PRIVATMEGLEREN
JÆREN

PASTELLVEGEN 17

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Midlertidig brukstillatelse

Tegninger

Tegninger bruksendring av kjeller

Reguleringskart og bestemmelser

Situasjonskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Pastellvegen 17
4344 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1981
BRA:	357 m^2
BRA-i:	320 m^2
Rapportdato:	11.3.2026 (Gyldig til 11.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	25	16	0	0

Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497
Pastellvegen 17
4344 Bryne

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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/40616

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Alder på drenering
Balkong, terrasse, platting	Diverse avvik, største avvik med noe råte i platting.
Vinduer og dører	Enkelte mindre avvik.
Yttervegger	Mindre avvik
Renner og nedløp	Alder
Taktekking	Alder på undertak/takstein
Avløpsrør	Alder på avløpsrør
Vannledninger	Alder på vannrør
Vannbåren varme: Gulvvarme og tappevann	Alder på enkelte komponenter
Våtrom: Vaskerom kjeller - Overflater	Fall mindre enn referansenivået
Våtrom: Vaskerom kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Alder på tettesjikt og sluk
Våtrom: Bad kjeller - Overflater	Noe mindre fall enn referansenivået
Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Gjenværende brukstid på baderomsplater.
Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Alder på sluk/tettesjikt.
Våtrom: Bad loft - Membran, tettesjikt og sluk	Alder på sluk og tettesjikt gulv.
Badstue	Rom som ikke er oppført etter dagens anbefalinger

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

TEK17 §11-13 (3)Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minst 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.
Vindu i kjellerstue er for små som rømningsvindu.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.

Vindu kjellerstue er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

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

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og i spiler rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard, men tilfredsstiller krav på byggetidspunktet.

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

Rekkverket på balkong utenfor loft er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. Rekkverk på utvendig trapper er tilfredsstillende.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.3.2026

Rapportdato
11.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Runar Danielsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Serigstad**
Firma: **Jærtakst AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Telefon: **91848497**
Epost: **sindre@jaertakst.no**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp Stasjon**



Egne premisser:

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

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: **Pastellvegen 17, 4344 Bryne**

Kommunenr:	1121	Gårdsnr:	2	Bruksnr:	711	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1981**
Boligtype: **Enebolig**

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**109**	**109** Romfordeling: Kjellerinngang, toalettrom, vaskerom, hobby/verksted, gang, matbod, treningsrom, bad, badstue og kjellerstue.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**176**	**139** Romfordeling: Entré, toalettrom, gang, soverom, bad, omkledningsrom, kjøkken, stue/spisestue og hagestue.	**37** Romfordeling: Garasje.	**0**	**0**
Loft	**72**	**72** Romfordeling: Gang, bad, soverom 1, soverom 2 og loftstue.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**357**	**320**	**37**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig, dette kan foretas med f.eks spyling/kamerainspeksjon. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

6.2 Grunnmur og fundament

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

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

Grunnmur i stedstøpt betong som er slemmet på synlige/tilgjengelige steder over terreng i 2025. Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

6.3 Rom under terreng

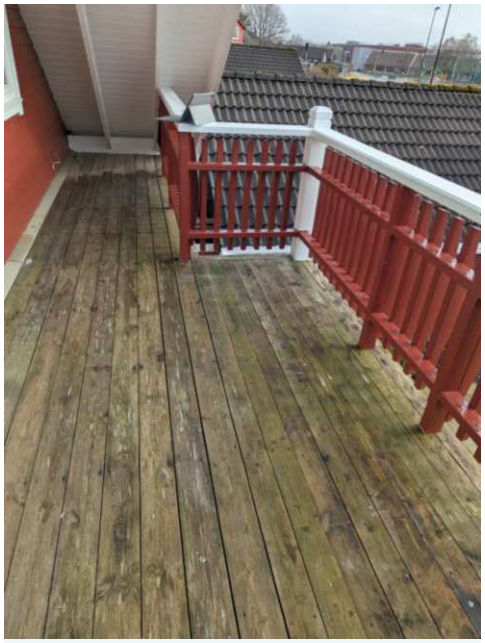


Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjelleren er i hovedsak innredet.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er foretatt jevnlige oppgraderinger og vedlikehold.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-1**

Rom under terreng som i hovedsak er innredet med påforede vegger.
Det er foretatt fuktsøk i åpning i vegg, uten å påvise fukt i konstruksjonen, dette er kun en stikkprøve og utelukker ikke skjulte skader andre steder, det er ikke observert tegn til fuktig innemiljø.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Balkong loft: noe slitt overflate med noe nedbrytninger på utsatte steder.

Type	Balkong, Platting, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

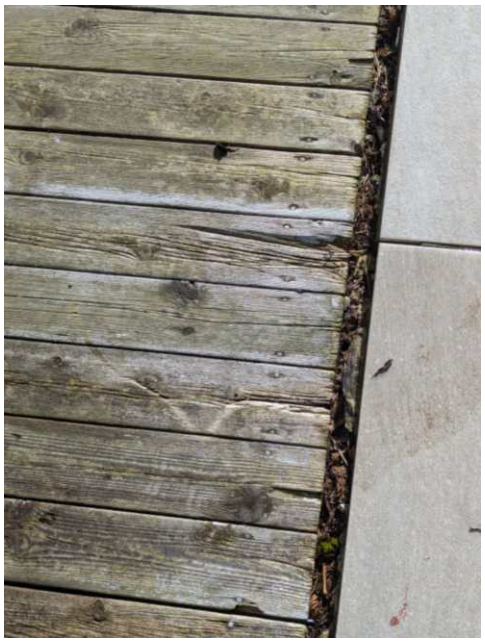
Balkong i tre med noe slitt overflate og nedbrytninger på utsatte steder som ytterst på terrassebord som følge av eksponering for vær og normal aldring. Dette gir økt fuktopptak i treverket og fremskynder sprekkdannelser og lokal nedbrytning.
Det er registrert sprekk i en flis og riss i trinn ved hagestue, dette er i hovedsak estetiske avvik som følge av naturlige bevegelser i forskjellige materialer eller punktlast.
Platting i tre i hage ligger i terrenget som fører til høy fuktpåvirkning, begrenset lufting og langsom uttørking, dette gir økt risiko for råteskader og redusert bæreevne lokalt. Det er registrert nedbrytninger, sprekkdannelser og spredte råteskader på treverket.



Sprekk i flis ved hagestue.



Riss i enden av trinn



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring, mekanisk fjerning av løse fiber, deretter metning med olje/beis etter leverandøranbefalinger av treverk på balkongen.
Lokal utbedring av riss med egnet fugemasse og jevnlig inspeksjon for å avdekke eventuell utvikling.
Heve platting for fri lufting under med drenerende oppbygging under. Fjerne jord/organisk materiale som ligger inntil treverk og skifte ut råteskadet treverk.

Nedbrytninger



Råteskader



Råteskader

6.5 Vinduer og dører



Skade karm som er lokalt utbedret

Beskrivelse	
Vinduer og dører i tre med isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fastkarm vinduer i stue, kjøkken og loftstue er skiftet i 2003. Takvinduer i loftstue fra 2004 og på bad loft fra 2010. Glass i fastkarmsvinduer som ikke er skiftet er byttet i 2017. Glass i kjellervinduer byttet i 2017.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei



Eldre kjellerdør

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

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

Vinduer og dører i tre med isolerglass. Noen vinduer er fra byggeåret, og det er i tillegg foretatt utskifting og oppgradering av flere glass.
Forholdene som er registrert på vinduer og dører vurderes som normale bruksprege og aldersrelatert slitasje, sett opp mot boligens byggeår og forventet levetid for slike bygningsdeler.
Det er vanlig at vinduer og dører i boliger av en viss alder har noe funksjonsnedsettelse, overflateavvik, mindre deformasjoner eller behov for justering.
Det er registrert noe nedbrytninger og slitasje på utsatte steder. Årsaken er normal aldring og værpåvirkning over tid. Konsekvensen er redusert levetid og risiko for ytterligere utvikling som kan svekke tetthet og funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes løpende vedlikehold, herunder justering av hengsler og beslag, etterstramming av skruer, smøring av bevegelige deler og lokal utbedring av overflater ved behov. Slike tiltak anses som normale og forventede for bygningens alder og påvirker ikke den konstruksjonsmessige funksjonen. Vedlikehold og oppfølging vil bidra til å forlenge levetid og sikre tilfredsstillende funksjon fremover.
Det vil være økt behov for vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, enkelte utskiftinger kan ikke utelukkes på sikt.

6.6 Yttervegger



Eldre musebånd med store åpninger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er foretatt rengjøring og maling i 2025.
Det er foretatt utskiftinger enkelte steder. Yttervegger er etterisolert med 50mm(3 stk vegger stue, samt yttervegg mot nord i stort soverom loft).

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

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Kledning og fasader fremstår i generelt normal stand uten unormale avvik. Det ble ikke påvist synlige tegn til råteskader eller vesentlige konstruksjonsmessige mangler ved befaring, men det anbefales løpende kontroll og planlagt vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.
Deler av musebånd som ikke er skiftet har noe store åpninger.
Ender på dragere som stikker ut i det fri må jevnlig overflatebehandles for å unngå at disse trekker fukt og på sikt får råteskader, med fordel kan disse dekkes/kles inne. Det er montert beslag på ender og fremstår som jevnlig vedlikeholdt, noe begrenset tilkomst for inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kledningen bør følges opp med regelmessig visuell kontroll for å avdekke utvikling av sprekker, slitasje og nedbrytning i treverket. Det anbefales å jevnlig gjennomføre nødvendig vedlikehold i form av vask, skraping, grunning og overflatebehandling/maling for å opprettholde kledningens beskyttelse mot vær og fukt. God tilstand på overflatebehandlingen vil bidra til å øke kledningens levetid og redusere risikoen for senere råteskader.

