En del slitasje i håndtak til enkelte dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales oppgradering av innvendige overflater og enkelte dører.
justering og smøring, eventuelt bytting av låskasser og vrider på enkelte dører.

6.30 Garasjerom.



Saltutslag på vegger i garasjerom.



Brukt til ha fugel
Behov for oppgradering av gulv og vegger.

Beskrivelse

2 Garasjerom og en bod.

Garasjerom med støptplate på grunn
vegger av betongblokker og teglstein.
Himling er et betongdekke
Det er montert leddport med automatisk åpner.

Carport omgjort til garasjerom.
Rommet har jordgulv.
Vegger i betongblokker, teglstein og plater
Himling av gips.
Del av vegg mot nabo er åpen.
Montert leddport

Det er etablert en bod inne i garasjerom.
Denne har oppforte gulv av tre og påforte vegger.
Rommet er brukt til å ha fugl i.

Oppsummering **TG-2**

Bod i garasjen har blitt brukt til å ha fugl i. Overflater i dette rommet har skader og har en del slitasje.

Saltutslag på tegelstein inne garasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering av overflater i bod anbefales.

6.31 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

Energiattest



Adresse **Foren 4, 4340 BRYNE**	
Dato for energimerking **28.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251966**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171754097**
Gårdsnummer **4**	Bruksnummer **33**
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 **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **235,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **186,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **260,18 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **235,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 017 kWh**



Foren 4, 4340 BRYNE

Detaljering

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

Foren 4, 4340 BRYNE

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: 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 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: 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 6: Isolering av gulv mot grunn

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310260008

Selger 1 navn
Frank Oddane

Gateadresse
Foren 4

Poststed	Postnr
Bryne	4340

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Greta Oddane

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1966

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 60

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Framtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260008

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygging av bolig i hage ved nabotomt

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260008

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260008

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: 310260008

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank oddane	434751c5b75afc51fe7773fa75cbaa2b6c92b3c0	29.01.2026 06:10:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310260008

- 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

TIME BYGNINGSRÅD

Herr Bjarne Oddane,
Bryne.

Innflyttingsløyve. Jfr. § 142.3 i bygningslova.

I høve synfaring den 18/1-67 gir ein med dette løyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 4 bnr. 33 i Time.

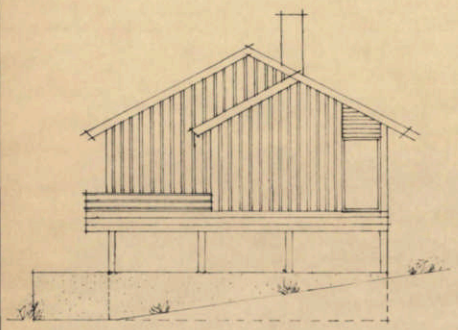
Før ein kan gje ferdigattest, må følgjande arbeid som står att utførast:

Rekkverk på terrassebrystning (garasjetak).

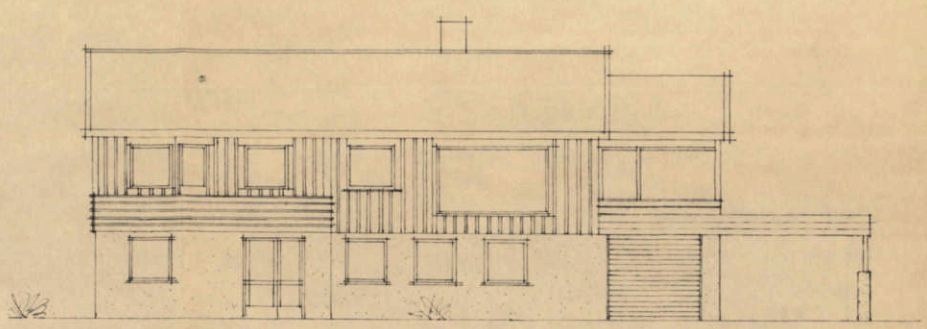
Rekkverk på oppstöpt vange for kjellerinngang.

