PRIVATMEGLEREN
JÆREN

FLINTMAKARVEGEN 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Ferdigattest for tilbygg og utvidelse av garasje

Reguleringskart og bestemmelser

Kartutsnitt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Flintmakarvegen 2
4344 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1962
BRA:	261 m^2
BRA-i:	194 m^2
Rapportdato:	12.3.2026 (Gyldig til 12.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	10	21	1	0

Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497
Flintmakarvegen 2
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/40718

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 TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: Eldre vinduer u.etg	Råteskader i vinduer

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Alder på drenering og ukjent utførelse av fuktsikring/drenering
Grunnmur og fundament	Sprekk og malingflass
Rom under terreng	Fuktinnhold opp mot faren for skadeutvikling, men ikke over grensen.
Balkong, terrasse, platting	Slitasje/nedbrytning og spredte råteskader
Renner og nedløp	Eldre takrenner/nedløp
Takkonstruksjon og loft	Enkelte avvik
Taktekking	Gjenværende brukstid på undertak/tekking og manglende fugletetting.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Avløpsrør	Manglende lufting og ukjent alder på utvendig rør/rør under gulv.
Vannledninger	Manglende lekkasjesikring av rør-i-rør
Ventilasjon	Naturlig ventilering.
Våtrom: Bad underetasje - Overflater	Generelt lite fall og bom i enkelte flis.
Våtrom: Bad underetasje - Membran, tettesjikt og sluk	Gjenværende brukstid på tettesjikt.
Våtrom: Bad underetasje - Ventilasjon	Manglende tilluft
Våtrom: Vaskerom underetasje - Overflater	Deler med lite fall og enkelte avvik
Våtrom: Vaskerom underetasje - Membran, tettesjikt og sluk	Ingen membran påvist
Våtrom: Vaskerom underetasje - Ventilasjon	Naturlig ventilasjon.
Våtrom: Bad 1. etasje - Overflater	Stedvis lite fall og lav høydeforskjell fra sluk til gulv ved dør

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Gjenværende brukstid på tettesjikt.
Våtrom: Bad 1. etasje - Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rominndeling/bruk stemmer ikke overens med tegninger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

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

Vindu i 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 spiler i rekkverk og lavt rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
Det er ikke montert håndløper på begge sider av trappeløp.

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

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring(støttemurer, trapper osv).. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

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

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Den utenpåliggende pipa er ikke utstyrt med stigetrinn eller arbeidsplattform slik dagens krav til sikker atkomst for feiing og tilsyn normalt forutsetter. Mange eldre bygg ble oppført uten slike løsninger. Manglende sikker atkomst kan føre til at feiing ikke blir utført, kontakt det lokale feiervesenet for veiledning om hvilke løsninger som oppfyller deres krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.3.2026

Rapportdato
12.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Tina Haugen**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Arvid Svalestad**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

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: **Flintmakarvegen 2, 4344 Bryne**

Kommunenr: **1121** Gårdsnr: **10** Bruksnr: **66** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1962** - antatt ut ifra tegninger
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i tre som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre tekket med metallplater.
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)
U. etasje	**140**	**85** Romfordeling: Entré/hall, soverom 1, bod, bad, vaskerom og kjellerstue.	**55** Romfordeling: Garasje og bod i garasje	**0**	**0**
1. etasje	**121**	**109** Romfordeling: Stue/kjøkken/spisestue, gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.	**12** Romfordeling: Hagestue	**0**	**0**
Totalt m²	**261**	**194**	**67**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp på takoverbygg inngang er avsluttet over terrenget

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje som følge av vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Uten denne beskyttelsen er grunnmur mer utsatt for fukt. Store deler av grunnmuren ligger ikke under terrenget.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. 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



Sprekk i mur garasje



Malingflass bod garasje

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

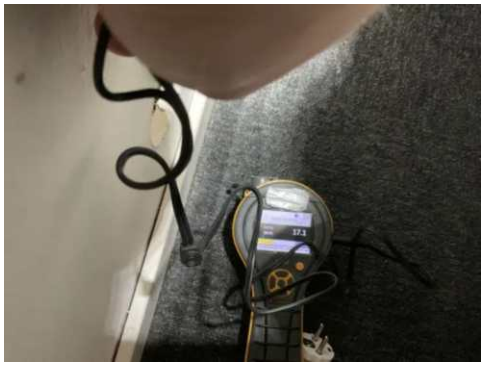
Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader de fleste steder.
Det er registrert en sprekk i grunnmur i garasje, denne stammer mest sannsynlig fra normal tørkesprekker, noe misfarginger som tyder på noe fuktinnsig i perioder.
Malingflass/salutslag er registrert i bod ved garasje som tyder på noe fuktvandring gjennom muren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Rom under terreng



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

Det er foretatt arbeider etter byggeåret.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

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

Innredet underetasje, store deler av etasjen ligger ikke under bakkenivå, kun deler av grunnmur på sørside, hvor det også er foretatt
Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader, men ikke over, det anbefales å holde konstruksjonen under oppsyn. Hulltaking er kun en stikkprøve på et sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt om det ikke er montert dampsperre under gulv ved oppussing.

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå generelt er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå ved hulltaking gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Det anbefales å oppgradere ventilasjon i underetasjen og sørge for jevn temperatur.
Jevnlig inspeksjon og vedlikehold av drenering anbefales og sørge for god avrenning fra grunnmur i terrenget.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Nedbrytning/spredte råteskader

Type	Terrasse, Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse og balkong er oppført i senere tid	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart

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

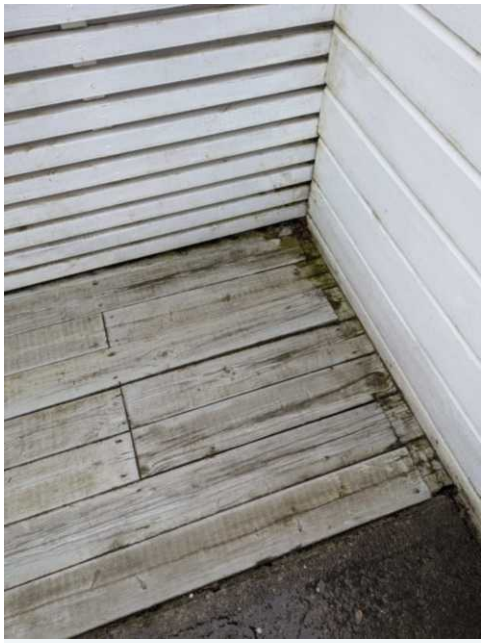
Takterrasse over garasje i betong, det er ikke montert tekking. Takterrasser er en type takkonstruksjon som er å betrakte som en risikokonstruksjon.
Det er noe slitasje/nedbrytninger og spredte råteskader på terrassebord og rekkverk som følge av naturlig aldring, værpåvirking og manglende vedlikehold. Dette vil redusere levetider og øke faren for ytterligere råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med noe vedlikehold og oppgraderinger på terrasse/plattinger, enkelte utskiftinger kan ikke utelukkes og det må vurderes om det er hensiktsmessig å skifte ut hele platting/terrasse.
Jevnlig behandling av treverket og reparasjon av sprekkdannelser bør utføres for å hindre at fukt trenger inn og forårsaker ytterligere skader på konstruksjonen.



Nedbrytning



Nedbrytning og slitasje



6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører i tre med isolerglass av varierende alder.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer av noe varierende alder, det er opplyst at de fleste vinduer er skiftet mellom 2010-2012.
Vindu bod og kjellerstue merket med 2017.
I 1. etasje er det registrert årstall fra 2008-2021.

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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Vinduer og dører i tre med isolerglass av varierende alder.
Vinduer og dører fremstår i generelt normal stand ut ifra alder.

Terrassedør 1. etasje er generelt noe værslitt, påregnelig med vedlikehold på kort sikt.

6.6 Vinduer og dører: Eldre vinduer u.etg



Råteskader

Beskrivelse

Eldre vinduer i underetasje (4 stk).

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer er skiftet på -90 tallet. Vindu ved inngangsdør og soverom underetasje er merket med 1996.

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



Råte i karm



Råteskader

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadede deler bør utbedres eller skiftes ut, avhengig av skadeomfang. Ved mindre skader kan utskifting av karm-/rammedeler, treutskiftning og ny overflatebehandling være tilstrekkelig. Ved mer omfattende skader anbefales full utskifting av vinduet. Det bør samtidig etableres god overflatebehandling og kontroll på beslag/dreneringsløsninger for å forhindre nye skader.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.7 Yttervegger



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



Manglende musetetting

Oppsummering av yttervegger	TG-1

Kledning er av noe varierende alder.
Kledningen er steder montert nær underlaget. Dette øker fuktbelastningen og reduserer både lufting og levetiden på kledningen.
Kledning med noe overflateavvik og værslitasje i form av noe lokal slitasje og små ujevnheter. 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.
Det mangler musetetting bak kledning enkelte steder.

6.8 Renner og nedløp

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

Takrenner og nedløp er skiftet samtidig med taktekking.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2

Det er observert at takrenner og nedløpsrør av plast fra byggeåret viser tegn til aldring og slitasje, spesielt ved skjøter og overganger. Dette kan føre til 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.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1

Utvendig pipe med beslag på øvre del over tak, resterende pipe pusset.