6.7 Renner og nedløp

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

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

Takrenner og nedløpsrør av plast er fra ca. 1995. Eldre rør er mer utsatt for mindre lekkasjer, noe som over tid kan medføre behov for utbedring eller utskifting for å sikre optimal drenering og hindre fuktskader på bygningens fasade og grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Renner og nedløp bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

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

Det er montert heldekkende beslag på pipe over tak i 2022.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Delvis innredet / kaldtloft

Loft er i hovedsak innredet med kott langs knevegger og kryploft over deler av etasjen.

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei

Det er registrert noe spalter mellom undertak og isolasjon fra luke i krypeloft.

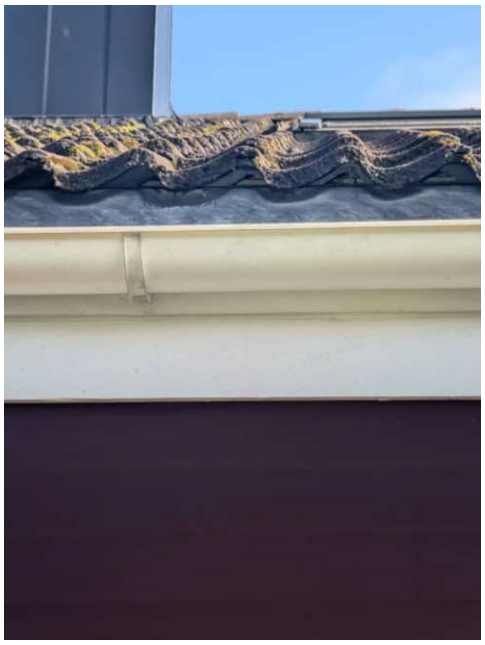
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Enkelte gjennomføringer fra ventilasjon gjennom plast i himling i knekott er ikke tapet/klemt rundt rørene, men det er ikke registrert tegn til kondensering, noe begrenset tilkomst.

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-1**

Loftet er i hovedsak innredet og det er begrenset mulighet for inspeksjon og vurdering av konstruksjonen. Det er ikke mulig å tilstrekkelig kontrollere dampsperre, isolasjonstykkelse eller eventuelle fukt- og råteskader i skjulte konstruksjoner uten destruktive inngrep, med unntak av visuell inspeksjon fra luke til lite kaldt loft.

6.10 Taktekking



Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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**

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
Eldre tak bør kontrolleres jevnlig for å avdekke tidlig tegn til slitasje, skader eller lekkasjer. Regelmessig inspeksjon bidrar til å oppdage svikt i tekking, beslag eller undertak i tide, noe som reduserer risikoen for fuktinntrengning og kostbare følgeskader. Et systematisk vedlikeholdstilsyn forlenger takets levetid og sikrer at eventuelle tiltak kan utføres før større skader oppstår

Det er ikke montert fugletetting under taksteinen. Manglende fugletetting skyldes at fuglebånd eller annen sperre ikke er montert ved takfot eller andre utsatte områder. Dette gjør at åpninger mellom takstein og undertak står ubeskyttet, noe som kan skyldes mangelfull utførelse ved oppføring. Uten fugletetting kan fugler og smådyr komme inn under takstein og påføre lokale skader på undertaket i form av reirmateriale som hindrer vannavrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å montere fuglebånd eller annen egnet fugletetting langs takfoten og andre åpne partier for å hindre inntrengning av fugler og smådyr. I forbindelse med dette bør takstein løftes i det aktuelle området slik at undertaket kan inspiseres for eventuell skade eller slitasje. Eventuelle skader bør utbedres før ny fugletetting etableres. Regelmessig kontroll av takfot og beslag anbefales for å sikre varig beskyttelse

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Det er støpt plate på mark og trebjelkelag mellom etasjer, målinger er foretatt ved stikkprøver i alle etasjer.
Det er registrert knirk steder i boligen.
Det ble ikke registrert skjevheter som gir TG 2, noe lokale ujevnheter og skjevheter er likevel registrert.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-1

Elementpipe med vedovn i 1. etasje.
Det har vært tilsyn i 2025 uten påpekte avvik og feiing er utført i 2020.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i tre er fra 2003, innredning fremstår i normal stand ut ifra alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Kjøkkenventilator med avkast ut til det fri med trykkvakt.

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger innflyttingsløyve fra 1981.

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

TEK17 §11-13 (3)Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minst 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.
Vindu i kjellerstue er for små som rømningsvindu.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.

Vindu kjellerstue er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

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

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og i spiler rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard, men tilfredsstiller krav på byggetidspunktet.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverket på balkong utenfor loft er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. Rekkverk på utvendig trapper er tilfredsstillende.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Det er ikke montert snøfanger. Zanda Arktis er godkjent uten snøfanger på takvinkel opp til 35 grader.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.15 Toalettrom: 1. etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**
Toalettrom 1. etasje i normal stand.	

6.16 Toalettrom: Kjeller

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-1
Toalettrom kjeller i normal stand.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det var i 2013 tilbakeslag fra kommunalt anlegg. Kommunalt anlegg er skiftet ut og oppgradert i etterkant.	
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
Avløpsrør av plast i boligen. Kloakklufting er avsluttet med vakuumventil i knevegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger og utvendige stikkledninger.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av alder er økt risiko for lekkasjer eller tilstoppinger, som kan føre til vannskader og behov for omfattende reparasjoner.
Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
Ved eventuelle fremtidige oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør samtidig.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør av kobber som i hovedsak er fra byggeåret.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger og stikkledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør samtidig.

6.19 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt el-tilsyn i 2020 med mindre avvik som er lukket samtidig. Det foreligger samsvarserklæringer på arbeider utført etter dette.

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.

6.20 Vannbåren varme: Gulvvarme og tappevann



Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe luft til vann Daikin er skiftet i 2025.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Luft til vann varmepumpe med vannbåren gulvvarme i flere gulv og tappevann med bereder på ca. 180 liter.

Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig inspeksjon og service anbefales for å opprette funksjon og forlenge levetiden på anlegget.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Når var siste service på anlegget?

Ingen dokumentasjon på service fremlagt. Selger er faglært i faget og har utført service selv.

Totalvurdering av varmesentral	TG-1

Varmepumpe luft til luft gulvmodell 1. etasje Panasonic fra 2019.
Varmepumpe luft til luft gulvmodell loft Daikin fra 2012.
Varmepumpe luft til luft kjeller Mitsubishi fra 2010.
Varmepumpe luft til vann for vannbåren varme/tappevann Daikin fra 2025.

6.22 Ventilasjon: Kjeller

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ventilasjonsaggregat er skiftet i 2015.

Når var siste service på anlegget?

Ingen dokumentasjon på service fremlagt. Selger er faglært i faget og har utført service selv.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i kjeller med aggregat fra ca. 2015.

6.23 Ventilasjon: Hovedetasje og loft

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ventilasjonsaggregat er montert i ca. 2017.

Når var siste service på anlegget?

Ingen dokumentasjon på service fremlagt. Selger er faglært i faget og har utført service selv.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Anlegg er montert i ca. 2017.	

6.24 Våtrom: Vaskerom kjeller



Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv. Panelplater på vegger. Trepaneler på tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er foretatt noe oppgraderinger i 2020 (innredning o.l).

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
Høydeforskjell fra sluk til topp tettesjikt er tilfredsstillende. Det er noe fall mot sluk, men fall er mindre enn referansenivået. Det er oppbrett av belegg på vegger og i dør, lekkasjevann vil ledes til sluk.	

Anbefalte tiltak overflater
Lekkasjevann vil ledes til sluk. Ved fremtidig oppgradering anbefales å forbedre fall på gulv for optimal fuktsikring.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

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

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

Det er plastsluk med belegg som tettesjikt. Utførelsen av klemring og membran lar seg ikke påvise på denne type sluk.
Visuell kontroll er utført uten demontering eller inngrep i konstruksjon/bygningsdel.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på tettesjikt/sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Opplegg vaskemaskin, utslagsvask i innredning, vannmåler, stoppekran, ekspansjonskar og luft til vann varmepumpe. Røropplegg til vannbåren varme er også plassert i luke i vegg.
Det var ikke krav til lekkasjesikring av røropplegget på byggetidspunktet.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning og utstyr er i normal stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Fuktmåling er foretatt i eksisterende åpning i konstruksjon uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Våtrom: Bad kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv. Baderomsplater på vegger. Trepaneler på tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert i ca. 2015.	
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**

Høydeforskjell fra sluk til topp belegg i dører er tilfredsstillende. Det er jevnt fall mot sluk, men stedvis noe mindre enn referansenivået for rapporten. Det er oppbrett i dører og på vegger og lekkasjevann renner til sluk, bruksvann fra dusj vil renne mot sluk, noe vannansamlinger kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak overflater

Ved fremtidig oppgradering anbefales det å bedre fallforhold for å sikre optimal fuktsikring og avleding av bruksvann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

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

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

Plastsluk med belegg som tettesjikt og baderomsplater på vegger.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på baderomsplater.
Det er ikke opptrekk av belegg rundt stakeluke i gulv.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad er satt ut ifra gjenværende brukstid på baderomsplater. Det anbefales løpende observasjoner og vurdering av overflater for å tidlig kunne avdekke eventuelle avvik. Dusjkabinett anbefales som midlertidig tiltak for å ikke belaste veggoverflater med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Dusj og servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning og utstyr er i generelt normal stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Bad 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger. Trepaneler på tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert i ca. 1996 med fliser og noe oppgradering av servant/utstyr i senere tid.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Fallforhold er tilfredsstillende. Overflater er i generelt normal stand.
Enkelte mindre riss o.l i fuger er påregnelig normalt grunnet alder.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det er plastsluker med belegg som tettesjikt.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på sluk/tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap, dusj, badekar, bidé og toalett.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning og utstyr er i generelt normal stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: Bad loft



Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater/malt på tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert i ca. 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Fallforhold og overflater er i normal stand.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Det er plastsluk med belegg som tettesjikt. Baderomsplater på vegger. Sluk og gulvbelegg er ikke skiftet, over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på tettesjikt/sluk.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Toalett, garderobeskap langs knevegger, dusj og servant.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Innredning og utstyr er i generelt normal stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Innvendig trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.