Bryne, 18/1 1967.
for bygningssjefen

Leif Leiren

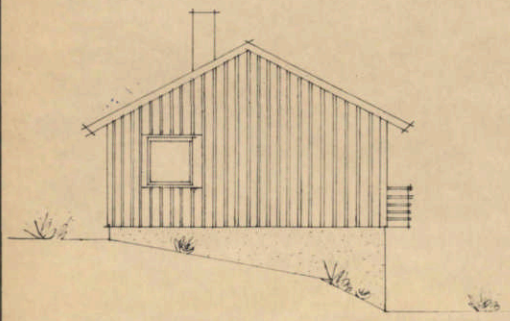


MOT SYD

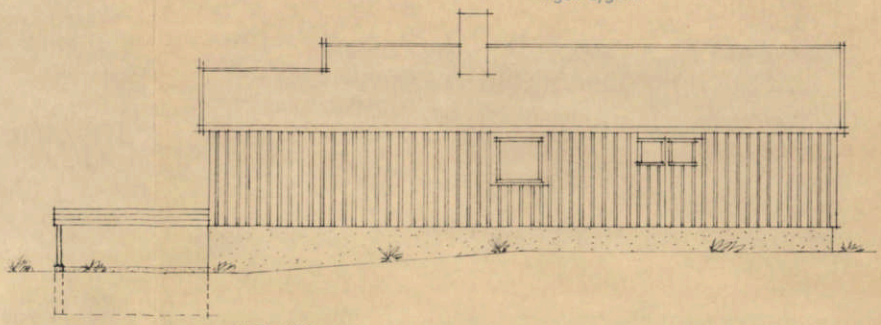


MOT VEST

Godkjent av Bygningsrådet
dato 23/8-72. Sak 221/72.
Ingolf Lygren.



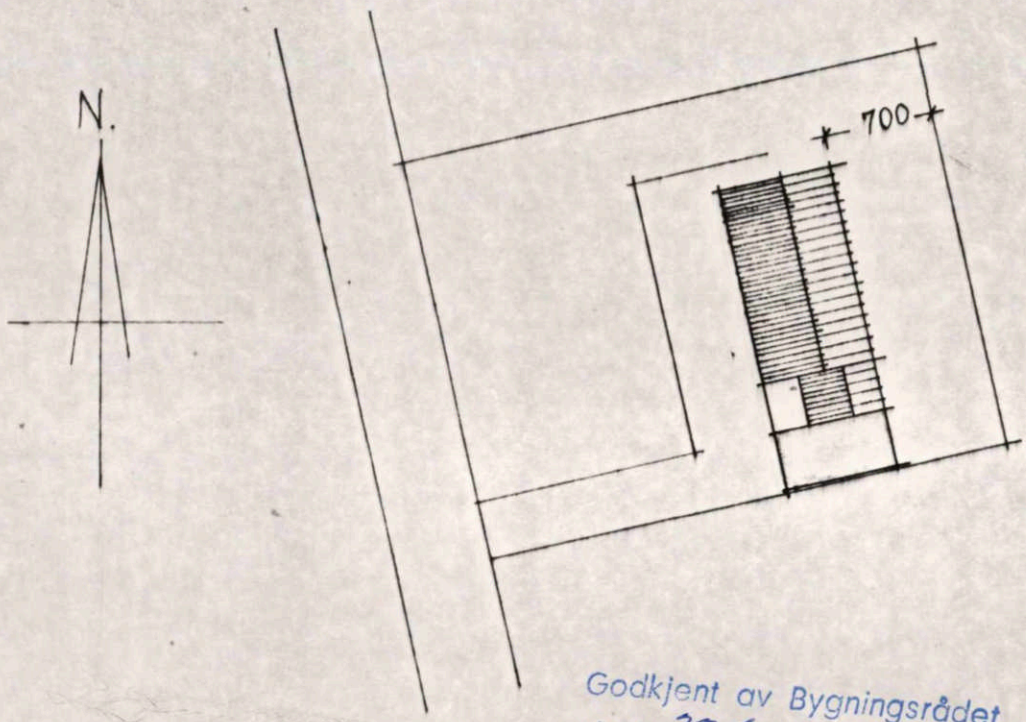
MOT NORD



MOT ØST

BJARNE ODDANE
TILBYGG CARPORT.

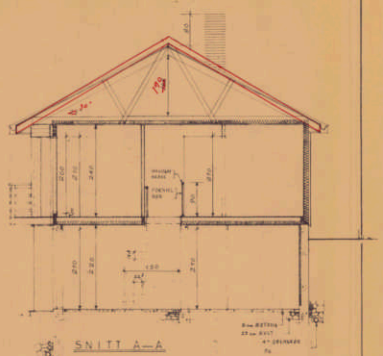
Målestokk 1:100	Tegn. 27-673
	Trac.
	Kfr.
Erstatning for:	
Erstattet av:	



Godkjent av Bygningsrådet
den 29/8-72. Sm 23/1/73
Ingolf Lygren.

