PRIVATMEGLEREN
JÆREN

KVERNELANDSVEGEN 231

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Midlertidig brukstillatelse

Tegninger

Bruksendring

Reguleringskart og bestemmelser

Kartutsnitt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kvernelandsvegen 231
4355 KVERNALAND

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1968
BRA:	292 m^2
BRA-i:	232 m^2
Rapportdato:	10.4.2026 (Gyldig til 10.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	14	0	0

Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497
Kvernelandsvegen 231
4355 Kvernaland

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/41608

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Alder og gjenværende brukstid
Rom under terreng	Eldre grovkjeller
Balkong, terrasse, platting	Enkelte mindre avvik
Vinduer og dører	Generell malingsslitasje
Yttervegger	Værslitt kledning
Takkonstruksjon og loft	Manglende luftespalter mellom isolasjon og undertak. Tegn til mus.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Misfarging/saltutsalg under sotluke.
Avløpsrør	Gjenværende brukstid
Vannledninger	Gjenværende brukstid
Våtrom: Bad 1. etasje - Overflater	Generelt lite fall.
Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Gjenværende brukstid
Våtrom: Bad 1. etasje - Sanitærutstyr	Manglende drensåpning fra sisterne
Innvendige overflater og dører	Enkelte avvik

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tegninger stemmer ikke overens med dagens rominndeling, det foreligger ikke tegninger på innredning av loft.

Loftsetasjen er innredet til boligformål uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Bruksendring skal sendes inn til kommunen i etterkant av befaring.

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

Det mangler rekkverk på deler av trapper. Trapper mangler håndløpere. Trapper er smale og har lav høyde enkelte steder.
Rekkverk på kjellertrapp har ikke spiler

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

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

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.4.2026

Rapportdato
10.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ole Førlands bo**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Kvernelandsvegen 231, 4355 Kvernaland**

Kommunenr:	1121	Gårdsnr:	26	Bruksnr:	15	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1968** - iht. Innflyttingsløyve
Boligtype: **Enebolig**

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**83**	**83** Romfordeling: Gang/trapperom og 4 boder/lagerrom	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**149**	**89** Romfordeling: Entré/gang, kjøkken, stue/spisestue, soverom 1, soverom 2 og bad.	**60** Romfordeling: Dobbel garasje og enkel garasje.	**0**	**0**
Loft	**60**	**60** Romfordeling: Gang, soverom 1 og soverom 2.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**292**	**232**	**60**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering





Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	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 bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Den utvendige fuktsikringen av grunnmuren mangler, eller er sannsynligvis mangelfull som følge av byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmursplast og moderne fuktsperresystemer var ikke vanlig da huset ble bygget, og grunnmuren står derfor trolig direkte mot omfyllingsmassene uten beskyttende sjikt.
I tillegg er dreneringen av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Dreneringssystemets type, alder og detaljløsninger er ukjent, noe som øker usikkerheten om funksjon. Manglende eller svekket drenering og manglende grunnmursplast gjør at grunnmur og kjellervegger i større grad eksponeres for fukt fra terreng.
Avviket henger direkte sammen med forhold beskrevet under punktet «rom under terreng», ettersom fukt fra grunnen påvirker både grunnmurens utvendige og innvendige forhold.

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 kjeller vil og være avgjørende.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament TG-1

Grunnmur fremstår i generelt normal stand, med noe malingflass og enkelte riss på utsatte steder som f.eks rundt vinduer.

6.3 Rom under terreng



Sprekkdannelser gulv



Saltutslag



Flyvehull etter treskadeinsekter



Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng TG-2

Det er registrert sprekkdannelser i betonggulvet i kjeller. Slike sprekker er vanlige i eldre kjellere og skyldes normalt alder, svinn i betongen, setninger i grunnen og manglende fuktsperre under gulvet, i tråd med byggeskikk på oppføringstidspunktet. Sprekkene fremstår som typiske aldrings- og setningssprekker, og det er ikke registrert tegn til akutt konstruksjonsmessig svikt ved befaringen. Sprekkdannelser kan likevel fungere som transportveier for fukt og radongass og kan bidra til økt fuktbelastning i kjellerrommet, særlig ved oppstigende grunnfukt eller kondens.