Oppsummering **TG-1**

Innvendig trapp som er oppgradert og modernisert med nye eiketrinn, malte vanger/håndløpere og glassrekkverk.

6.29 Innvendige overflater og dører

Beskrivelse

Kjeller: Fliser og betong på gulv. Strietapet, trepaneler, tapet og malte overflater på vegger. Trepaneler og himlingsplater på tak.
1. etasje: Fliser og parkett på gulv. Strietapet og tapet på vegger. Himlingsplater og spiletak på tak.
Loft: Parkett på gulv. Tapet, spileplater, strietapet og malte overflater på vegger. Trepaneler på tak.
Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.

Oppsummering **TG-1**

Innvendige overflater og dører fremstår generelt i normal stand i forhold til boligens alder og bruk. Det er registrert noe mindre merker og slitasje, noe som anses som helt normalt i en brukt bolig. Slike bruksspor oppstår over tid ved vanlig daglig bruk og har ingen konstruksjonsmessig betydning.
Overflater og dører vurderes som funksjonelle og uten forhold som avviker fra det som kan forventes for en bolig av tilsvarende alder og standard.

6.30 Badstue

Beskrivelse

Badstue i tilknyting til bad i kjeller.

Oppsummering **TG-2**

Rommet fremstår ikke som oppbygd med "rom i rom"-løsning, som er anbefalt for denne typen konstruksjon på grunn av risiko for kondensproblematikk. Ved korrekt bruk vil rommet fungere tilfredsstillende.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på ovn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rom som ikke er oppbygget som rom-i-rom som er dagens anbefaling er mer utsatt for kondensering mellom konstruksjoner ved bruk, løpende observasjoner anbefales.
Ovn anbefales funksjonstestet.

6.31 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310260048

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Runar Danielsen	Reidun Norstein Danielsen

Gateadresse
Pastellvegen 17

Poststed	Postnr
BRYNE	4344

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1981

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 44

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 2502675

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: 310260048

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	VVS-ingeniør, og har tidligere arbeidet som ufaglært rørlegger. Lagt flis på våtromsbelegg fra byggeår. Smøremembran på vegg i dusjsone og over badekar.
Arbeid utført av	Egeninnsats, Orstad Rør og Nærbø Rør og Elektro, Klepp Rør (flislegging av bad i hovedetasje)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Akutt tilbakeslag av overvann fra kommunalt avløpsnett (semi-separat anlegg) i 2013. Uttørking etc. ble utført av Recover, og kommunalt avløpsnett er i dag bygget om til separatsystem.

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

Beskrivelse	Ref. punkt vedr. "Tilbakeslag"

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe fuktinntrenging i forbindelse med lekkasje i utvendig pipebeslag. Nytt, heldekkende pipebeslag montert av Gjesdal Blikk i 2022

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

Beskrivelse	Mindre horisontale avvik på enkelte gulv på grunn av krymp og nedbøying. Sprekk på grunn av krymp/svinn i overgang betong-gulv i kjeller og grunnmur - Utbedret ved tetting.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Oppgraderinger er i hovedsak utført av Sandnes Elektro. El-tilkobling av ny luft til vann varmepumpe i 2025 er utfør av Nærbø Rør og Elektro. Røranlegg for el.-kabel etc. er utført som egeninnsats i samarbeid med Sandnes Elektro. Ventilasjonsanlegg oppgradert og byttet i 2017
Arbeid utført av	Sandnes Elektro (nå Elektriker1), Nærbø Rør og Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av el-anlegg, siste gang 2020. Kontroll og innregulering av luftmengder ved bytte og oppgradering av balansert ventilasjonsanlegg i 2017. Ventilasjonsanlegg med høyeffektiv roterende varmeveksler og vifter med EC-motorer. Separat balansert ventilasjonsanlegg for kjeller-etasje.

Document reference: 310260048

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks i garasje, montert i 2020. Tilkoblet separat ny kurs fra sikrings-skap. Ladeboks betjenes via wifi.

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

Beskrivelse: Egeninnsats - generell løpende vedlikehold og oppgradering av innvendige og utvendige flater etc.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Større oppgradering med bl.a. montering av nye vinduer, utvendige trapper, terrasser, innkjørsel, gangveier etc. utført i perioden 2003 - 2010

Arbeid utført av: Hansa Eber-Bygg, Sandnes og Osnes, Vigrestad

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Deler av opprinnelige kjeller-rom er oppgradert til oppholdsrom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Større ombygging og oppgradering ble byggemeldt og godkjent i 2002/2003. Noe av de byggemeldte arbeidene ble gjennomført på senere tidspunkt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen rodonmåling ble gjennomført ved hjelp av bærbar radonmåler i tidsrommet 1985 - 1990. Ingen radon ble registrert.

21.1 Radonmåling

År: 1987

Verdi: Radonnivå langt under aktuelt tiltaksnivå.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke ut over akutt tilbakeslag av overvann i 2013 (ref. punkt vedr. tilbakeslag).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takutstikk på garasje over nabo-eiendom er tingslyst.

Document reference: 310260048

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: 310260048

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Runar Danielsen	36b9c69a23ced5d52c98 3f8b55e33b65ff0734ce	04.03.2026 10:21:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidun Norstein Danielsen	c72a1d09f51c30c191a66d 8aa6f75d4db7a9f0e8	04.03.2026 10:23:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310260048

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Pastellvegen 17, 4344 BRYNE**	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271555**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171748194**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **711**
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 **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **320,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **302,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **153,20 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **140,42 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 407 kWh**



Pastellvegen 17, 4344 BRYNE

Detaljering

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

Pastellvegen 17, 4344 BRYNE

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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: 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 11: 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 12: 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 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: 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 24: 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 25: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Om grunnlaget for energimerket

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

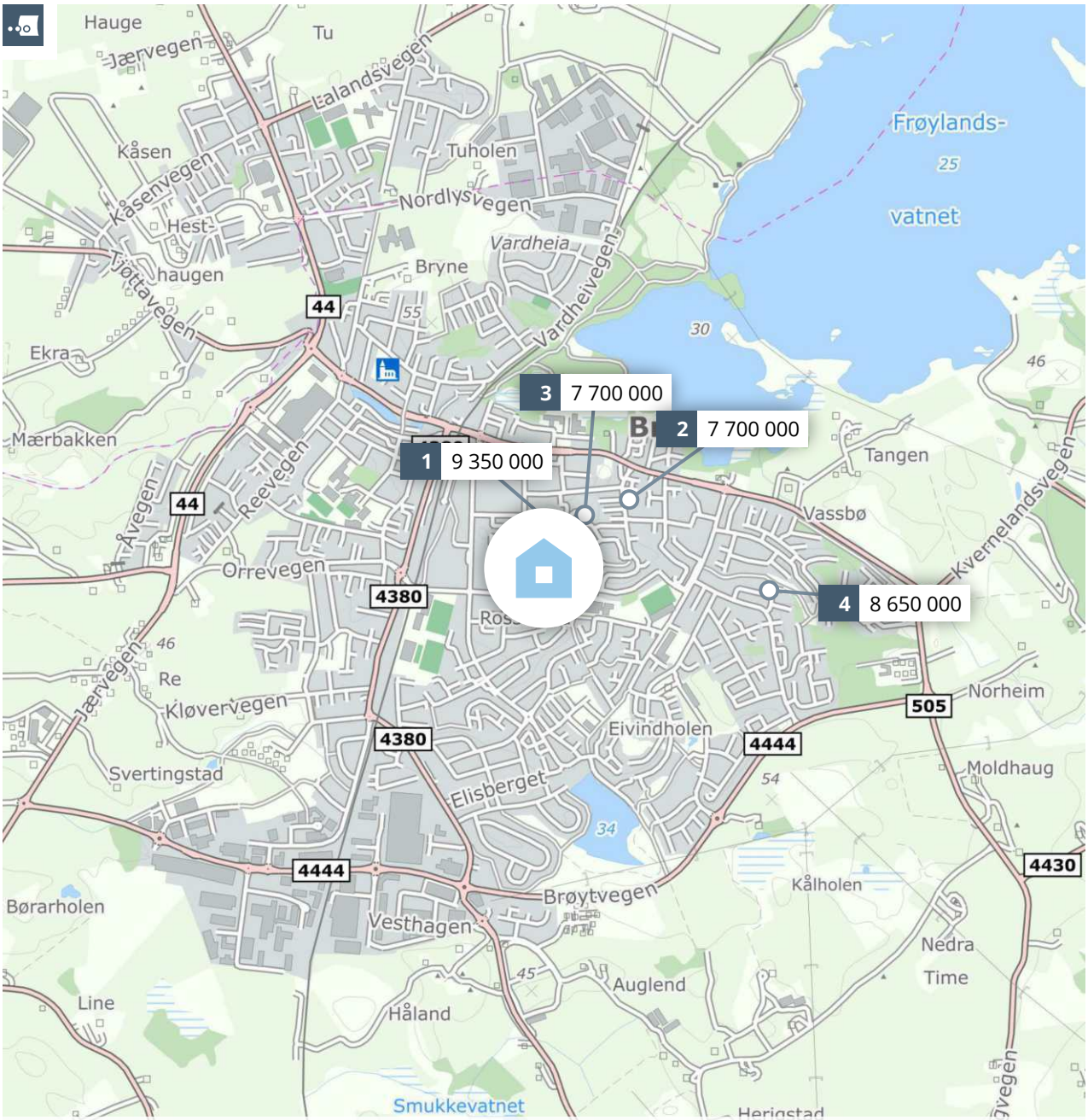
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