29. 06.
J.nr. .....
Ark. 503.1 (4/33)

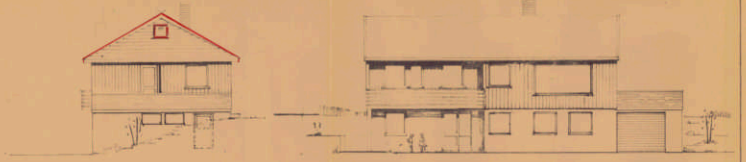
SITUASJONSPLAN BJARNE ODDANE	Målestokk 1:500	Tegn. SBj	28 6 72
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
	Erstattet av:		



SNITT A–A

SKJEMA AV GARDEROBESKAP, M=1:50

SKJEMA AV KJØKKEN, M=1:50



FASADE MOT

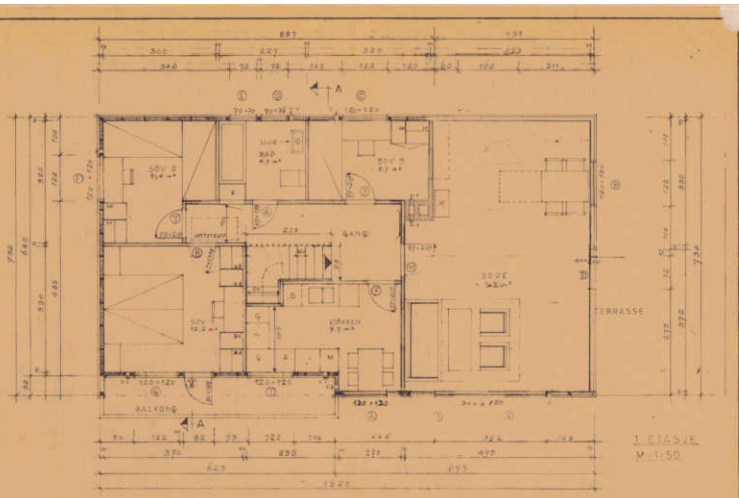
FASADE MOT

M=1:100

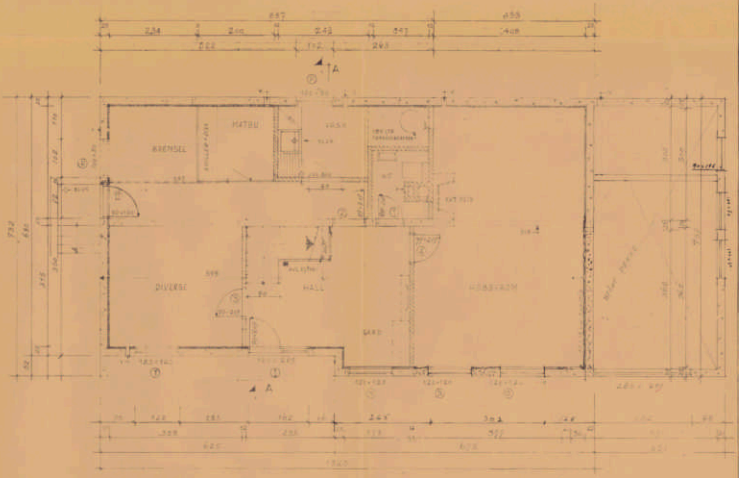


FASADE MOT

FASADE MOT



1. ETASJE
M=1:50



UNDERETASJE
M=1:50

15. 08. 66

Bjørn Odlund
Bygn.
ENEBOLIG

1:50
1:100

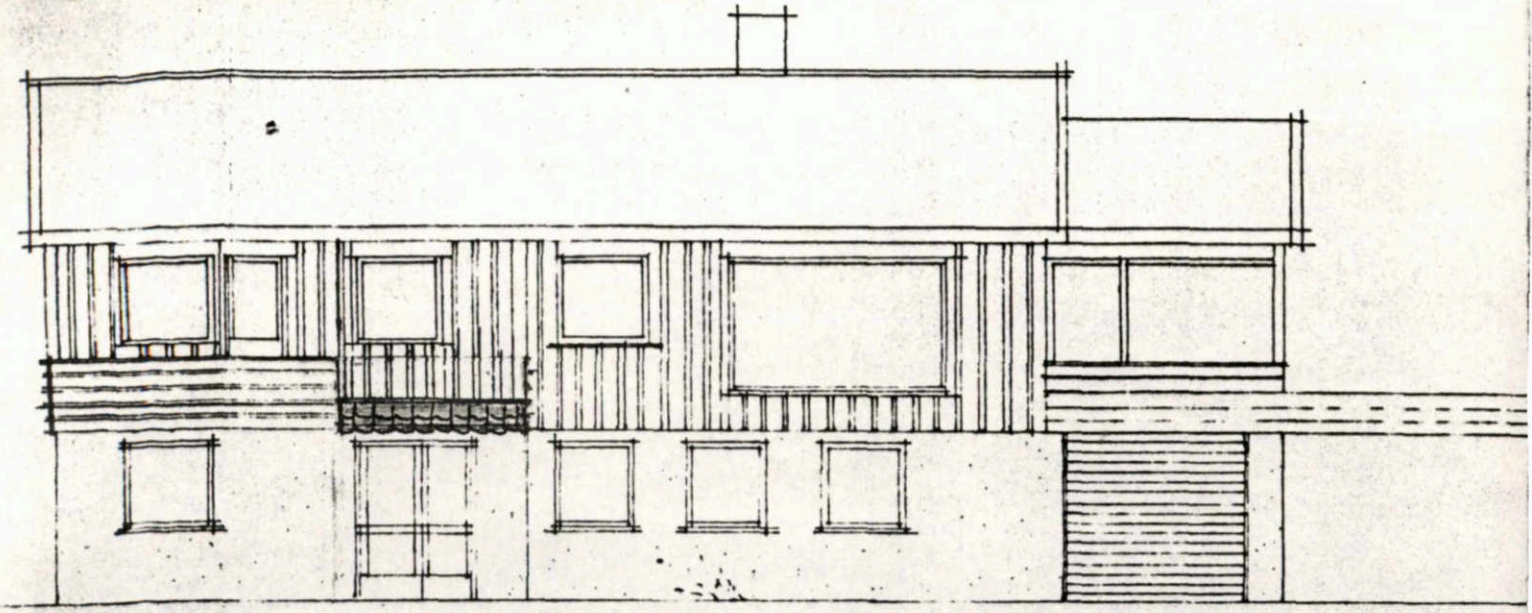
U-85-1

LEIEAREAL:

NETTO

Godkjent av Byggesaksavd.
Oslo 21/8 -66

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



MOT VEST

SOVER

BAD.

V.F.

SOVER

GANG

Godkjent av ~~Byggningsrådet~~ byggningssjefen
~~dat~~ Sak 181/82
Ingolf Lygren.

TRAPP

SOVER

KJÖKKEN

STUE

ALTAN

(15)

V E D T E K T E R

til

REGULERINGSPLAN FOR ~~[illegible]~~ I TIME KOMMUNE
Nubben

Det regulerte området er oppdelt i:

A. Offentlig parkareal.
B. Areal for boligbebyggelse.

A. Offentlig parkareal.

I parkarealet kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført bygninger for barnehager, daghjem o.l. institusjoner samt bygninger som har naturlig tilknyting til idrettsformål og friluftsliv. For slik bebyggelse gjelder bestemmelsene under pkt. B. om boligbebyggelse så langt de passer. Bygninger til andre formål enn de ovenfor nevnte tillates ikke.

B. Areal for boligbebyggelse.

§ 1.

Bebyggelsens art.

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende eneboliger. Bygningsrådet kan tillate oppført eneboliger med tillegg av en hybelleilighet av slik størrelse som bestemmes av bygningsrådet.

§ 2.

Bygningenes beliggenhet og størrelse.

a) Bygningene skal plasseres som vist på reguleringsplan. For større grupper av hus som oppføres etter en samlet plan kan bygningsrådet tillate en noe annen beliggenhet dersom dette finnes hensiktsmessig.

b) Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av sitt nettoareal. Eventuell garasje kommer i tillegg, uansett om den oppføres frittliggende eller bygges sammen med våningshuset.

§ 3.