Det er vinduer med ventiler og veggventiler som ventilering i kjeller. Det er ikke montert veggventiler i alle rom i kjeller.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i treverket i kjeller, dette anbefales behandlet og holdes under oppsyn for eventuell aktivitet/utvikling. Erfaringsmessig vil det være aktivitet/spor i tilstøtende konstruksjoner som f. etasjeskille og yttervegger.

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.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å videreføre bruken av kjelleren som grovkjeller, uten innredning med fuktømfintlige eller organiske materialer. Sprekkdannelser i betonggulvet kan ved behov tettes lokalt med egnet reparasjonsmasse for å begrense fukt- og radongjennomgang, men omfattende tiltak vurderes ikke som nødvendige så lenge det ikke foreligger aktiv fukt eller konstruksjonssvikt.
Det anbefales videre å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle kjellerrom, herunder vurdere etablering av veggventiler også i rom som i dag mangler dette, for å forbedre luftutskifting og redusere kondens og fuktbelastning.

Treverk med registrerte flyvehull etter treskadeinsekter bør behandles med egnet middel og holdes under oppsyn for å avdekke eventuell pågående aktivitet. Det anbefales også å kontrollere tilstøtende konstruksjoner, som etasjeskille og yttervegger, for tilsvarende spor.

For å redusere videre fuktpåvirkning bør salt- og kalkutslag børstes bort og overflater holdes åpne og diffusjonsåpne. Eventuelle innvendige overflater bør ikke tettes før utvendige fuktforhold eventuelt er forbedret.
På bakgrunn av byggets alder og oppbygging må det påregnes at både grunnmur og gulv vil ta opp noe fukt fra grunnen. Dersom kjelleren ønskes oppgradert til mer enn grov bruk, bør dette vurderes i sammenheng med utvendig drenering og fuktsikring. Inntil eventuelle større tiltak gjennomføres, anbefales det å unngå lagring av fuktfølsomme varer og å følge opp forholdene med jevnlige kontroller for å sikre at tilstanden ikke forverres.

Saltutslag gulv gjennom riss/sprekker

6.4 Balkong, terrasse, platting



Malingflass og noe sprekkdannelser



Terrasse utenpå kledning



Riss/sprekker i fundament

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasser er oppført samtidig med utskifting av kledning/vinduer tidlig 2000 tall.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

Det er noe slitasje/nedbrytninger på deler av treverk som følge av naturlig aldring, værpåvirking og manglende vedlikehold. Dette vil redusere levetider og øke faren for råteskader.

Det er stedvis noe sig/nedbøy som tyder på lokalt manglende/for liten fundamentering og/eller underdimensjonering av konstruksjonen. Dersom dette ikke utbedres kan det føre til økende deformasjoner og svikt/stabilitetsproblemer i balkong med redusert sikkerhet.

Terrasse er montert utenpå kledning som øker fuktbelastning på treverket.

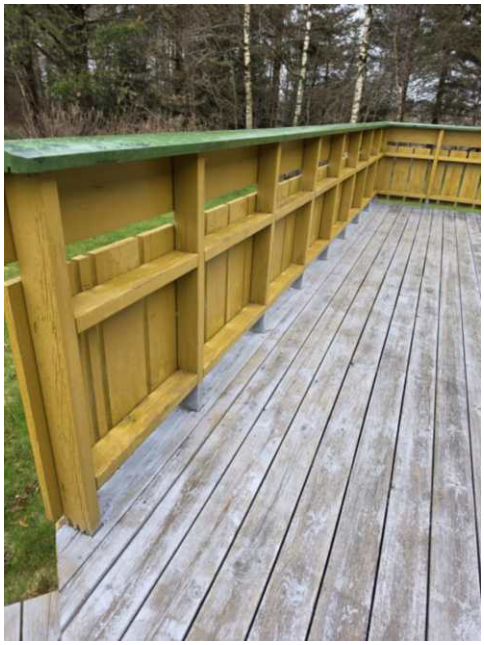
Det er registrert noe riss og sprekkdannelser i enkelte støpte fundamenter til terrassen. Slike sprekker er relativt vanlig i støpte konstruksjoner og kan skyldes naturlige setninger, svinn i betongen eller frost- og temperaturpåvirkning over tid. Det er ikke observert tegn til akutt konstruksjonsmessig svikt ved befaringen, men forholdet bør følges opp for å avdekke eventuell videre utvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre løpende vedlikehold og lokale utbedringer av treverk som viser slitasje og nedbrytning som følge av alder, værpåvirkning og manglende vedlikehold. Skadet eller svekket treverk bør skiftes ut, og resterende flater bør rengjøres og overflatebehandles for å redusere videre fuktpåvirkning og risiko for råteskader. Videre bør konstruktive løsninger som bidrar til fuktoppsamling, herunder terrasse montert utenpå kledning, vurderes endret slik at kledningen får tilstrekkelig lufting og avstand mot terrassekonstruksjonen.