PASTELLVEGEN 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 12.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Pastellvegen 17, 4344 BRYNE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 2 BNR 711 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS ROSSELAND NORD

Verdivurdert til

8 490 000

-	8 490 000	26 531
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	320 m²	37 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					668 m²	
Byggeår					1981	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bispevegen 9 239 m² 2023 798 m² 5 sov	11.09.2024	8 500 000	**9 350 000**	0	9 350 000	**39 121**
2 Rosselandsvegen 6 265 m² 1962 628 m² 6 sov	11.09.2024	7 190 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**29 057**
3 Rektor Sælands veg 29 279 m² 1976 506 m² 4 sov	14.04.2026	7 300 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**27 599**
4 Tytebærholen 14 194 m² 1968 1 126 m² 5 sov	10.06.2025	8 990 000	**8 650 000**	0	8 650 000	**44 588**

Velkommen til Pastellvegen 17!

Kort fortalt:
Boligen er ombygget/oppgradert i perioden 2002/2008
Fornying og oppgradering av bygninger og hage i perioden 2015 - 2025
Boligen ligger i et sentrumsnært og barnevennlig boligområde på Bryne
Her har dere nærhet til barnehager, skoler, friluftsområder, kollektivtransport, en rekke butikker og et variert servicetilbud
Boligen ligger i et rolig boligområde uten gjennomfartstrafikk
Flott opparbeidet uteområde med med solrik hage og terrasse mot sør
Romslig innglasset terrasse og lysthus i hage
Boligen har parkering i garasje med elbillader

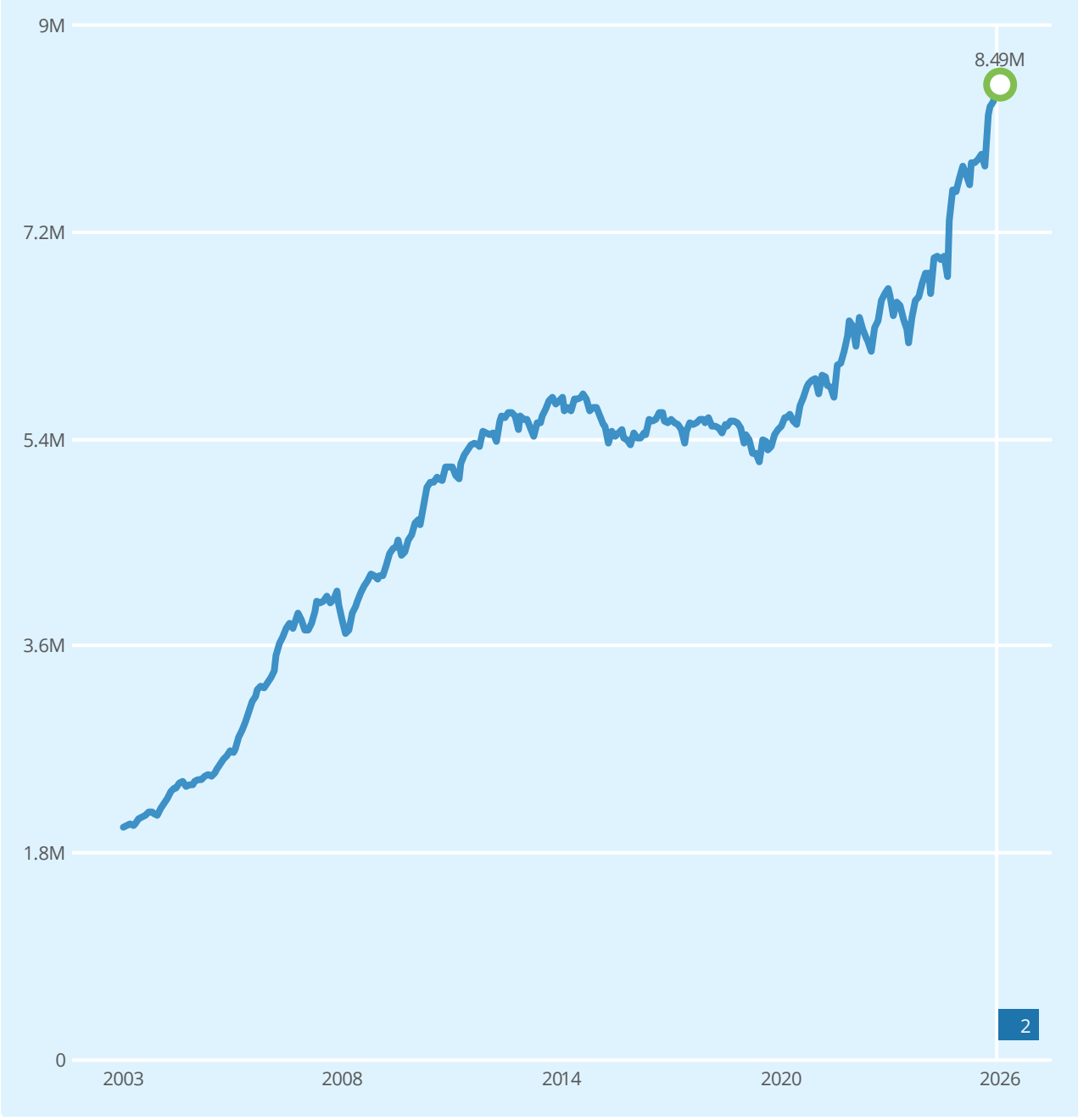
Innhold:
1. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue/spisestue, bad, toalettrom, soverom, omkledningsrom/soverom og hagestue
Loft: Gang, loftstue, bad og 2 soverom
Kjeller: Kjellerinngang, gang, kjellerstue, bad, badstue, toalettrom, vaskerom, treningsrom/soverom, hobby/verksted og matbod

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 4344 BRYNE nå

3
eneboliger til salgs

7.1M
6.9M
6 627 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
35
dager

Eneboliger solgt i 4344 BRYNE siste 9 mnd

15
eneboliger solgt

7.5M
7 164 000 Salgspris i snitt
6 773 000 Prisantydning i snitt
6.3M
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 6.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

34 466 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
33 880 TIME kommune i snitt siste 9 mnd
26 531 Pastellvegen 17 Totalpris 8 490 000

TIME BYGNINGSRÅD

Herr Runar Danielsen,
Pollestadfeltet, Pastellvegen 17,
4340 Bryne.

Innflyttingsløyve, Jfr. § 99 i bygningslova.

I høve synfaring den 1/12-81 gjev ein med dette løyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 2 bnr. 711

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

- Veranda etc. utanfor stove, dør blokkerast til dette er ordna.
- Diverse arbeider på loft (isolering).
- Tetting i overgang sperr og verandabjelker.
- Diverse arbeid i kjellar.
- Rekkverk på kjellarnisje.
- Feieluke anordnast forskriftsmessig.
- 2 sett nye teikninger.

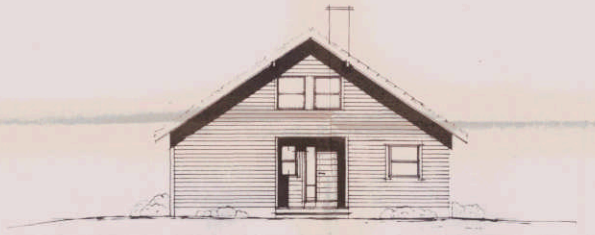
Husnummerskilt nr. 17 kan hentast på teknisk etat.

Det attverande arbeida må vera ferdig utført innan 6 mndr. frå dato. Ansvarshavande skal då syta for at bygningskontrollen blir varsla, ferdigattest vil då bli gitt.

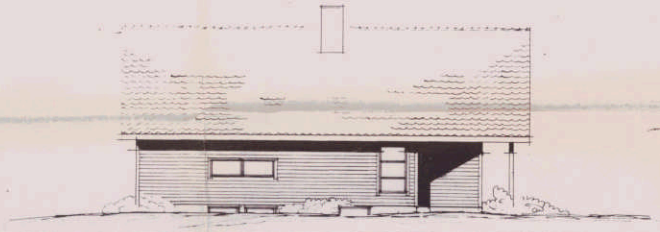
Gjenpart til: Arnstein Nord-Varhaug,
c/o G. Block Watne A/S,
4340 Bryne.