6.10 Takkonstruksjon og loft



Luftespalter ved takfot stengt



Manglende isolering



Hull undertak med synlige takplater

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

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

Deler av isolasjon er ikke tildekket med papp/vindsperre, dette reduserer isolasjonsevnen. Enkelte steder er det manglende isolasjon som øker varmetapet fra innredet konstruksjon under.

Luftespalter ved takfot er små og kan føre til redusert lufting av konstruksjonen. Redusert ventilasjon i takkonstruksjonen, som kan føre til opphopning av fukt, kondens og risiko for mugg- eller råteskader over tid.

Det er hull i undertaket etter tidligere gjennomføringer, hull er ikke tettet og takplater er synlig, dette øker risikoen for inntrenging av vann/snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isolasjon bør tildekkes med vindsperre for å opprettholde isolasjonsevnen og hindre varmetap. Isolasjon anbefales montert hvor dette mangler.

Det anbefales å etablere korrekt oppbrett av takpapp rundt alle gjennomføringer i samsvar med gjeldende faglige krav. Dette innebærer å åpne opp rundt gjennomføringene, tilpasse og føre takpappen tilstrekkelig opp over og tett inntil gjennomføringshylser/mansjetter, samt sikre overlapp og tetting som leder vann bort fra kritiske punkter. Eventuelle skader eller svekkelser på papp og tilstøtende detaljer bør samtidig utbedres. Riktig utført oppbrett reduserer risikoen for vanninntrenging ved slagregn, smeltevann og oppstuving av vann

Luftespalter ved takfot anbefales åpnet opp for å sørge for god lufting av konstruksjonen.

6.11 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tak er skiftet på et tidspunkt, alder er noe ukjent men før 2005.	
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.

Det er ikke montert fugletetting under takplater. 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 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

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

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

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

Det er støpt plate på mark og trebjelkelag mellom etasjer. Målinger er foretatt ved stikkprøver i begge etasjer.
Det er noe knirk i gulv enkelte steder.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

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

Pipe er montert på utsiden av boligen. Det er en vedovn i stue 1. etasje.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Kjøkken

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 hvite slette fronter og hvit laminert benkeplate er fra ca. 2010. Innredning er i generelt normal stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Kjøkkenventilator er enkelt testet med papir på maks styrke og det registreres sug.

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

Rominndeling/bruk stemmer ikke overens med tegninger.

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?	Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

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

Vindu i 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 spiler i rekkverk og lavt rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
Det er ikke montert håndløper på begge sider av trappeløp.

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

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring(støttemurer, trapper osv).. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfanger.

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

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

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

Den utenpåliggende pipa er ikke utstyrt med stigetrinn eller arbeidsplattform slik dagens krav til sikker atkomst for feiing og tilsyn normalt forutsetter. Mange eldre bygg ble oppført uten slike løsninger. Manglende sikker atkomst kan føre til at feiing ikke blir utført, kontakt det lokale feiervesenet for veiledning om hvilke løsninger som oppfyller deres krav.

6.16 Avløpsrør

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

Det er foretatt arbeider i forbindelse med øvrige oppgraderinger i boligen.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsrør av plast i boligen som i hovedsak er skiftet i forbindelse med øvrige oppgraderinger. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ytterligere undersøkelser om alder av rør under gulv/utvendig.

Kloakklufting anbefales påvist og ført over tak for å unngå surkling/klukking i vannlåser

6.17 Vannledninger



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

Røropplegg er mest sannsynlig skiftet i ca. 2010.

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
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**

Det er rør-i-rør med åpen fordeling bak luke, det er ikke lekkasjesikring, ved lekkasje vil vann renne ut i vegg, det er sluker i rom på begge sider av luken.

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelig for inspeksjon/vurdering, det er ukjent alder på utvendige rør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere lekkasjestopper med sensor i vegg under vannrør for å automatisk stenge vann ved eventuell lekkasje.
Ytterligere undersøkelser vedrørende alder på utvendige rør.

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

El-tilsyn er utført i 2022, anlegget er ikke videre vurdert.

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.

6.19 Varmtvannsbereder



Rennemerke stammer fra utslag fra overtrykksventil, påregnelig normalt. Trykk er kontrollert og justert i 2026.

Plassering bereder	
Kott under trapp	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
ca. 187 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Bereder fra 2019 på ca. 187 liter plassert i kott under trapp, det er sluk i rommet som lekkasjesikring.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

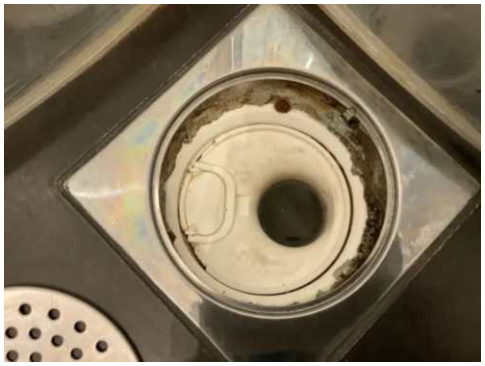
Boligen har naturlig ventilering som normalt på byggetidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behov for ventilering vil avhenge av bruken av boligen og må vurderes over tid. Det anbefales på generelt grunnlag å oppgradere ventilasjon.

6.21 Våtrom: Bad underetasje





Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv og vegger. Malte overflater på tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad er fra ca. 2010.

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fall mot sluk er mindre enn referansenivået og noe vannansamlinger må påregnes etter dusjing.
Lav høydeforskjell fra sluk til gulv ved dør.
Det er registrert hulrom/bom i enkelte flis. Dette kan skyldes manglende limdekning eller lignende forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Det kan med fordel benyttes nal etter bruk av dusj, ved fremtidig renovering påse at fallforhold utbedres.

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Høydeforskjellen mellom gulv og sluk er mindre enn anbefalt, noe som kan medføre økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Det bør vurderes tiltak for å bedre fallforholdene.

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 smøremembran som tettesjikt. Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på tettesjikt. Det er ikke mansjett rundt avløp til servant.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap, toalett og dusj.

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
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Elektrisk styrt vifte i tak som er styrt med hygrometerstyrt(starter ved en gitt luftfuktighet) Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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

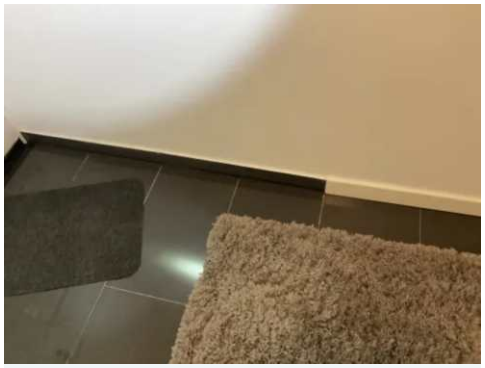
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Våtrom: Vaskerom underetasje





Gliper mellom flis og gulvlist



Sokkelflis kun på deler av rommet

Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv. Malte overflater på vegger og tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vaskerom er oppført i ca. 2010.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

Gulv har lokalt fall mot sluk ved vaskemaskin, gulv ellers er tilnærmet flatt.
Det er gliper mellom gulvlist og flis.
Det er montert trelister på deler av gulv, disse er ikke fuktbestandige.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerom er normalt ikke utsatt for direkte vann, ved lekkasje vil hoveddel av lekkasjevann renne til sluk, men grunnet usikkerhet på eventuelt oppbrett/tetting i dører, vegger og varierende fall er det fare for at lekkasjevann påfører skader på tilstøtende konstruksjoner.

Membran, tettesjikt og sluk

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



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

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Visuell kontroll er utført uten demontering eller inngrep i konstruksjon/bygningsdel.
Det er ved observasjoner i sluk og gliper i gulvlister ikke registrert membran, vegger med trelister har ikke oppbrett av eventuell membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasjer eller fritt vann på gulv. Innhent dokumentasjon på utførelse om mulig, eventuelt montere lekkasjestopper med sensorer på gulv for å automatisk stenge vann ved lekkasjer for å redusere omfanget.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Opplegg vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å montere elektrisk styrt vifte i en av ventilene for å bedre ventilasjon.

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

6.23 Våtrom: Bad 1. etasje







Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv og vegger. Malte overflater på tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad er fra ca. 2010.

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

Oppsummering av overflater	TG-2

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, fra gulv ved dør til sluk er det mindre enn 25mm.
Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Det er jevnt fall mot sluk i dusj, men stedvis mindre enn referansenivået. Det er motfall mot sluk utenfor dusj, denne sluk er kun en hjelpesluk, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Anbefalte tiltak overflater

Høydeforskjellen mellom gulv og sluk er mindre enn anbefalt, noe som kan medføre økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Det bør vurderes tiltak for å bedre fallforholdene.
Nal kan med fordel benyttes etter bruk av dusj for å fjerne eventuelle vannansamlinger.

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 smøremembran som tettesjikt. Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på tettesjiktet.
Visuell kontroll er utført uten demontering eller inngrep i konstruksjon/bygningsdel.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap, toalett og dusj.	
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	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft og elektrisk styrt vifte for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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

6.24 Innvendige overflater

Beskrivelse

Underetasje: Teppe, fliser og tregulv på gulv. Malte overflater på vegger og tak.
1. etasje: Laminat på gulv. Malte overflater og trepaneler på vegger. Malte overflater og himlingsplater 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.