Utforming av bebyggelsen.

a) Bygningene må gis en arkitektonisk utforming som harmonerer med terrenget og med den omkringliggende bebyggelse.

b) Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel fra 25° til 30° og møne langs husets lengderetning. Tekkingen skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Bygningene skal være i 1 etasje. I sterkt skrånende terreng kan bygningsrådet tillate boligarealet delt på flere plan, slik at bygningen får 1 etasje på den del av tomten som ligger høyest, og 2 etasjer på tomtens laveste del. Loft tillates ikke nyttet til beboelsesrom.

d) Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Garasjer.

a) Garasje skal fortrinnsvis bygges sammen med våningshuset elles innredes i kjeller hvor dette passer. Frittliggende garasje skal plasseres innenfor byggelinjen.

b) Garasjen skal ha en arkitektonisk utforming som harmonerer med bebyggelsen for övrig.

c) Garasje tillates bare oppfört i 1 etasje og med maksimal grunnflate 40 m2 når den skal gi plass for 2 biler, ellers 25 m2.

d) Det skal være oppstillingsplass for minst 2 biler på egen grunn utenom garasje.

e) Utkjörsel fra garasje skal være utformet med god oversikt og gi trygge forhold for trafikken.

§ 5.

Planering.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart som nöyaktig viser hvorledes tomten tenkes planert. Hvor planeringen medförer forstötningsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet kreve at planeringslinjen skal senkes, eventuelt heves, eller at det anlegges skråning som reduserer höyden på forstötningsmuren. Bygningsrådet kan kreve at planeringens höyde og utforming langs veg sammenarbeides for flere tomter på rad, slik at tomterekkens avslutning mot vegen danner et harmonisk hele.

§ 6.

Innhegning.

a) Tomtene skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting og kantsten.

b) Dersom gjerde benyttes, skal dette være maksimum 80 cm höyt.

c) Utforming av gjerde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Beplantning.

a) Eksisterende verdifulle trær i området må i störst mulig utstrekning bevares.

b) Det må ikke plantes trær eller busker som vil bli til skade eller særlig ulempe for naboene eller ferdselen.

§ 8.

Servitutter.

Etter at disse vedtekter er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 9.

Unntak fra vedtektene.

Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bryne.

--ooOoo--

Vedtektene er stadfesta av departementet 13/2-1965.


NR 104
NR 103
NR 105
1:1000
TIME KOMMUNEINGENIØR, BRYNE DES 1985

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 33	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Foren 4 4340 BRYNE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedFnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Trase
- Flaggstang
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (14 - 30 cm)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elvekant
- Elv
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Anleggsområde
- Lekeplass
- Sport- og idrettsplass
- Bebygd område
- Annet



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

Foren 4

Nabolaget Kolheia/Håland - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	16 min 1.4 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	7 min 2.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	14 min 9.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hålandsvegen Linje 54	9 min 0.8 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	16 min 1.3 km
Stavanger Sola	33 min

BARNEHAGER

Espira Ree barnehage (0-5 år) 91 barn	4 min 0.3 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	5 min 0.4 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bryne Torg	14 min
Rema 1000 Håland	15 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	15 min
Håland Apotek	15 min
Bryne Vinmonopol	15 min

SPORT

Svertingstad - ballbinge	4 min
Jærhallen	8 min
SATS Bryne	10 min
CrossFit Thime	13 min