Bryne, den 10/12 -19 81.
For bygningssjefen

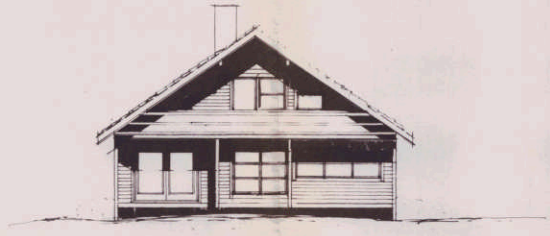
John Gunnar Josdal
-bygningskontrollør-



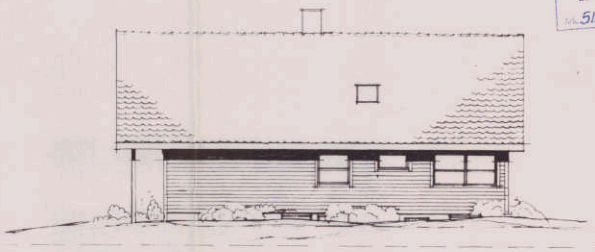
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

Godkjent av ~~oppmålingsleder~~ byggmesterkontor (2 stk. tusken. Vad)
den 11/1-82
Ingolf Lyngen

		RND 22 X
		RND 22 X
		RND 22 X
		RND 55 81
		RND 22 X 81

ENEBOLIG FOR

REIDUN NORDTUN OG SVEIN DANIELSEN

POLLESTADBELTET TOTT 8, BRYNE

Block Watne

Hus

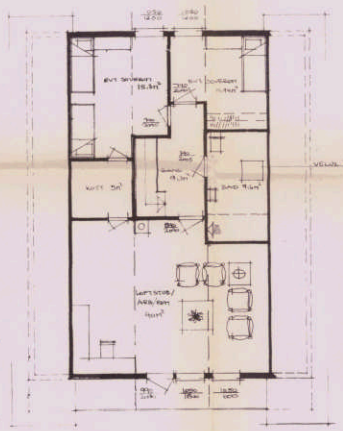
1:100

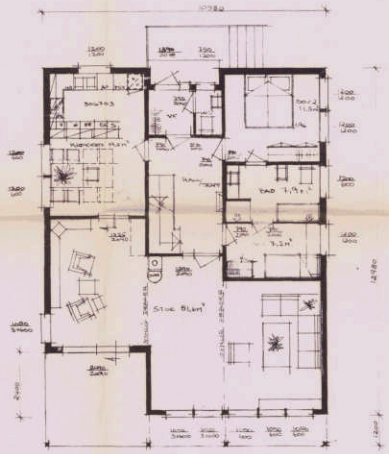
1:2 - 50

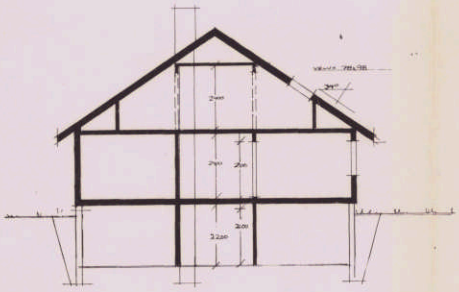
446081

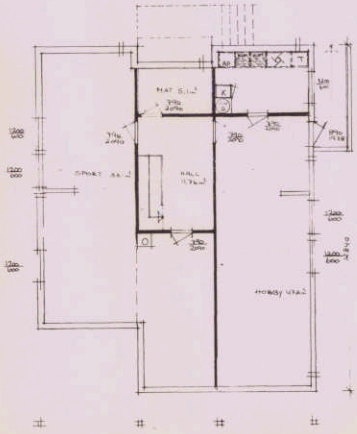
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S









11. 01. 82
511(2/711)

Block Watne

1:100

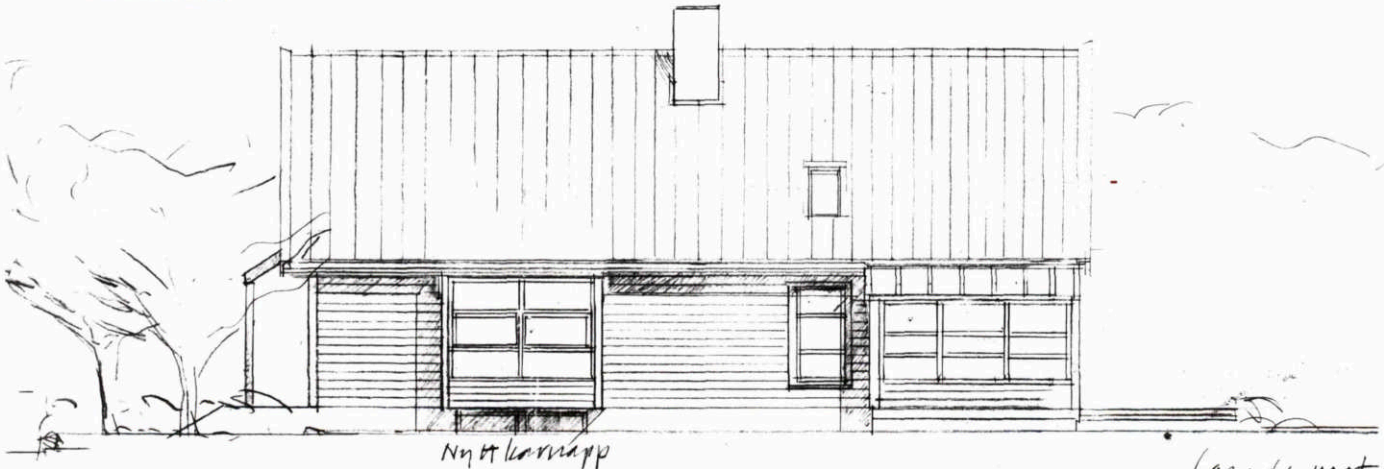
446080

6980

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

Vedlegg E5

TIME KOMMUNE
Søk.dok.nr. 03/121 - 1
Saksbeh.
13 JAN. 2003
Løpenr. 2/711
Arkiv nr.