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

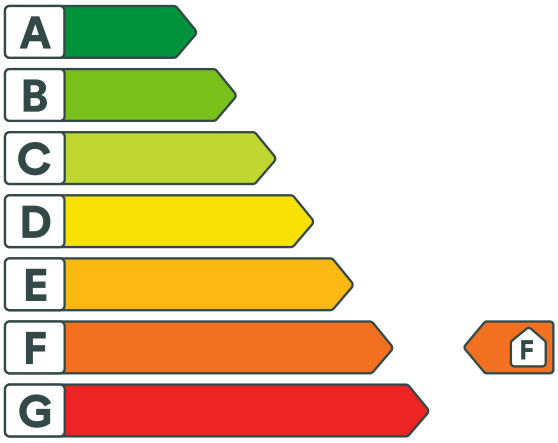
- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

enova

Energiattest



Adresse **Flintmakarvegen 2, 4344 BRYNE**	
Dato for energimerking **18.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272121**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171756677**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **66**
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 **1962**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **261,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **194,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **333,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **299,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 100 kWh**

Flintmakarvegen 2, 4344 BRYNE

Detaljering

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

Flintmakarvegen 2, 4344 BRYNE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: 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 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: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: 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 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310260050

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tina Haugen	Arvid Svalestad

Gateadresse
Flintmakarvegen 2

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: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 6235849

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 310260050

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en sprekk i en flis på gulvet i dusjen i underetasje/kjeller. Tettet med silikon. Kan evnt. sette inn dusjkabinett for å løse problemet.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Begge bad ble oppgradert for 14-16 år siden av faglært person på dugnad.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Begge bad fikk oppgradert membran og sluk av fagmann. Flislegging/oppgradering av vaskerom ble gjort ved egeninnsats.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet varmtvannsbereder og trykkreguleringsventil.

Arbeid utført av: Faret Rør AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en liten sprekk i vegg over terreng i betong i garasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt nytt elektrisk for 15 år siden, nye sikringskap.

Arbeid utført av: El-fag Jæren

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 i 2022 av Lnett AS. Alt ok.

Document reference: 310260050

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Endel oppgradering (tømrerarbeid) er gjort på egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse, garasje og fasade ble lagt nytt av faglært/egeninnsats/dugnad.

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: Innredet kjeller, flyttet inngangsparti.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygging av ny garasje og tilbygg inngangsparti er godkjent hos kommunen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260050

Tilleggskommentar

Det har hendt (ved klestørk inne) at det dukker opp et sølvkre eller to. Kanskje 1-2 pr halvår.

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: 310260050

E-Signing validated

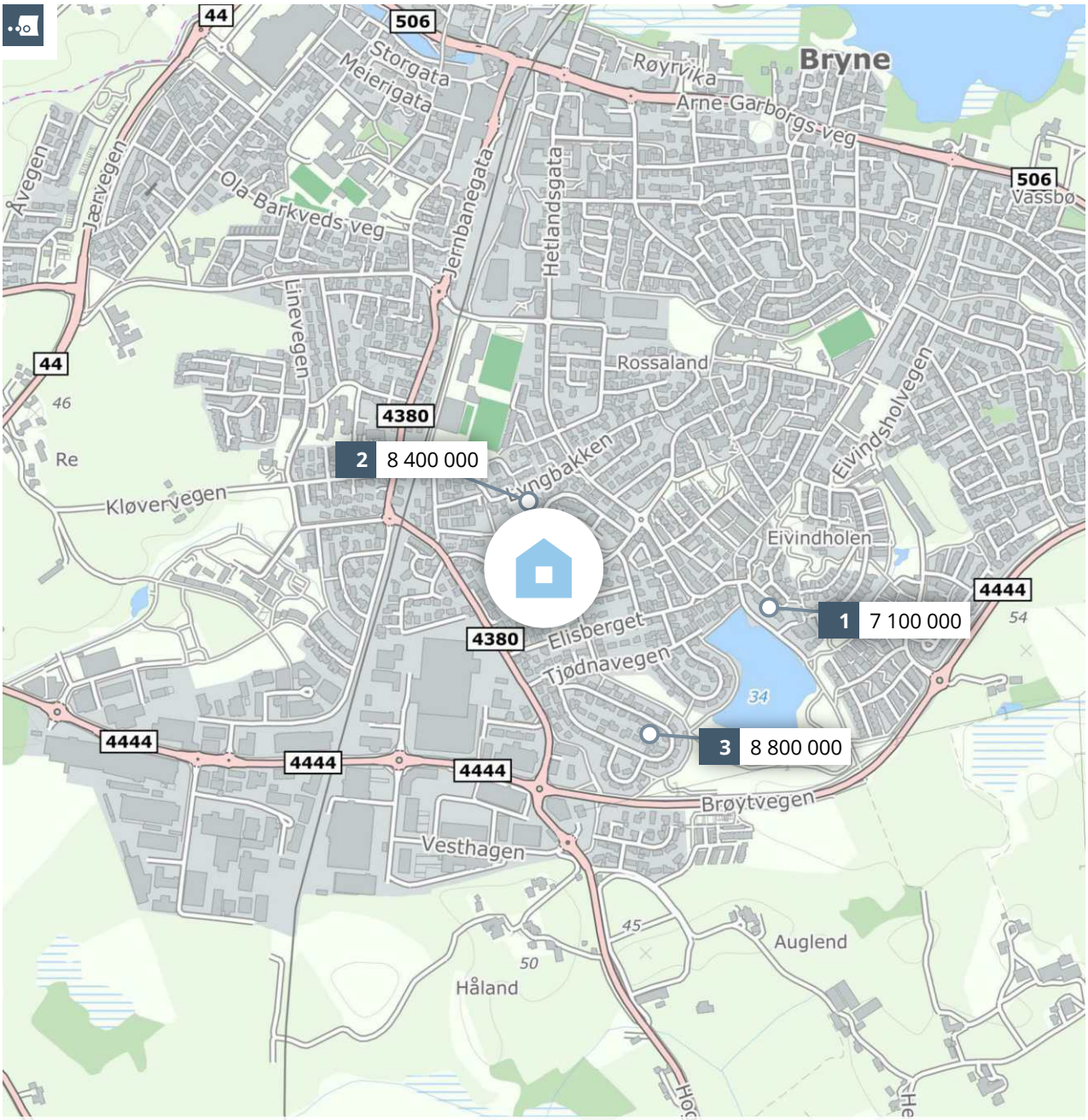
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tina Haugen	5ca0f76f5013536c3c705c794270c652a3490a5b	12.05.2026 19:53:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arvid Svalestad	269be5ae1125e8b57b8eb820d9c61ab933745a74	12.05.2026 19:49:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310260050

- 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



Meglers verdivurdering
FLINTMAKARVEGEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 27.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Flintmakarvegen 2, 4344 BRYNE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 10 BNR 66 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS ELISBERGET SØR

Verdivurdert til

7 000 000

-	7 000 000	35 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	200 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					833 m²	
Byggeår					1962	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hetlandsgata 77				26.08.2025	6 000 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**42 515**
	167 m²	1958	1 232 m²	3 sov						
2	Greiestadvegen 27 B				17.06.2025	8 690 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**46 154**
	182 m²	2025	370 m²	4 sov						
3	Vestre Ring 30 B				31.03.2026	9 200 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**39 819**
	221 m²	2022	507 m²	4 sov						

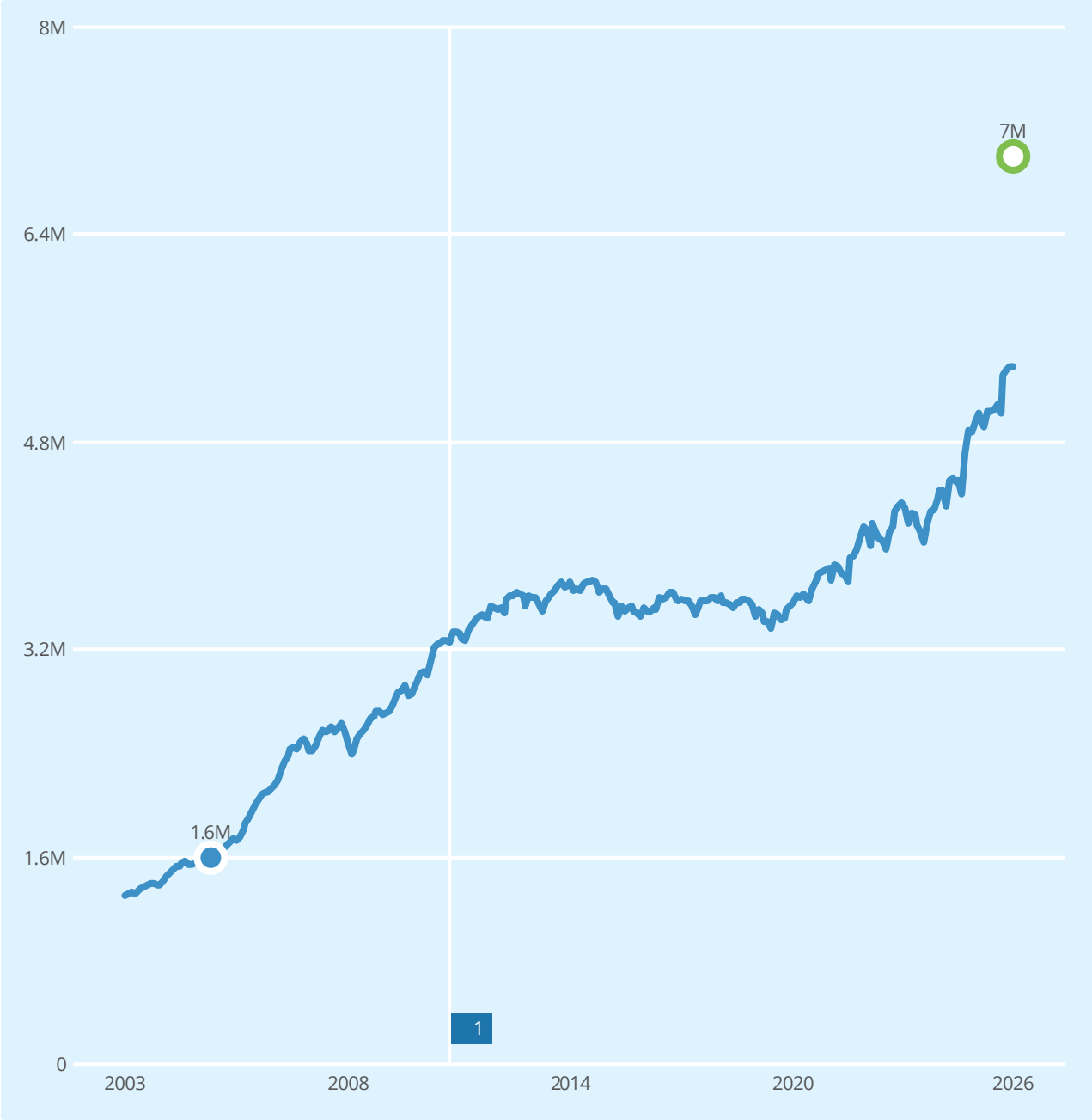
Flott enebolig med nydelig utsikt og attraktiv beliggenhet.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.03.2005	05.04.2005	22.04.2005	1 350 000	1 600 000	-	1 600 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 4344 BRYNE nå