Stedvis registrert sig og nedbøy i balkong indikerer mulig mangelfull fundamentering og/eller underdimensjonering av konstruksjonen. Det anbefales å få utført en nærmere konstruksjonsmessig vurdering av fagkyndig, med sikte på å avklare årsak og behov for forsterkning, etterfundamentering eller annen stabiliserende tiltak. Utbedring bør gjennomføres for å hindre videre deformasjon og redusere risiko for svikt og sikkerhetsmessige konsekvenser.

Sprekkdannelser i enkelte støpte fundamenter til terrassen vurderes som normale for konstruksjonstypen og alderen, men forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling. Ved tegn til økende sprekkdannelse, setninger eller bevegelse anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle reparasjonstiltak. Samlet sett må det påregnes økt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov fremover, og enkelte utskiftinger kan ikke utelukkes for å sikre tilfredsstillende funksjon, levetid og sikker bruk.



6.5 Vinduer og dører



Slitasje

Beskrivelse	
Vinduer og dører i tre med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet rundt år 2000 ut ifra merkinger i glass.	
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-2**

Vinduer og dører i tre med isolerglass som er skiftet rundt ca. 2000 som er i generelt normal stand, det er generelt noe slitasje/nedbrytning på utsatte steder.

Forholdene som er registrert på vinduer og dører vurderes som normale bruksprege og aldersrelatert slitasje, sett opp mot alder og forventet levetid for slike bygningsdeler. Det er vanlig at vinduer og dører i boliger av en viss alder har noe funksjonsnedsettelse, overflateavvik, mindre deformasjoner eller behov for justering.

Inspeksjon er gjennomført med stikkprøver uten større inngrep, slik at vurderingen bygger på synlige og tilgjengelige forhold.



Slitasje



Slitasje



Slitasje

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes løpende vedlikehold, herunder justering av hengsler og beslag, etterstramming av skruer, smøring av bevegelige deler og lokal utbedring av overflater ved behov. Slike tiltak anses som normale og forventede for vinduene/dørenes alder og påvirker ikke den konstruksjonsmessige funksjonen. Vedlikehold og oppfølging vil bidra til å forlenge levetid og sikre tilfredsstillende funksjon fremover.
Det må påregnes skraping/maling av vinduer og dører på kort sikt.

6.6 Yttervegger



Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning er skiftet i tidlig 2000 tall.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Yttervegger i tre som utvendig er kledd med trepaneler. Kledning er skiftet på et tidspunkt, ukjent alder.

Kledning med boe observerte overflateavvik og værslitasje i form av noe lokal slitasje og små sprekker. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kledningen bør følges opp med regelmessig visuell kontroll for å avdekke utvikling av sprekker, slitasje og nedbrytning i treverket. Det anbefales å gjennomføre nødvendig vedlikehold i form av vask, skraping, grunning og overflatebehandling/maling for å opprettholde kledningens beskyttelse mot vær og fukt. Enkelte bord med tydelige skader, deformasjoner eller dype sprekker bør skiftes ut for å hindre at fukt trenger inn i underliggende konstruksjon. Ved større områder med svekket overflate kan det være aktuelt med mer omfattende rehabilitering av fasaden. God tilstand på overflatebehandlingen vil bidra til å øke kledningens levetid og redusere risikoen for senere råteskader.

6.7 Renner og nedløp



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

Takrenner/nedløpsrør er skiftet i senere tid.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

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

Takrenner og nedløp fremstår i generelt normal stand, det er enkelte tegn til drypping fra skjøter/overganger som kan indikere behov vedlikehold.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

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

Det er montert heldekkende beslag på pipe over tak.