Ny peis/kamin/ovn

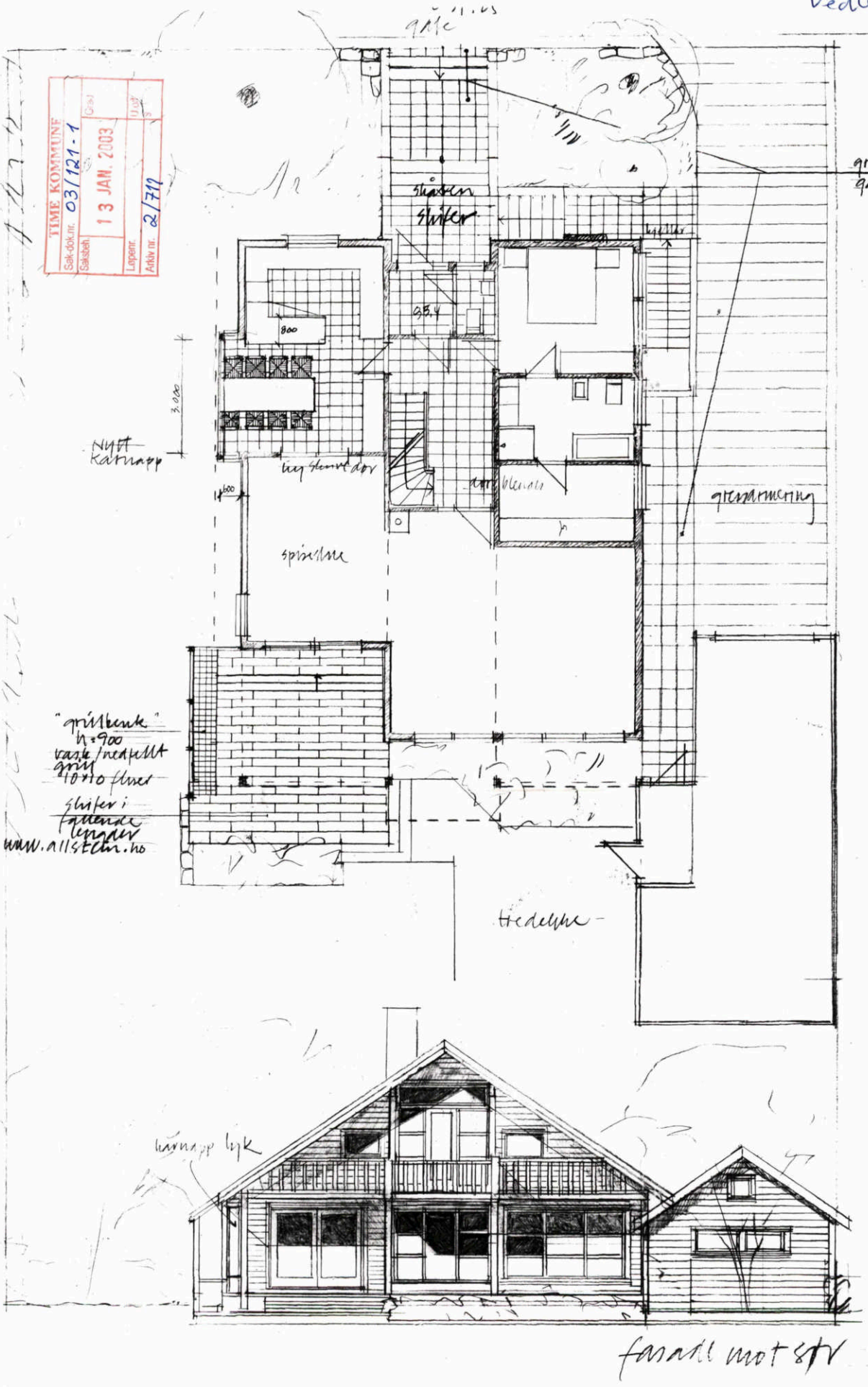
fasade mot vest



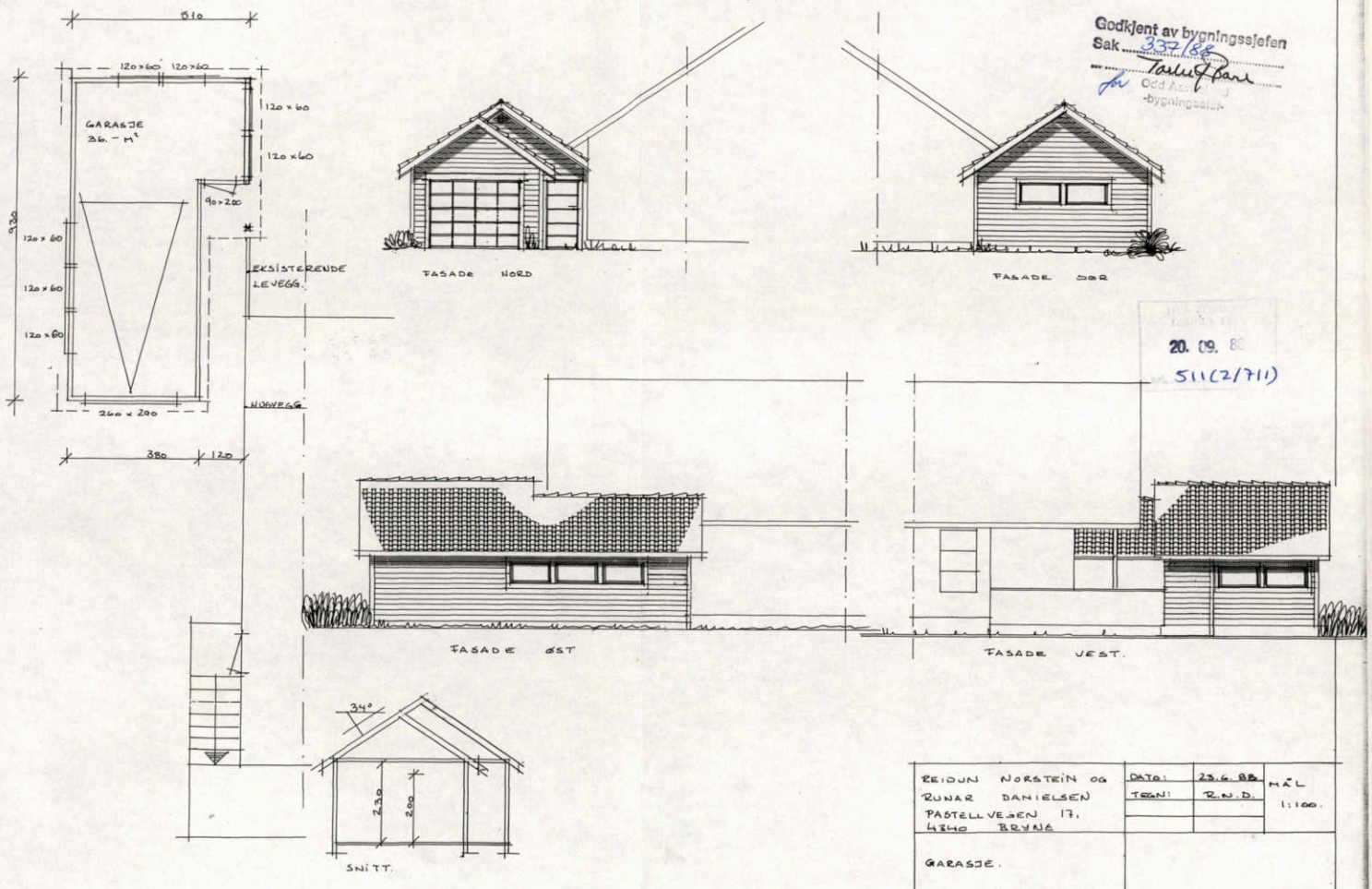
fasade mot nord

Vedlegg E6

TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr. 03/121-1
Saksbeh.
13 JAN. 2003
Løpenr.
Arkiv nr. 2/719



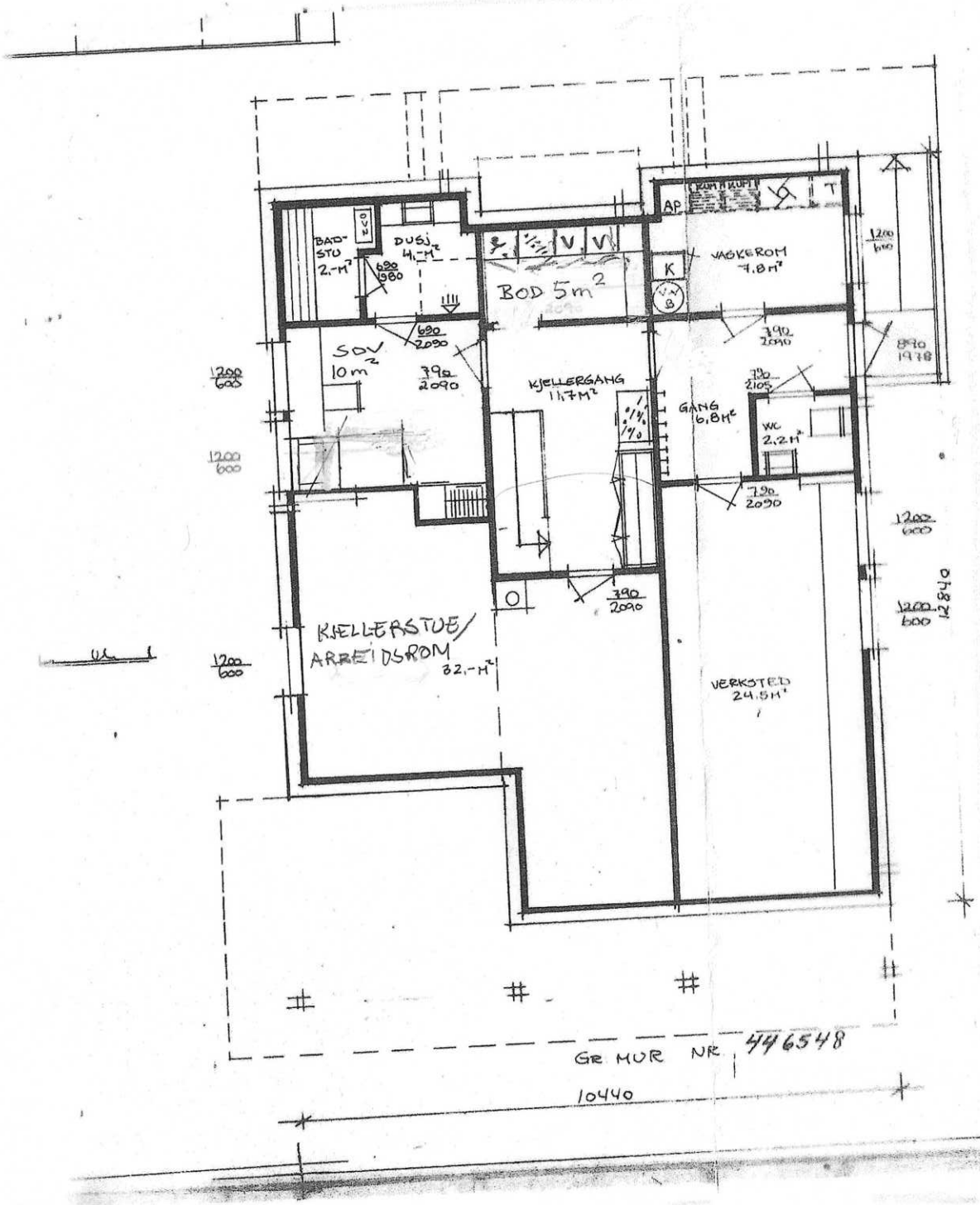
Rehabilitering bolig M 1:100 12/02 Byggetegning
Reidun Norstein og Runar Dahlen - Bergen