5
eneboliger til salgs

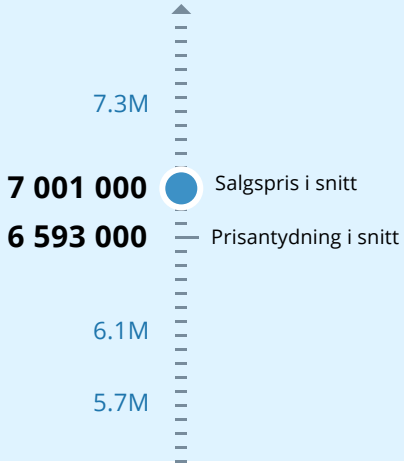


Annonsene har i snitt ligget ute i

16
dager

Eneboliger solgt i 4344 BRYNE siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

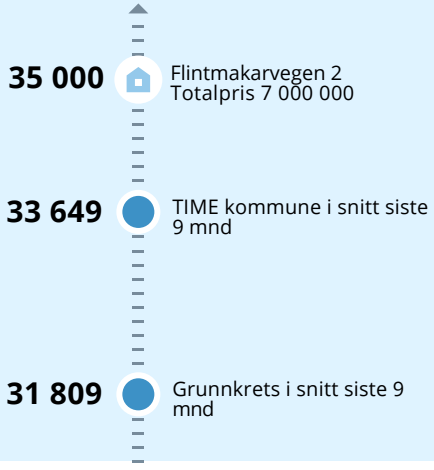


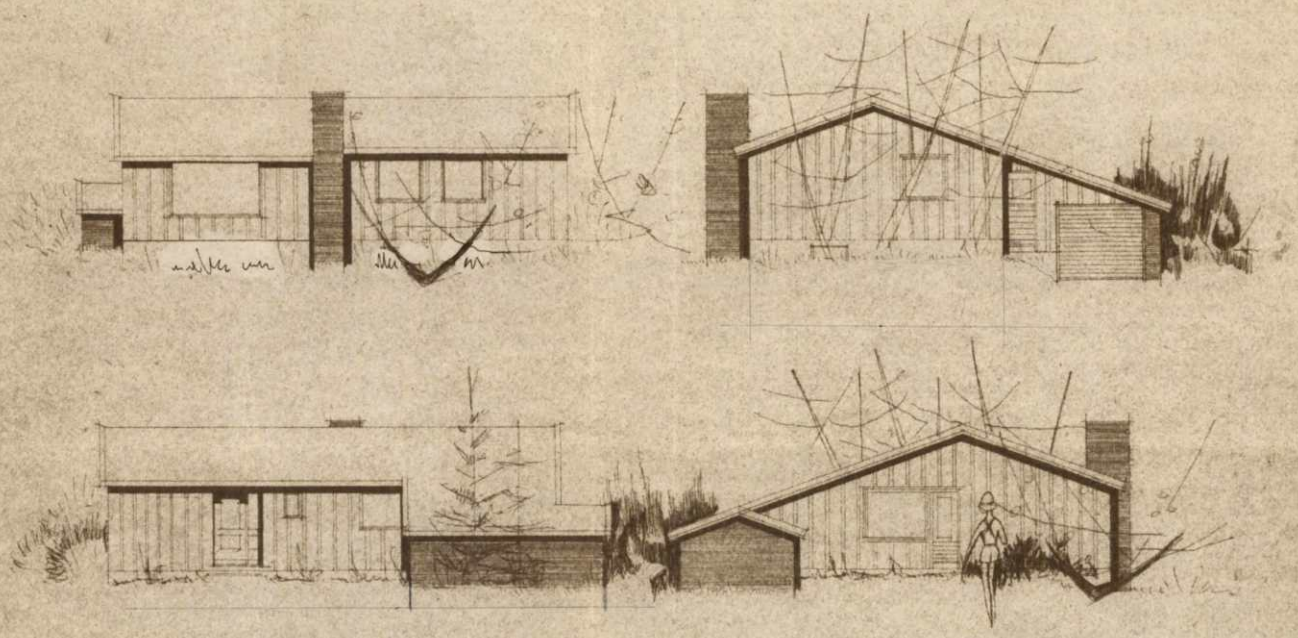
Solgt i snitt i løpet av

19
dager

for 7.1% over prisantydning

Analyse m²-priser





TYPE 5 "GARASJE"

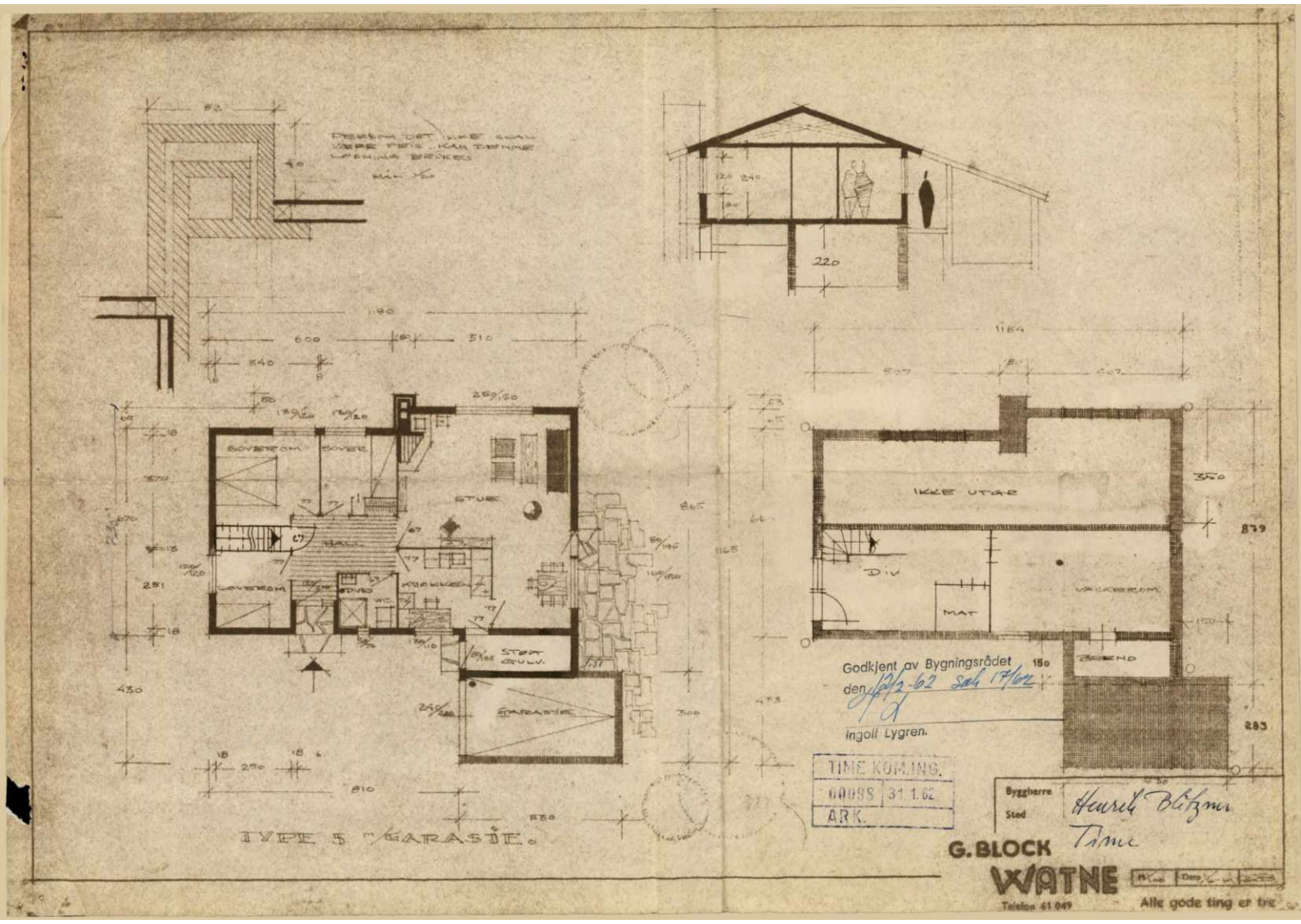
Godkjent av Bygningsrådet
den 13/2-62. Sak 17/62
Ingolf Lygren.