6.9 Takkonstruksjon og loft

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

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft TG-2

Innredet del har ikke luftespalter mellom undertak og isolasjon, dette fører til kondensering og kan over tid utvikle seg til råteskader.

Det er registrert spor etter mus i kott.

Det er registrert fuktmerker i undertaket på deler av loftet, dette stammer fra kondensering eller inndrev av vann ved mye nedbør/vind, det anbefales ytterligere undersøkelser for å påvise hvor dette stammer fra og foreta tiltak. Kondensering oppstår ved utilstrekkelig ventilering av loftet, kuldebroer eller høy luftfuktighet.

Loftet er innredet og det er begrenset mulighet for inspeksjon og vurdering av konstruksjonen. Det er ikke mulig å tilstrekkelig kontrollere dampsperre, isolasjonstykkelse eller eventuelle fukt- og råteskader i skjulte konstruksjoner uten destruktive inngrep.

Innredede loft fra denne perioden er ofte utført med løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og ventilasjon. Mangelfull dampsperre eller lufting kan medføre kondens og skjulte fuktskader i takkonstruksjonen. Skader kan utvikle seg over tid uten synlige tegn før de blir omfattende.

Det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det planlegges ombygging, oppgradering eller ved mistanke om fuktproblemer. Dette kan innebære åpning av konstruksjon for kontroll av dampsperre, isolasjon og eventuelle skader. Det bør også vurderes å gjennomføre fuktmålinger og termografering for å avdekke risikoområder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen, spesielt i den innredede delen, bør forbedres for å redusere risikoen for kondensering og utvikling av råteskader.

Det anbefales å etablere musefeller for å påvise eventuell aktivitet og foreta tiltak om nødvendig.

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tak er skiftet i senere tid.	
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?	Ukjent

Oppsummering av taktekking	TG-1

Tak er tekket med betongtakstein som er skiftet i senere tid og er av ukjent alder. Overflater fremstår i normal stand.

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

6.11 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 i 1. etasje og loft, skjevheter i uinnredet eldre kjellere må påregnes.
Det er registrert knirk enkelte steder.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Type pipe	Tegl, Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Vedovn er merket med produksjonsår 2024.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2

Pipe er opplyst å være oppført med lecablokker og forblendet med murstein.
Det er noe misfarging/saltutslag nederst på pipe, dette stammer trolig fra før pipebeslag ble montert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte furufronter og laminert benkeplate. Kjøkken fremstår i generelt normal stand, med noe slitasje på utsatte steder.

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.

6.14 Lovlighet / HMS

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

Tegninger stemmer ikke overens med dagens rominndeling, det foreligger ikke tegninger på innredning av loft.

Loftsetasjen er innredet til boligformål uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Bruksendring skal sendes inn til kommunen i etterkant av befaring.

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

Det foreligger innflyttingsløyve fra 1968.

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

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

Det mangler rekkverk på deler av trapper. Trapper mangler håndløpere. Trapper er smale og har lav høyde enkelte steder.
Rekkverk på kjellertrapp har ikke spiler

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

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er brannslange i kjellertrapp, brannslanger skal rekke frem til hele boligen, dette er ikke testet på befaring.

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

Det er ikke montert snøfanger.

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

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

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast, Keramikk

Avløpsrør av plast, støpejern og keramikk.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Plastrør er skiftet i senere tid. Støpejern/keramikk er fra byggeåret.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsrør av plast, støpejern og keramikk av varierende alder. Spesielt støpejernsrør av eldre dato er utsatt tilstoppinger som følge av innvendig korrosjon i rør.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av alder er økt risiko for lekkasjer eller tilstoppinger, som kan føre til vannskader og behov for omfattende reparasjoner.
Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

6.16 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige og utvendige vannledninger av eldre dato.
Vannledning av plast som går ned i kjellergulv ser ut til å være skiftet på et tidspunkt.
Enkelte vannrør i kjeller er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.
Fordelerskap er plassert i kjeller, det er ikke avløp fra skapet som leder til avløp/sluk og lekkasjesikring er ikke ivaretatt.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke registrert behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg, i forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Eventuelt lekkasjevann fra fordelerskap anbefales ledes til sluk/avløp eller montere lekkasjestopper.