Godkjent av bygningssjefen
Sak 337/88
Odd Arne
-bygningssjef-

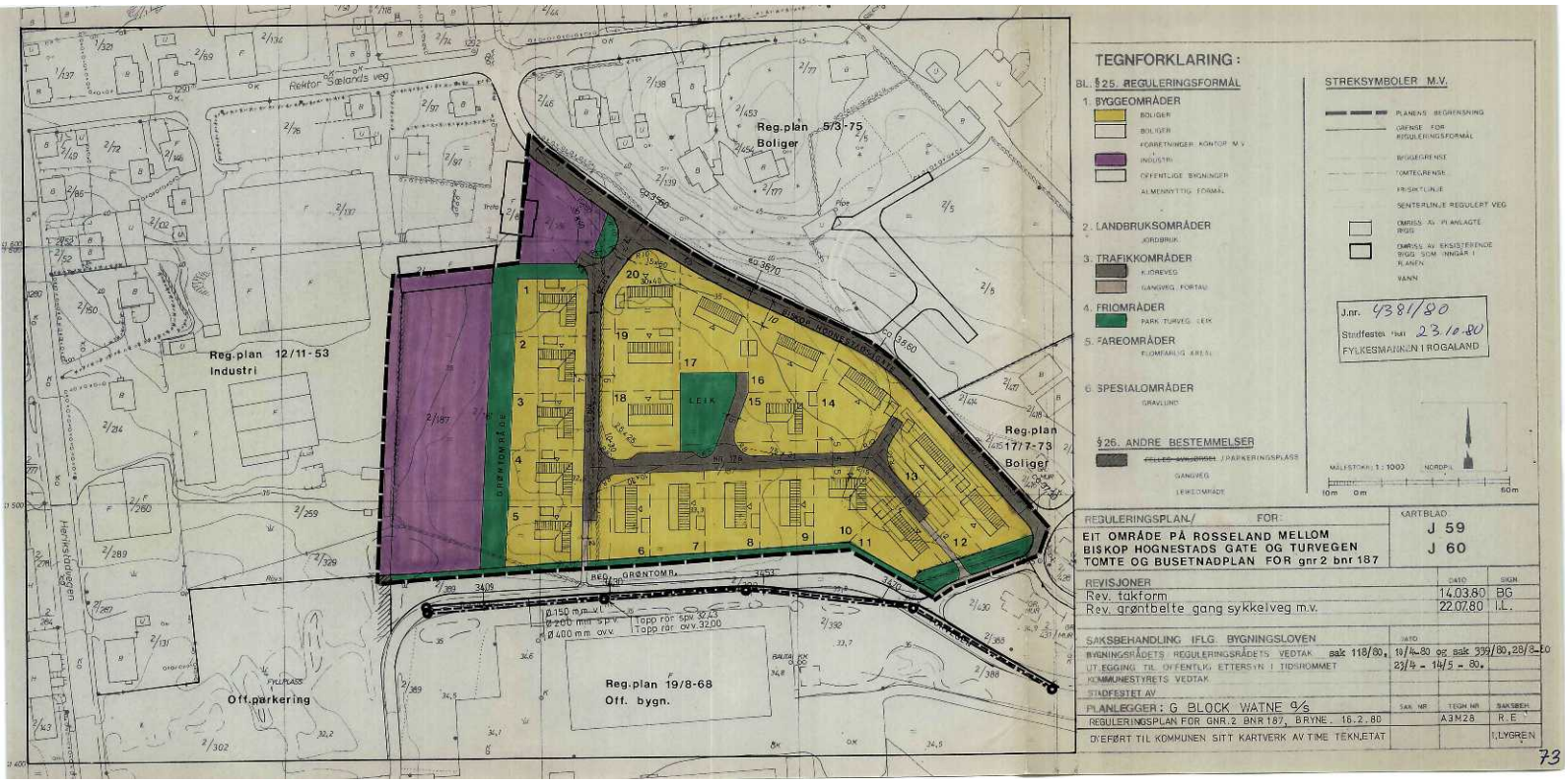
20. 09. 88
511(2/711)

REIDUN NORSTEIN OG RUNAR DANIELSEN PASTELLVEGEN 17. 4840 BRYNÆ	DATO:	23.6.88	MÅL 1:100.
	TEGN:	R.N.D.	
GARASJE.			



Block Watne

© Block Watne as
Block Watne Bygg as
Block Watne Hus as



TEGNFORKLARING:

BL. §25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - BOLIGER
   - FORRETNINGER, KONTOR M.V.
   - INDUSTRI
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
   - GANGVEG, FORTAU
4. FRIOMRÅDER
   - PARK, TURVEG, LEIK
5. FAREOMRÅDER
   - FLOMFARLIG AREAL
6. SPESIALOMRÅDER
   - GRAVLUND

§26. ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES SVØMMEHALL / PARKERINGSPLASS
- GANGVEG
- LEIKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

J.nr. 4381/80
Stadfestes ihht 23.10.80
FYLKESMANNEN I ROGALAND

MÅLESTOKK 1:1000 NORDPIL
10m 0m 50m

REGULERINGSPLAN/ FOR:
EIT OMRÅDE PÅ ROSSELAND MELLOM BISKOP HOGNESTADS GATE OG TURVEGEN
TOMTE OG BUSETNADPLAN FOR gnr 2 bnr 187

KARTBLAD
J 59
J 60

REVISJONER	DATO	SIGN.
Rev. takform	14.03.80	BG
Rev. grøntbelte gang sykkelveg m.v.	22.07.80	I.L.

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN	DATO
BYGNINGSRÅDETS REGULERINGSRÅDETS VEDTAK	sak 118/80, 10/4-80 og sak 332/80, 28/8-80
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	23/4 - 16/5 - 80.
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	
STADFESTET AV	

PLANLEGGER: G BLOCK WATNE a/s

	SAK NR.	TEGN NR	SAKSBEH.
REGULERINGSPLAN FOR GNR. 2 BNR 187, BRYNE. 16.2.80		A3M28	R.E.
OVERFØRT TIL KOMMUNEN SITT KARTVERK AV TIME TEKNI.ETAT			T.LYGREN

73

Politiets fotokopi.

(73)

Reguleringsføresegner i tilknytting til reguleringsplan og busetnadsplanen for gnr. 2, bnr. 187, Bryne. 31.

Allment.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Desse føresegnene kjem i tillegg til bygningslov og kommunale vedtekter.

Det er ikkje høve til ved private servituttar å opprette tilhøve som vert i strid med reguleringsplanen.

I. Allmenne føresegner for området.

§ 2.

Der det ikkje særskilt går fram av reguleringsføresegnene, kan bygningsrådet fastsetja bygningshøgder, takform, møneretning og takvinkel for einskild bygning eller for grupper av hus.

§ 3.

Utkjøring frå garasje eller biloppstillingsplass/gardsrom skal utformast slik at det vert turvande frisikt.

§ 4.

I området mellom frisiktlinjer og vegkant i kryss og avkjøringar skal det vera fri sikt i ei høgd av 0,5 m over planum på tilstøytande vegar.
Bygningsrådet kan krevja at plantingar som ikkje samsvarar med dette vert avskorne eller fjerna.

§ 5.

Bygningsrådet kan, når særlege grunnar talar for det, gjera unntak frå reguleringsføresegnene innafor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene i Time.

II. Føresegner for bustadområdet.

§ 6.

Busetnaden skal nyttast til bustader.
Husa skal vera i ei høgd med sadeltak.
Plassering av hus og garasje samt møneretning og største grunnflate på bustadhus, skal vera som vist på planen.
I området der det ikkje vert høve til å ha kjellar kan bygningsrådet godkjenna innreiing av rom på loft.

§ 7.

På kvar tomt skal det vera oppstillingsplass for 2 bilar.
Ein av plassane kan overdekkast.

III. Føresegner for industriområdet.

§ 8

Busetnaden kan nyttast til handverk- og industriverksemd, verkstad og lager.

§ 9

Verksemd som etter bygningsrådet sitt skjønn kan føra med seg ulemper for området omkring vert ikkje tillate. Som ulemper kan nemnast støy, røyk, lukt m.v.

§ 10

Det kan krevjast inntil 5 bilplassar pr. 10 tilsette eller 1 bilplass pr. 50 m^2 brutto byggjeareal.

§ 11

Det kvilar på eigar av industritomt å opparbeida, tilplanta og vedlikehalda grøntarealet mot bustadområdet. Planar for opparbeiding og tilplanting skal godkjannast av bygningsrådet.

§ 12

Bygningsrådet skal sjå til at (industr-) bygningar på gnr. 2 bnr. 187 får slik plassering og utforming at dei blir minst mogeleg ulempe for bustadområdet. Planar for slike bygningar skal så tidleg som råd leggjast fram for eigarne av bustadtomtene 1-5 til uttale.

Lnr. 4381/80

23.10.80

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 711	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Pastellvegen 17 4344 BRYNE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedFnr
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Flaggstang
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Teiggrense fiktiv
- Gjerde
- Idrettsanlegg
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Gangveg
- Sti
- Trapp
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Sport- og idrettsplass
- Bebygd område
- Annet

Pastellvegen 17

Nabolaget Rosseland nord - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bryne - Rådhuset	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Time rådhus Linje 50, 53, 56, N94	6 min 0.5 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	9 min 0.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	36 min 29.7 km
Stavanger Sola	33 min

BARNEHAGER

Trollongane barnehage (1-5 år) 95 barn	6 min 0.5 km
Eivindsholen Fus barnehage (1-5 år... 89 barn	10 min 0.9 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Spar Bryne	6 min
Kiwi Bryne Torg	11 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	11 min
Apotek 1 Viben	6 min
Bryne Vinmonopol	11 min

SPORT

Timehallen	3 min
Rosseland skule	4 min
EVO Bryne	6 min
SATS Bryne	7 min

«Sentralt til det aller meste»