TIME KOMMUNE
0009 31.1.62
ARK.

Byggherre Henrik Blikfjær
Sted Time

G. BLOCK
WATNE
Telefon 61 049

Alle gode ting er tre



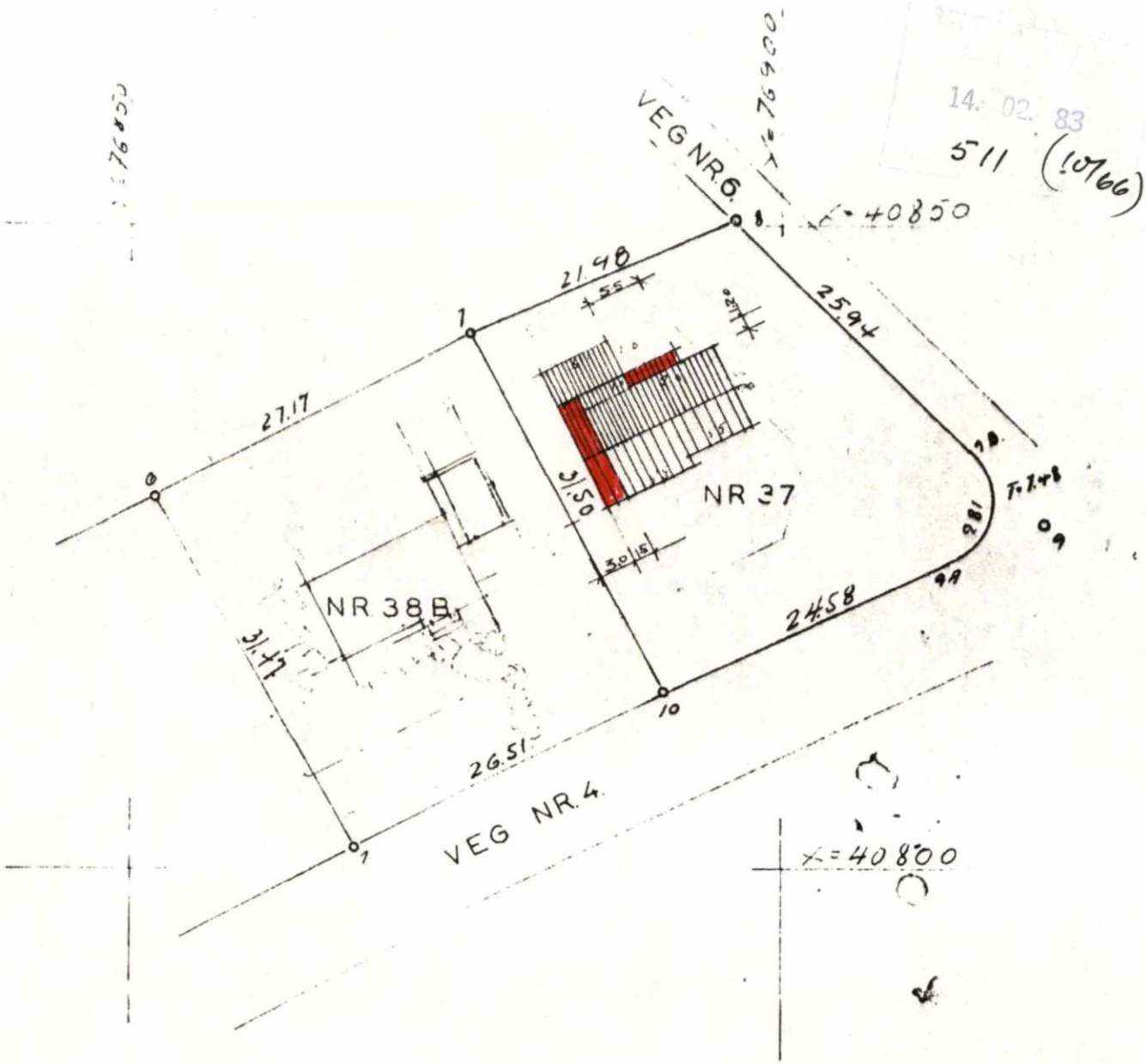
IVPE 5 m/GARASJE.

Godkjent av Bygningsrådet
den 15/2-62 Sak 17/62
Ingolf Lygren.

TIME KOMM.NG.
00095 | 31.1.62
ARK.

Byggherre Harald Blåtjern
Sted Time

G. BLOCK
WATNE
Telefon 61 049
Alle gode ting er tre



Godkjent av Bygningsrådet
den 10/3-83 Sak 92/83
for bygningssjefen.

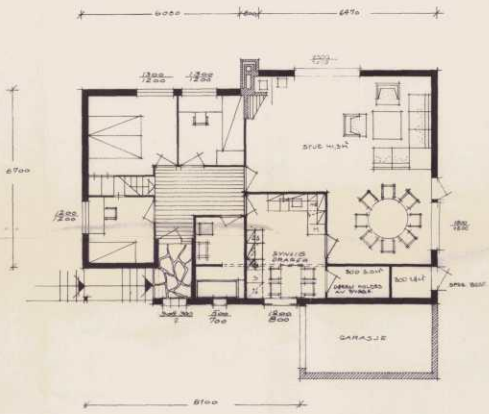
KOORDINATER					
NR.	Y	X	NR.	Y	X
1	76.867.39	+0.801.86			
6	.851.99	.829.32			
7	.876.22	.841.59			
8	.896.38	.850.32			
9	.919.98	.826.66			
10	.890.73	.813.64			

MÅLEBREV NR. 814

BRUKSNAVN: TOMT NR. 37
AV AUGLENDSFELTET.
UTSKILT FRA 10/32

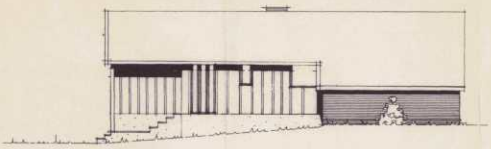
TIME KOMMUNEINGENIØR

TEGN:
DAT. 30. 8. 61.
AREAL: 832 m²,
M = 1/500
A–587–2





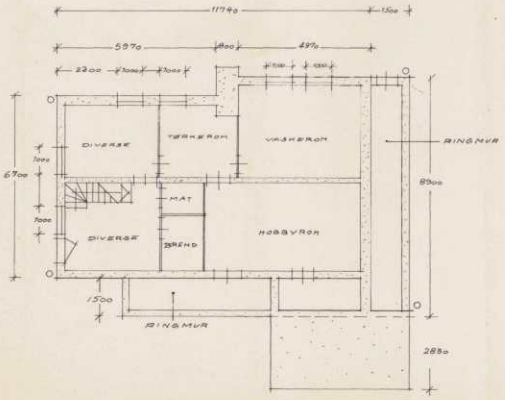


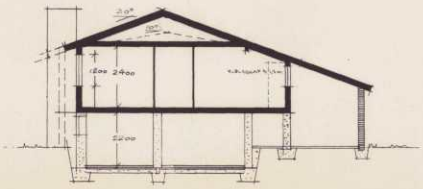




Godkjent av Byggningsrådet
den 10/3-83 Sak 92/83
for byggningsrådet

14. 02. 83
5/1 (17 ark)





Eier	Priv. virksomhet	Maal	20 0 82
Rev.	DRAGER, MANZ HIMLING.	1:5	2 8 82
Rev.	endr. bod m. vask + bod.	1:50	5-1-83
M 4.4.4 234 07 B			

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

BYGGHERRE: HENRIK BLITZNER

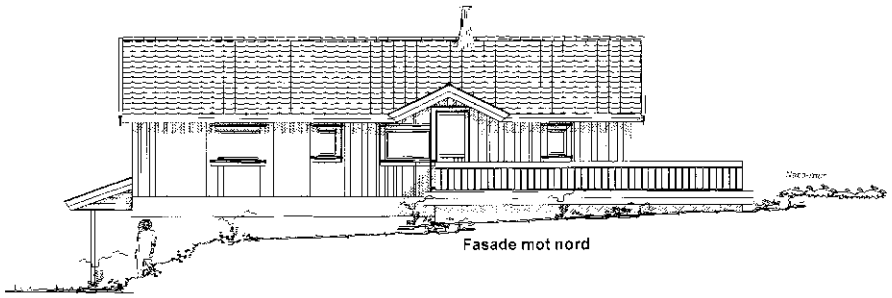
BYGGEPLASS: TOMT 37 AUGLENDSFELTET

		ERST FOR	ERST AV
TEGN	Kirsti Kolthoff		
GODKJ		TEGN NR	
MÅL	1:100	45249	
DATO	18.06.82	PROSJ NR	

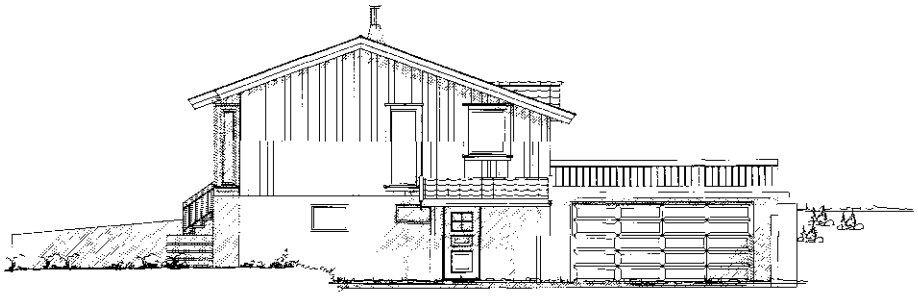
Block Watne
G. Block Watne a/s
Block Watne Hus a/s

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.