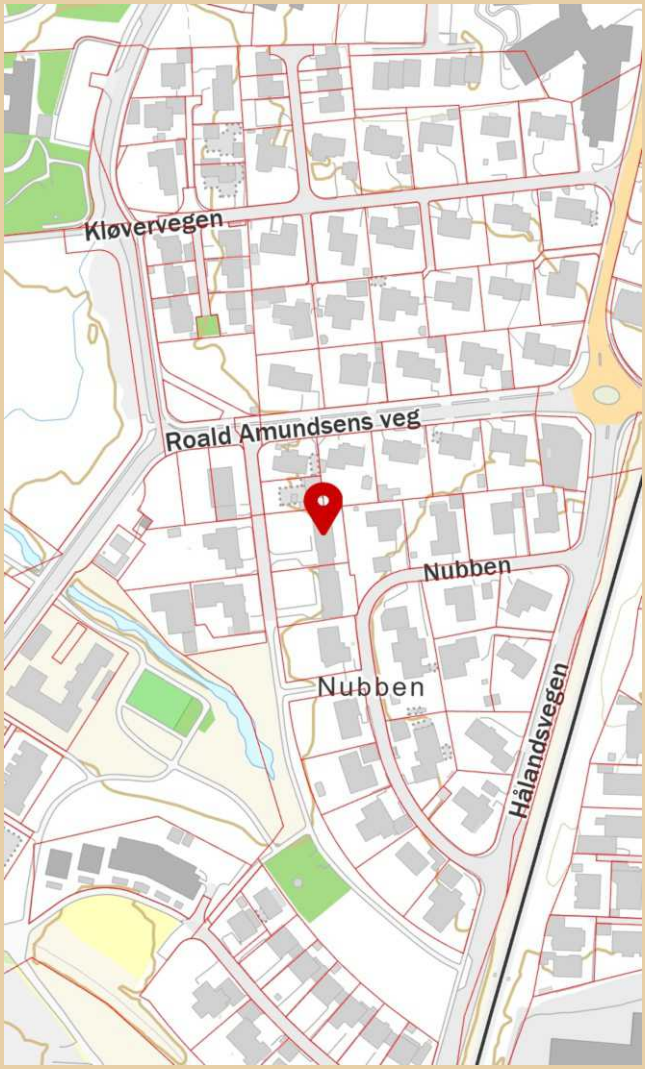
Gateparkering
Lett 81/100

Støynivået
Lite støynivå 79/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Foren 4

Nabolaget Kolheia/Håland - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	16 min 1.4 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	7 min 2.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	14 min 9.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hålandsvegen Linje 54	9 min 0.8 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	16 min 1.3 km
Stavanger Sola	33 min

BARNEHAGER

Espira Ree barnehage (0-5 år) 91 barn	4 min 0.3 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	5 min 0.4 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bryne Torg	14 min
Rema 1000 Håland	15 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	15 min
Håland Apotek	15 min
Bryne Vinmonopol	15 min

SPORT

Svertingstad - ballbinge	4 min
Jærhallen	8 min
SATS Bryne	10 min
CrossFit Thime	13 min

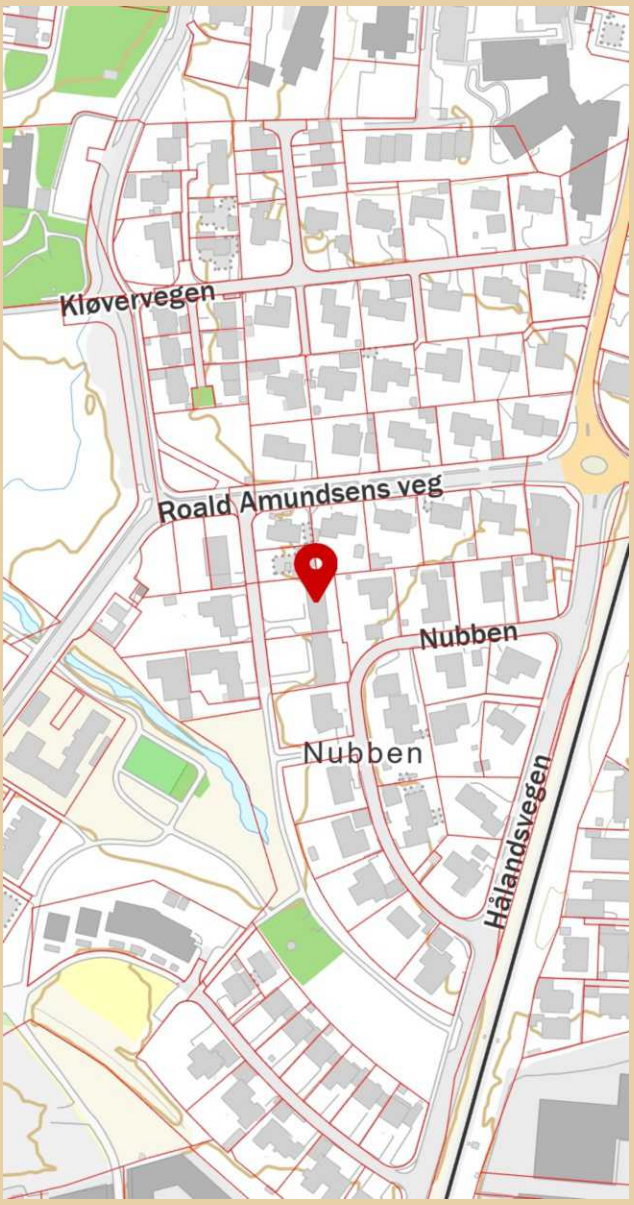
Gateparkering
Lett 81/100

Støynivået
Lite støynivå 79/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Foren 4