6.17 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Plassert i kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2014

Størrelse

ca. 200 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 på ca. 200 liter merket med 2014 plassert i kjeller.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Det er mekanisk avtrekk i bad og kjøkkenventilator. Det er naturlig ventilasjon i resterende bolig, enkelte rom har ikke veggventiler, men det er ventiler i vinduer.
Behov for ventilering vil avhenge av bruken og må vurderes over tid.

6.20 Våtrom: Bad 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater på tak.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert i senere tid, innredning er merket med 2008.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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 generelt lite fall mot sluk i rommet, ved lekkasjer er det fare for at vann renner ut dør eller påfører skader på innredning/overflater som ikke er fuktsikret, dette skyldes at fall ikke er etablert korrekt ved oppføring. Kan føre til dårlig brukeropplevelse og behov for hyppig manuell vannhåndtering som følge av vann blir stående.
Vindu er delvis plassert i våtsone for badekar, men er ikke utsatt for vannsprut.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å utbedre fallforhold slik at korrekt fall mot sluk etableres i tråd med gjeldende bransjekrav ved fremtidig renovering. Dette innebærer normalt å åpne gulvkonstruksjonen, etablere nytt underlag og legge ny membran/tettesjikt med riktig fall. Inntil varig utbedring gjennomføres, bør det utvises økt aktsomhet ved bruk av rommet, herunder manuell fjerning av vann for å redusere risiko for vannskader på overflater og innredning som ikke er fuktsikret

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

Det er plastsluker med smøremembran som tettesjikt.
Med utgangspunkt i at bad er fra ca. 2008 er over halvparten av gjenværende brukstid oppbrukt på tettesjikt.

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.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap, veggskap, toalett, badekar og dusj.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne.
Det var ikke klare krav til drensåpninger i 2008, men dette er et krav i dag.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Manglende drensåpning fra innebygget sisterne eller annen godkjent løsning vanskeliggjør oppdagelse av eventuelle lekkasjer. Eventuelle lekkasjer inne i sisternen vil ikke bli synlige i rommet, men kan i stedet gå inn i konstruksjonen bak sisternen.
Etablere drensåpning fra sisternen om mulig som leder vann synlig ut i rommet ved en eventuell lekkasje. Eventuelt montere en lekkasjestopper i konstruksjonen.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Innvendige overflater og dører



Fargeforskjell



Misfarging tak stu

Beskrivelse

Kjeller: Betong på gulv. Puss, trepaneler og murstein på vegger. Trepaneler på tak.
1. etasje: Parkett på gulv. Trepaneler, tapet og malte overflater på vegger. Himlingsplater på tak.
Loft: Teppe på gulv. Tapet og trepaneler på vegger. Trepaneler på tak.
Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.

Oppsummering	TG-2

Innvendige overflater og dører fremstår generelt i normal stand i forhold til boligens alder og bruk. Det er registrert noe mindre merker, fargeforskjeller og slitasje, noe som anses som 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.
Det er svelling i parkett på kjøkken ved kjøleskap, det ble ikke registrert indikasjon på fukt på befaring, dette er trolig av eldre dato.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales kun ordinært vedlikehold av innvendige overflater og dører, da registrerte merker, fargeforskjeller og slitasje vurderes som normale bruksspor for en bolig av tilsvarende alder og standard. Slike forhold har ingen konstruksjonsmessig betydning og krever normalt ikke spesielle tiltak utover det som er ønskelig av estetiske hensyn.
Når det gjelder svelling i parkett på kjøkken ved kjøleskap, anbefales dette fulgt opp med observasjon. Selv om det ikke ble registrert fukt ved befaring, bør området holdes under oppsyn.
Dersom det er ønske om kosmetisk utbedring, kan lokal utskifting eller sliping/overflatebehandling vurderes, avhengig av parkettens type og tilstand.
Samlet sett vurderes ingen av de registrerte forholdene å kreve umiddelbare utbedringer, og tiltak begrenses til normalt vedlikehold og eventuell lokal oppgradering etter behov eller ønske.