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



Fasade mot nord



Fasade mot nord-øst

Vedl. E1

Tiltakshever: Arvid Svalestad

Byggested: Flintmakervegen 2, 4340 Bryne

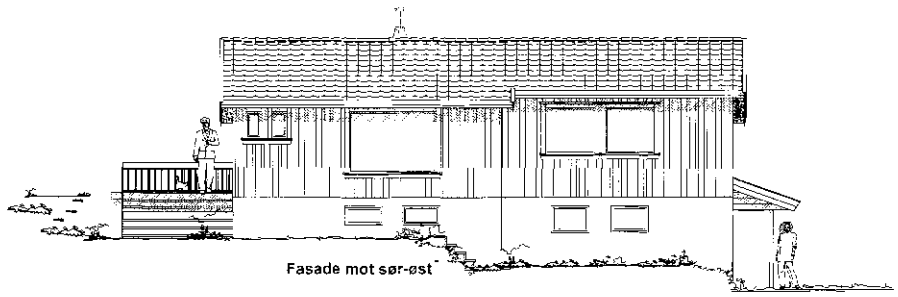
A/S PLAN-KON
ARKITEKTKONTOR
OSTADV. 11, NÆSS
T: 51434938
TF. Privat: 51434127

TEGN: Ayn

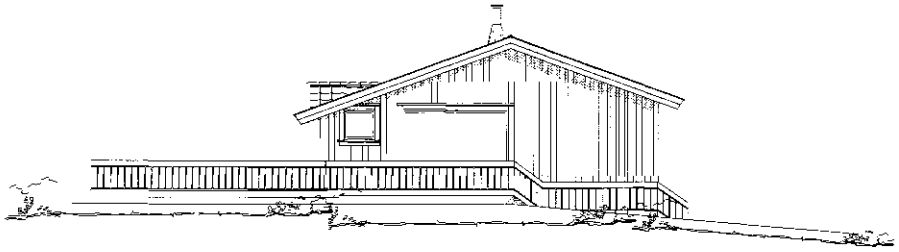
GODK:

DATO:

Svalestad Arvid



Fasade mot sør-øst



Fasade mot sør-vest

Utvidelse garasje og fasadeendring

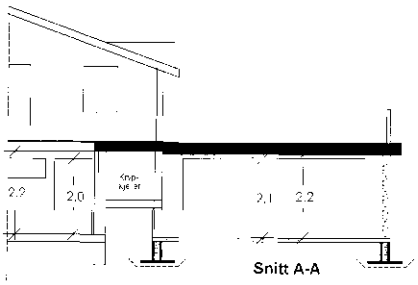
Vedl. E2

Tiltakshaver: Arvid Svalestad

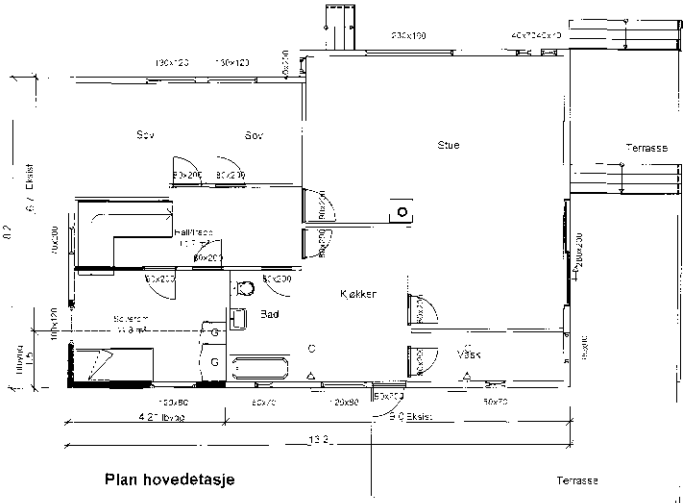
Byggested: Flintmakervegen 2, 4340 Bryne

A/S PLAN-KON
ARKITEKTKONTOR
OPSTADV. 11, NÆRBØ
Tlf: 51434520
Tlf. Privat: 51434127

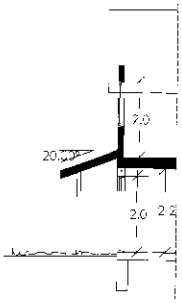
TEGN: Asbj	DRAWING NR: 503
GODKJ:	
MÅL: 1:100	PROSJEKT: Svalestad Arvid
DATO: 15.08.2011	



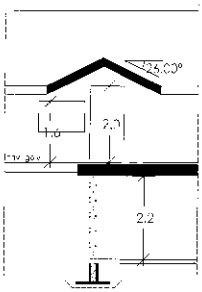
Snitt A-A



Plan hovedetasje



Snitt B-B



Snitt C-C

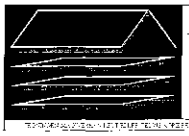
NB ALLE MÅL MÅ SJEKKES PÅ BYGGEPLASS

Tilpasning grunnet og riasendring

Vedl. E3

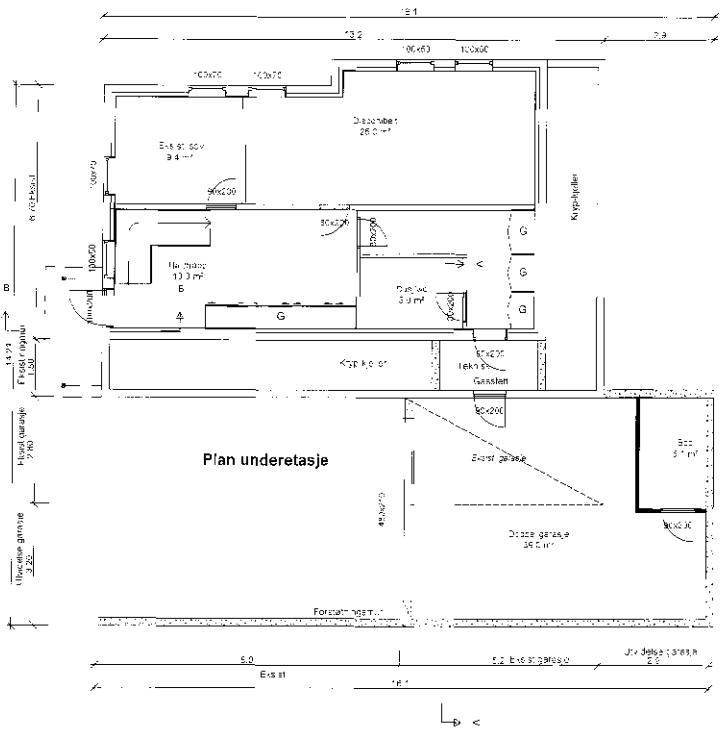
Tiltakshaver: Arvid Svalestad

Byggested: Flintmakervegen 2, 4340 Bryne



A/S PLAN-KON
ARKITEKTKONTOR
OPSTADV 11, 4352 KLEPPE
T: 51434915
T: PRIVAT 51434127

TEGN	Asbjørn	DESIGNS NR
GODKJ		502
MÅL	1:100	PROSJ NR
DATO	13.05.2011	Svalestad-arve



Detalj fundamentering

NB ALLE MÅL MÅ SJEKKES PÅ BYGGEPLASS

Utvidelse garasje og fasadeendring

Vedl. E4

Tiltakshaver: Arvid Svalestad

Byggested: Flintmakervegen 2, 4340 Bryne

A/S PLAN-KON
ARKITEKTKONTOR
OPSTADVEIEN 31, NÆRBØ
Tlf: 51434935
Tlf. privat: 51434127

TEGN. Asm

GODKJ.

TEGNINGS NR. 502

MÅL 1:100

DATO 15.05.2011

PROS. NR. Svalestad Arvid

Time kommune
Byggesak

Arvid Svalestad
Gulaksvegen 2
4345 Bryne

Dykkar ref.	Vår ref.	Journalpostid:	Dato
	26/2179 - 2	26/25777	12.05.2026

Ferdigattest for tilbygg til bustadhus, utviding av garasje med takterrasse. Gnr 10 bnr 66, Flintmakarvegen 2.

Søknad, datert 12.05.2026, om ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl.) §21-10 er mottatt 12.05.2026.

Byggeløyve er gitt i sak 351/11 datert 07.07.2011.