— Sitat fra en lokalkjent

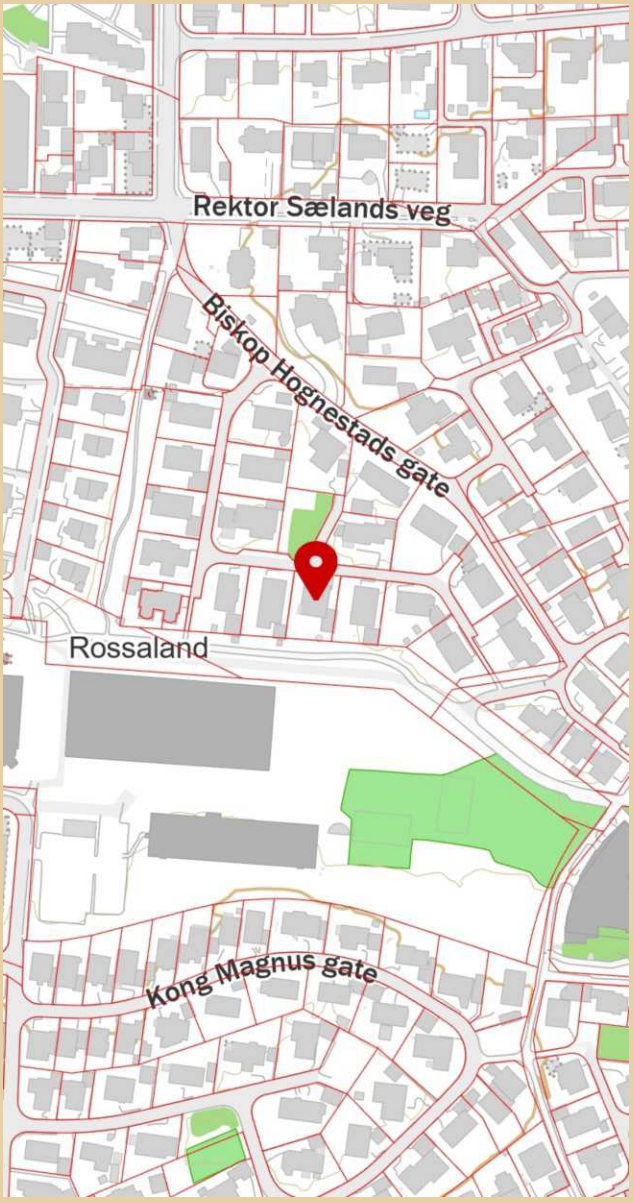
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Pastellvegen 17

Nabolaget Rosseland nord - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bryne - Rådhuset	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Time rådhus Linje 50, 53, 56, N94	6 min 0.5 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	9 min 0.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	36 min 29.7 km
Stavanger Sola	33 min

BARNEHAGER

Trollongane barnehage (1-5 år) 95 barn	6 min 0.5 km
Eivindsholen Fus barnehage (1-5 år... 89 barn	10 min 0.9 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Spar Bryne	6 min
Kiwi Bryne Torg	11 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	11 min
Apotek 1 Viben	6 min
Bryne Vinmonopol	11 min

SPORT

Timehallen	3 min
Rosseland skule	4 min
EVO Bryne	6 min
SATS Bryne	7 min

«Sentralt til det aller meste»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

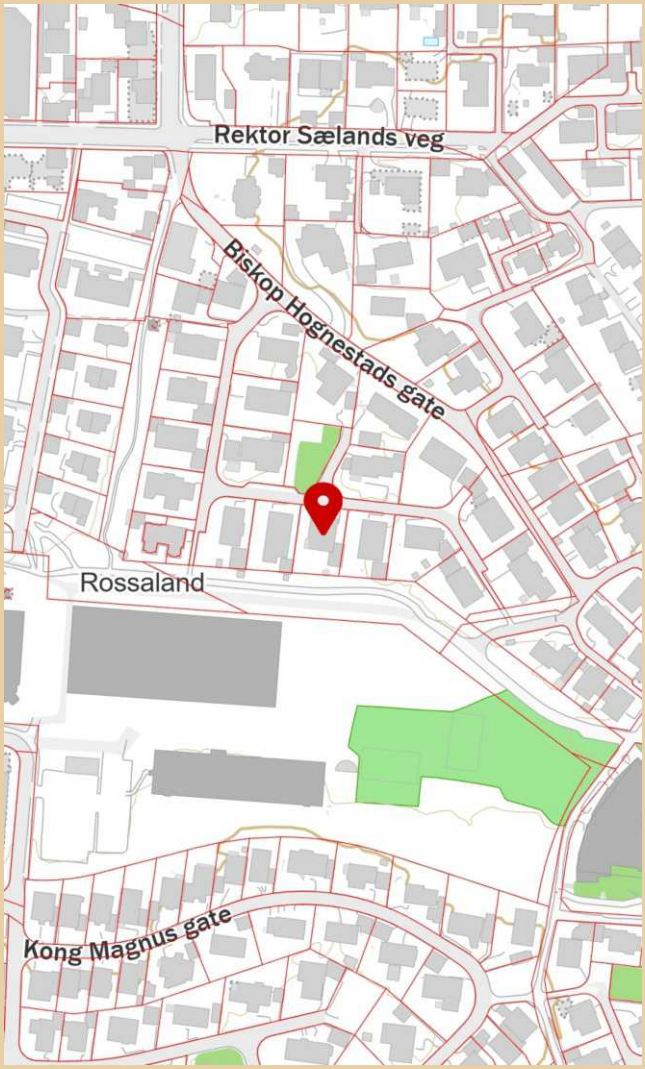
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Pastellvegen 17

Nabolaget Rosseland nord - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bryne - Rådhuset	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Time rådhus Linje 50, 53, 56, N94	6 min 0.5 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	9 min 0.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	36 min 29.7 km
Stavanger Sola	33 min

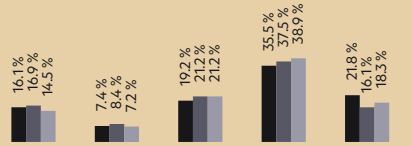
BARNEHAGER

Trollongane barnehage (1-5 år) 95 barn	6 min 0.5 km
Eivindsholen Fus barnehage (1-5 år) 89 barn	10 min 0.9 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Spar Bryne	6 min
Kiwi Bryne Torg	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rosseland nord	782	343
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Timehallen	3 min
Rosseland skule	4 min
EVO Bryne	6 min
SATS Bryne	7 min

«Sentralt til det aller meste»

— Sitat fra en lokalkjent

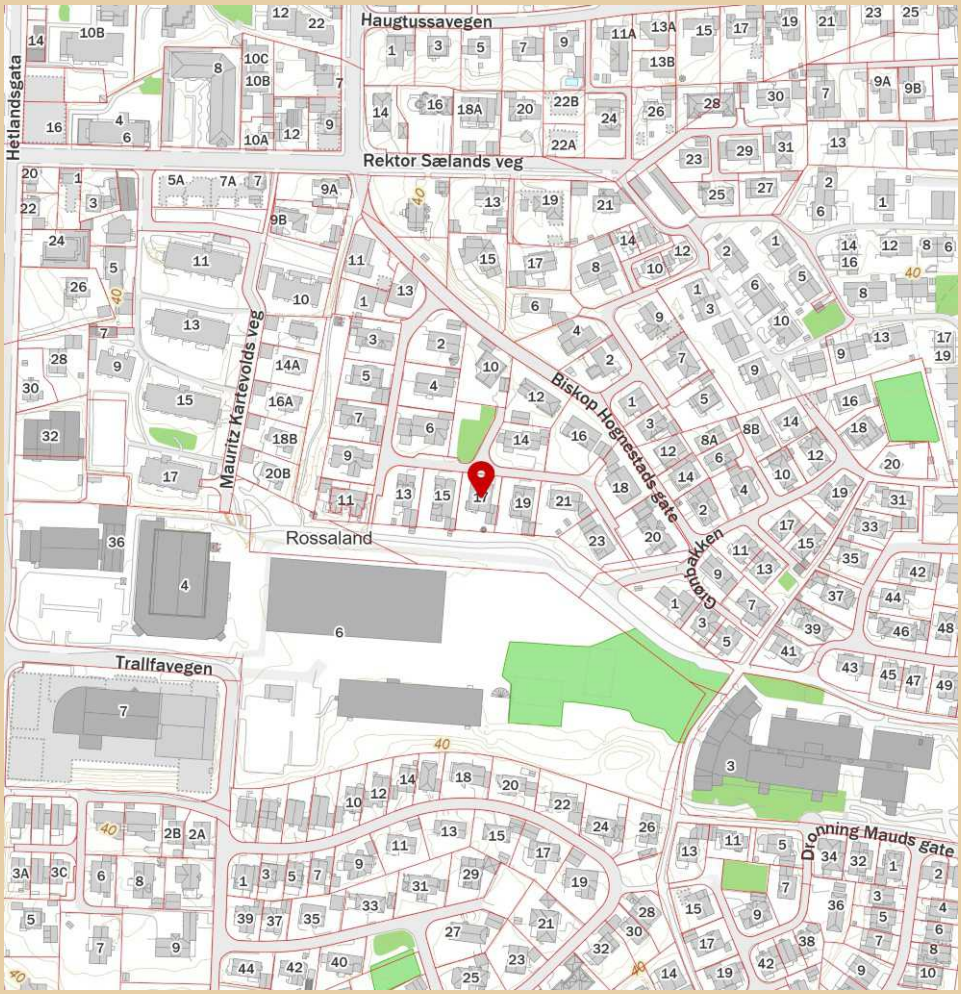
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100



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

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:
Pastellvegen 17, 4344 Bryne
Gnr. 2, Bnr. 711, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260048

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Bjørn Rune Salte

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

E-post: bjorn.salte@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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