Nabolaget Kolheia/Håland - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	16 min 1.4 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	7 min 2.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	14 min 9.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hålandsvegen Linje 54	9 min 0.8 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	16 min 1.3 km
Stavanger Sola	33 min

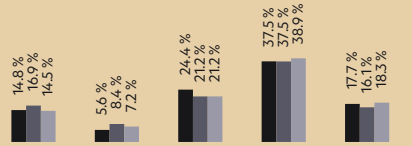
BARNEHAGER

Espira Ree barnehage (0-5 år) 91 barn	4 min 0.3 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	5 min 0.4 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bryne Torg	14 min
Rema 1000 Håland	15 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kolheia/Håland	660	297
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Naboskapet
Høflige 63/100

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
- Tog

SPORT

Svertingstad - ballbinge	4 min
Jærhallen	8 min
SATS Bryne	10 min
CrossFit Thime	13 min

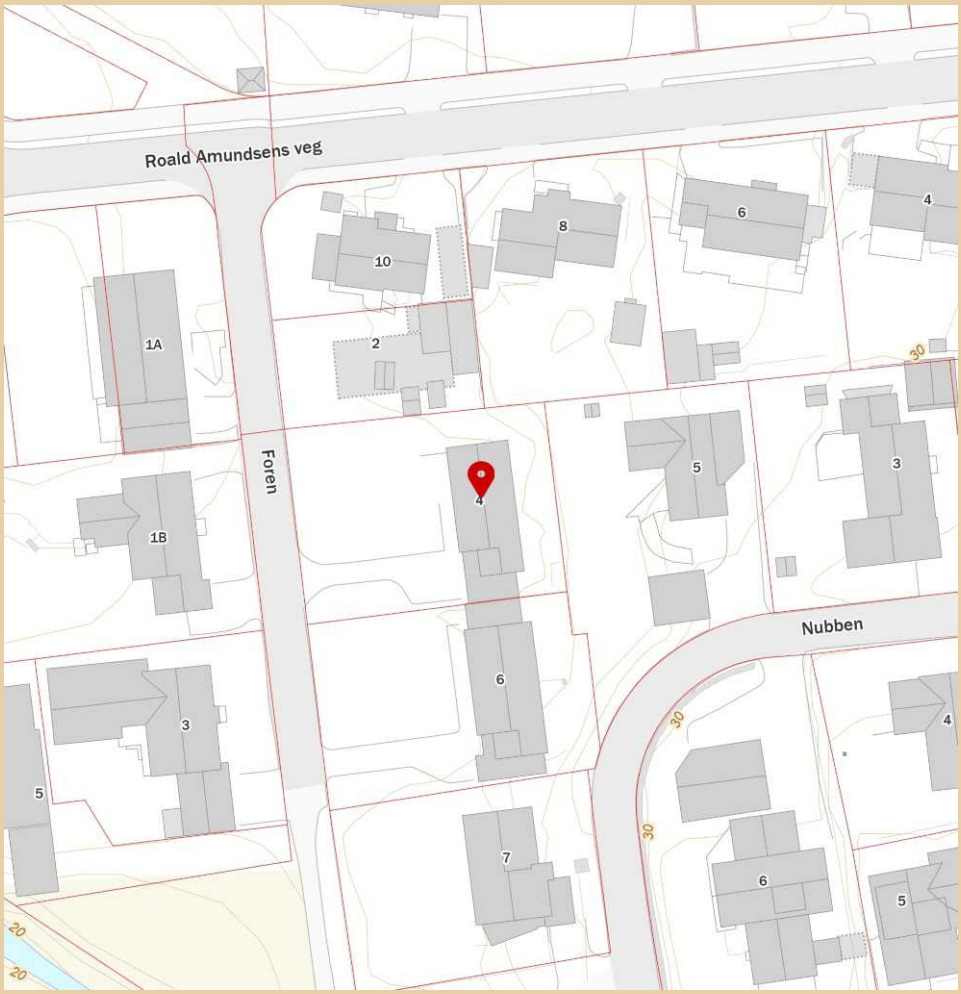
Gateparkering
Lett 81/100

—

Støynivået
Lite støynivå 79/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100



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:
Foren 4, 4340 Bryne
Gnr. 4, Bnr. 33, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260008

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Stian Løge

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 404 76 404

E-post: stian.loge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.