Det vert gitt ferdigattest for tilbygg bustadhus, utviding av garasje med takterrasse på gnr. 10 bnr. 66, Flintmakervegen 2

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

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

Gebyr

For bygg og anlegg eldre enn 3 år skal det ifølge gebyrregulativet betalast gebyr på **Kr. 5 000,-**

Faktura vert sendt tiltakshavar.

Med helsing

Svein Harald Dyngen
avdelingsleder byggesak

Torhild Wigestrand
byggesaksbehandlar

Dette brevet er elektronisk godkjent. Skal du svara på brevet, ønsker me at du gjer det elektronisk via sikker digital innsending.

Vedlegg
Teikning plan og snitt.pdf

Vedlegg
Situasjonskart.pdf
Arvid fasader 1
Situasjonskart - Arvid

Kopi til

Rogaland Brann Og Redning Iks	Brannstasjonsveien 2	4312	Sandnes

Reguleringsbestemmelser

~~Vedtekter~~ til reguleringsplan

for

Auglendsfeltet og området omkring.

1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig og gis en arkitektonisk utforming som går harmonisk sammen med den övrige bebyggelse. Butikker kan innredes bare der det etter bygningsrådets skjönn ikke medförer ulemper for de omboende.

2. Bebyggelsen skal plaseres i de regulerte byggelinjer. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes longer inn på tomten.

3. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av sitt nettoareal + event. garasje.

4. Bebyggelsen skal ikke være höyere enn 2 etasjer, og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Höyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,50 m og ingen trevegg må være höyere enn 8,5 m.

5. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkelen må ikke være större enn 35°.

6. Garasjer tillates kun oppfört i en etasje. Garasjene må plaseres på en slik måte i forhold til våningshus og nabohus, at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjeplaseringen skal vises i forbindelse med byggemeldingen.

7. Tomtene kan innhegnes med heikplanting eller med maks. 0,80 m höyt gjerde. Gjerdene må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Hvor det er önskelig å hindre innsyn på tomter som nyttes til lett industri m.v., kan bygningsrådet pålegge anvendelse av höyere gjerder eller murer.

8. I bestemte områder kan bygningsrådet tillate bebyggelse for lett industri, håndverk og lager. Virksomheten må være av en slik art at den ikke antas å medföre vesentlige ulemper for strøket, og skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

9. Bygningsrådet kan bestemme at det av hver enkelt tomt, som nyttes til lett industri m.v., utlegges til gårdsplass et så stort areal at vedkommende bedrift etter bygningsrådets skjönn kan dekke sitt behov for parkeringsplass samt plass for av- og pålessing på egen grunn.

10. Den ubebygde del av tomten må ikke nyttes til opplag som kan virke skjemmende eller på annen måte sjenere beboerne i strøket.

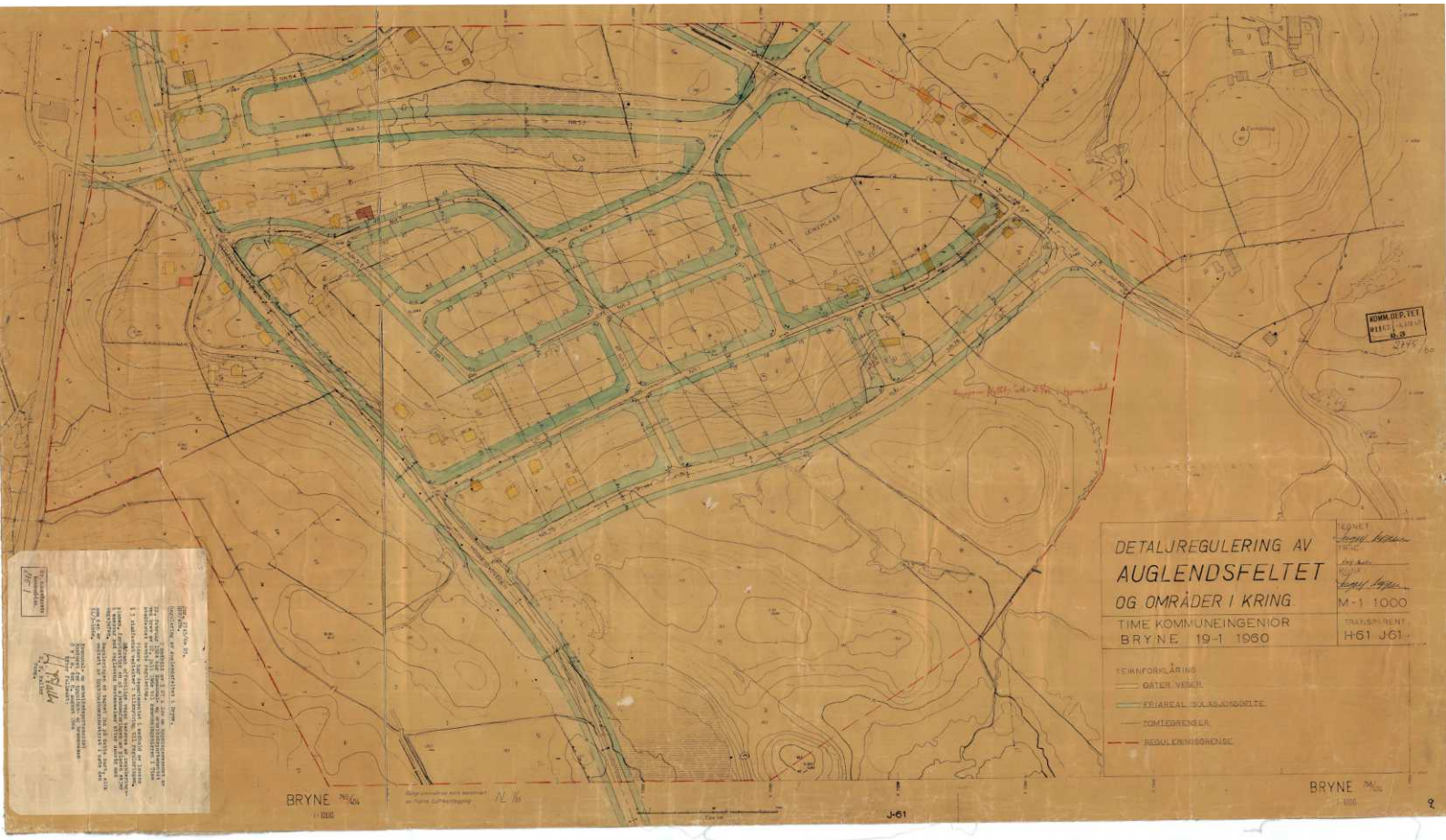
11. Sammen med byggemelding skal innsendes situasjonskart med angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Hvor planeringen medförer forstötningsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes, eventuelt heves, eller at det skal anvendes skråninger som reduserer forstötningsmurens höyde.

12. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

13. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

14. Fra disse vedtekter kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter, tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner tilsier det.

Ekstrafiska av departementet 8/8 - 1960.


DETALJREGULERING AV
AUGLENDSFELTET
OG OMRÅDER I KRING
TIME KOMMUNEINGENIOR
BRYNE 19-1 1960
M-1 1000
H-61 J-61
TEGNFORKLARING
GATER VEIER
FRIAREAL SOLASJONSBELTE
TOMTEGRENSER
REGULERINGSGRENSE
BRYNE
J-61
BRYNE

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 66	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Flintmakarvegen 2 4344 BRYNE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg 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)
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Fortau
- Sti
- Trapp
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Toppunkt
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Bebygd område
- Annet

Flintmakarvegen 2

Nabolaget Elisberget/Stemmen - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	14 min 1.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	19 min 1.7 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	7 min 2.4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	12 min 8.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hognestadvegen Linje 54	9 min 0.7 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	16 min 1.4 km
Stavanger Sola	34 min

BARNEHAGER

Trollongane barnehage (1-5 år) 95 barn	8 min 0.6 km
Espira Ree barnehage (0-6 år) 90 barn	9 min 0.8 km
Eivindsholen Fus barnehage (1-5 år... 89 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Håland	11 min
Kiwi Bryne Torg	15 min

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

VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	15 min
Håland Apotek	11 min
Bryne Vinmonopol	15 min

SPORT

Auglend balløkke	7 min
Jærhallen	7 min
SATS Bryne	10 min
Club Athletic	14 min

«Herlig plass å bo. En av de beste nabolagene på Bryne. Fint fellesskap, og fin beliggenhet»