Svelling parkett kjøkken

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310260073

Selger 1 navn
Per Førland

Gateadresse
Kvernelandsvegen 231

Poststed	Postnr
KVERNALAND	4355

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Ole Førland

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Per Førland

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1968

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 4874575

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260073

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Mur, flis og elektro
Arbeid utført av	Heskje as, Time Elektro as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført av Heskje as

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	Rør i rør og avløp utført av Orstad Rør as
Arbeid utført av	Orstad Rør as

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Små antydninger til saltutslag noen steder, men ingen fukt er påvist.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Yttertak hadde mindre lekkasje ved og rundt pipe før utført rehab. av yttertak med ny papp, strø, lekter og takstein

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det meste av el. arbeid etter ferdigstillelse enebolig er utført av eier Ole Førland som hadde nødvendig kompetanse og utdanning.

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	Er noe usikker, men mener det foreligger utført av Time Elektro as

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260073

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Yttertak rehabilitert som tidligere nevnt, samt ny ytterkledning og vinduer/dører. Påbygget terrasse. En dobbel garasje og en enkel garasje, samt lekehytte.
Arbeid utført av	Byggmester Førland

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	Loft er innredet med 2 soverom og loftsstue, samt kott og boder. Kjeller er innredet med matbod og vaskerom, samt for fremtidig bad.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det foreligger i dag avtale med nabo vedr. leie av jord mot nord, ca. 250 m2.

Document reference: 310260073

Tilleggskommentar

Hetlandhus stod for oppføring av bolig med ferdigstillelse 1968. Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt fra byggeår frem til dags dato. Boligen har vært bebodd inntil nov./des. 2025

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: 310260073

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Førland	44c6b0764cac982ff0888 6ba90756e6f1750b85e	02.04.2026 06:55:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310260073

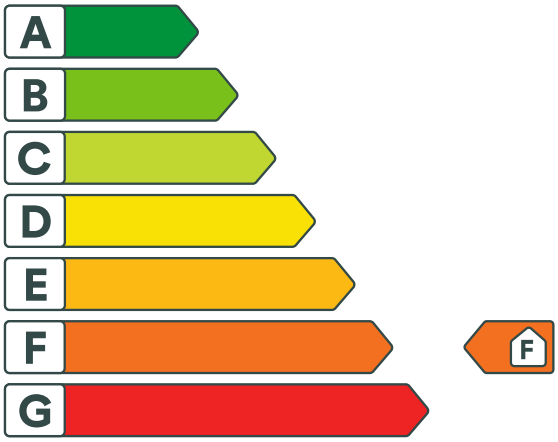
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Kvernelandsvegen 231, 4355 KVERNALAND**	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281707**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171765064**
Gårdsnummer **26**	Bruksnummer **15**
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 **1968**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **232,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **149,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **367,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **328,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **49 003 kWh**

Kvernelandsvegen 231, 4355 KVERNALAND

Detaljering

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

Kvernelandsvegen 231, 4355 KVERNALAND

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 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 varmeanlegg

Tiltak 24: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 26: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