— Sitat fra en lokalkjent

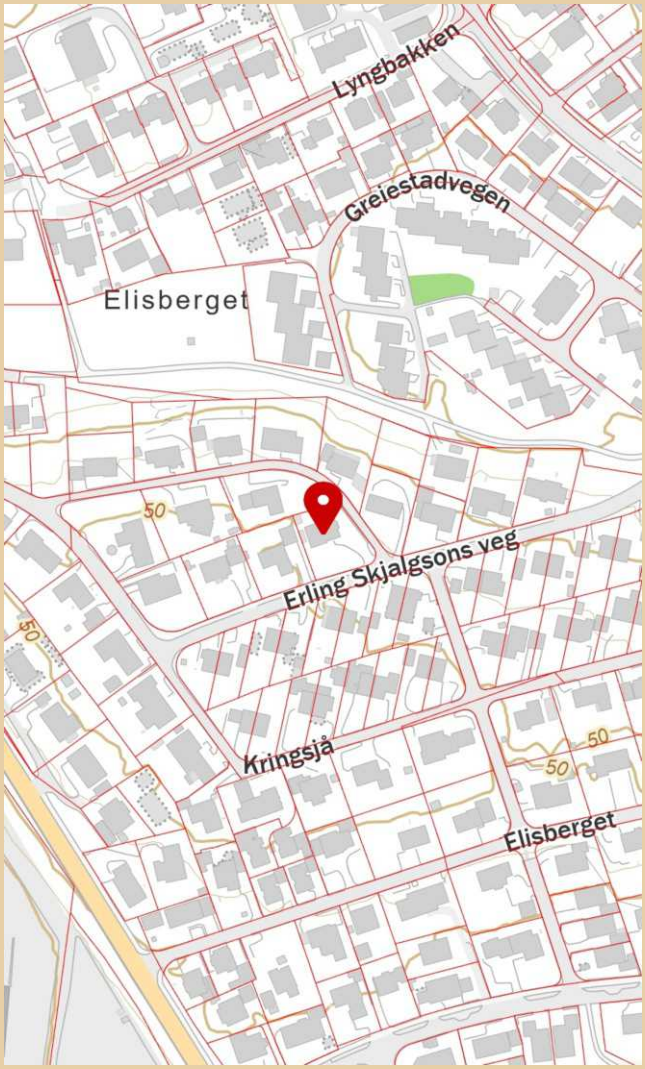
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 90/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Flintmakarvegen 2

Nabolaget Elisberget/Stemmen - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	14 min 1.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	19 min 1.7 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	7 min 2.4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	12 min 8.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hognestadvegen Linje 54	9 min 0.7 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	16 min 1.4 km
Stavanger Sola	34 min

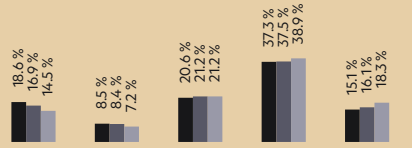
BARNEHAGER

Trollongane barnehage (1-5 år) 95 barn	8 min 0.6 km
Espira Ree barnehage (0-6 år) 90 barn	9 min 0.8 km
Eivindsholen Fus barnehage (1-5 år) 89 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Håland	11 min
Kiwi Bryne Torg	15 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Elisberget/Stemmen	1 398	531
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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
- Sykkel

SPORT

Auglend balløkke	7 min
Jærhallen	7 min
SATS Bryne	10 min
Club Athletic	14 min

«Herlig plass å bo. En av de beste nabolagene på Bryne. Fint fellesskap, og fin beliggenhet»

— Sitat fra en lokalkjent

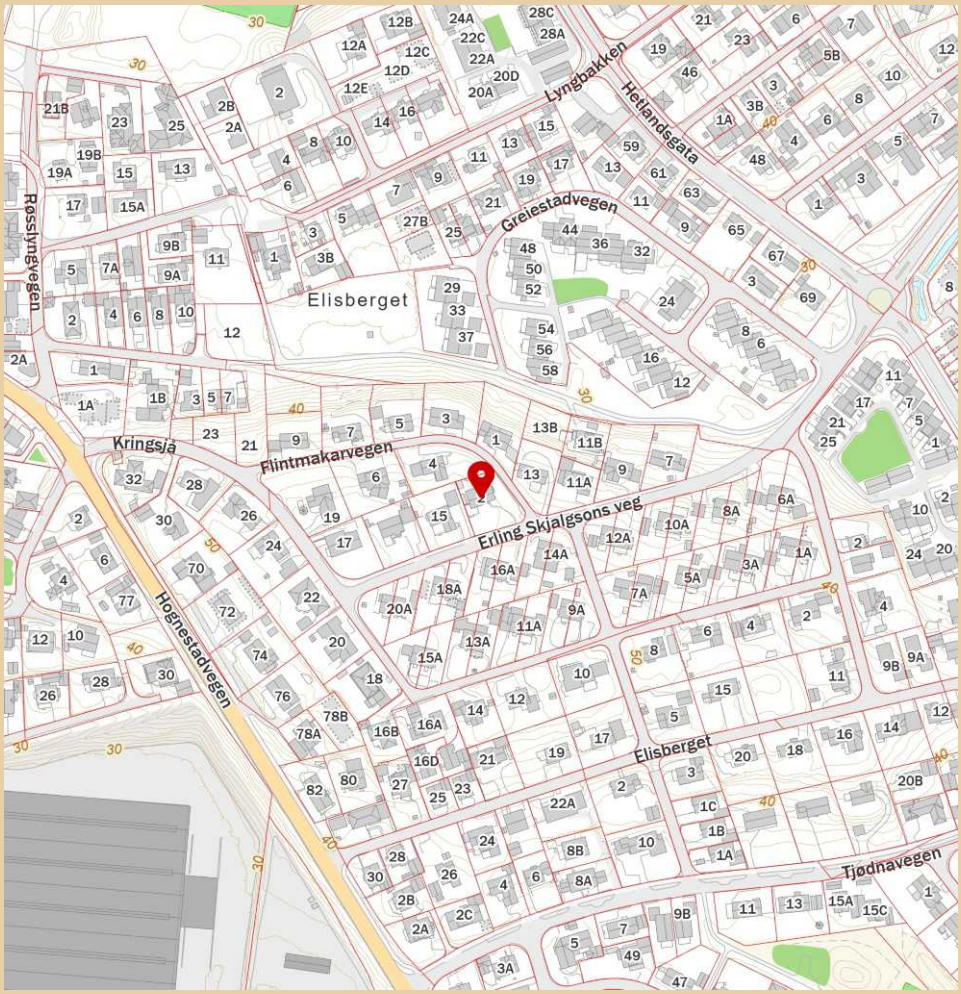
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Gateparkering
Lett 90/100

—

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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

Flintmakarvegen 2

Nabolaget Elisberget/Stemmen - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	14 min 1.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	19 min 1.7 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	7 min 2.4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	12 min 8.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hognestadvegen Linje 54	9 min 0.7 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	16 min 1.4 km
Stavanger Sola	34 min

BARNEHAGER

Trollongane barnehage (1-5 år) 95 barn	8 min 0.6 km
Espira Ree barnehage (0-6 år) 90 barn	9 min 0.8 km
Eivindsholen Fus barnehage (1-5 år... 89 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Håland	11 min
Kiwi Bryne Torg	15 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	15 min
Håland Apotek	11 min
Bryne Vinmonopol	15 min

SPORT

Auglend balløkke	7 min
Jærhallen	7 min
SATS Bryne	10 min
Club Athletic	14 min

«Herlig plass å bo. En av de beste nabolagene på Bryne. Fint fellesskap, og fin beliggenhet»

— Sitat fra en lokalkjent

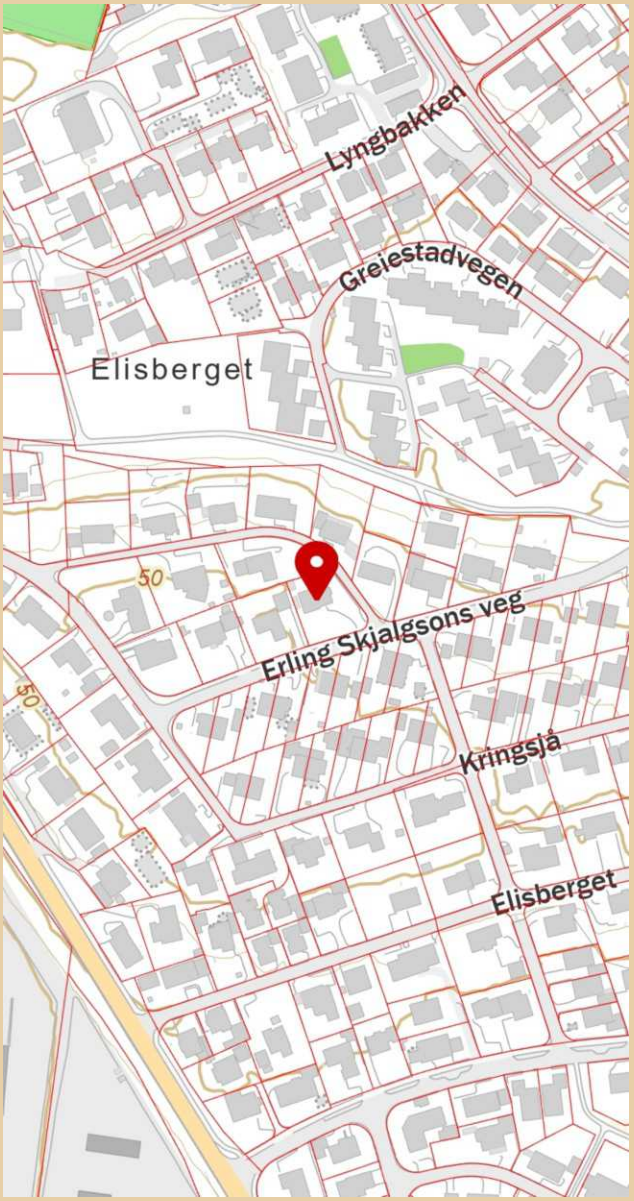
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 90/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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:
Flintmakarvegen 2, 4344 Bryne
Gnr. 10, Bnr. 66, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260050

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Stian Løge

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

E-post: stian.loge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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