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

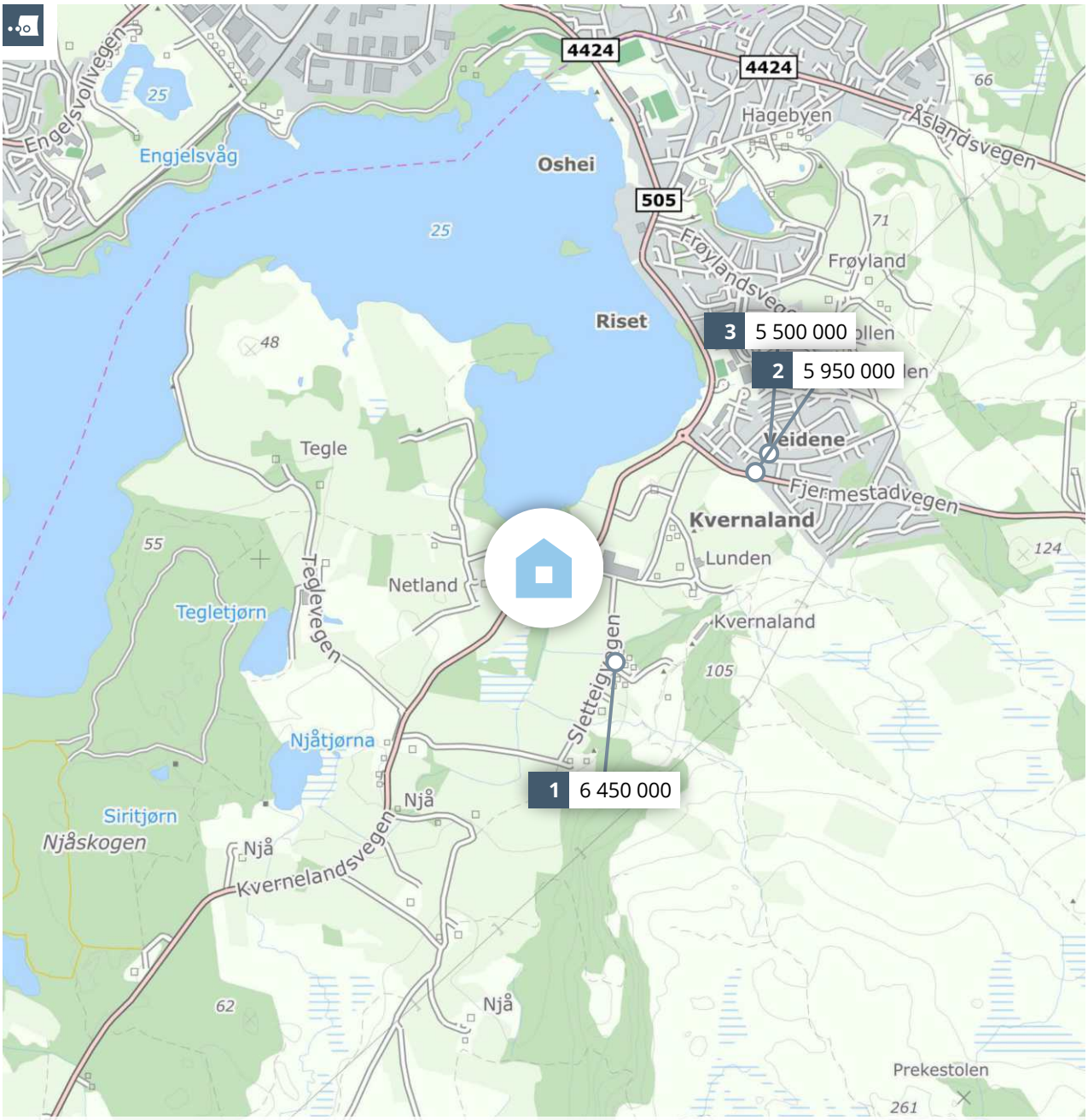
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

KVERNELANDSVEGEN 231

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 12.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kvernelandsvegen 231, 4355 KVERNALAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 26 BNR 15 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS NJÅ

Verdivurdert til

5 890 000

-	5 890 000	25 388
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	232 m²	60 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 749 m²	
Byggeår					1968	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sletteigvegen 4 250 m² 1965 1 123 m² 4 sov	08.04.2025	5 790 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**25 800**
2	Fjermestadvegen 18 215 m² 1963 908 m² 5 sov	21.05.2025	5 690 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**27 674**
3	Brekkevegen 18 150 m² 1961 1 166 m² 2 sov	18.12.2025	5 500 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**36 667**

Velkommen til Kvernelandsvegen 231!

Kort fortalt:
Eiendommen ligger i barnevennlige omgivelser på Kverneland
Her bor man med kort vei til matbutikker og andre servicetilbud, samt skoler, barnehager og fine turområder.
Tomten er godt tilrettelagt for både sosiale sammenkomster, rolige uteopphold og hverdagsliv.
Romslig stue med stor vindusflater og stor fleksibilitet når det kommer til møblering
Funksjonelt kjøkken med god oppbevaringsplass og romslige arbeidsflater
Boligen har totalt 4 soverom
Boligen har ett helfliset bad
Parkering i garasje og på egen gårdsplass

Innhold:
1. etasje: Entré/gang, stue/spisestue, kjøkken, bad og 2 soverom
Loft: Gang og 2 soverom
Kjeller: Gang/trapperom og 4 boder/lagerrom

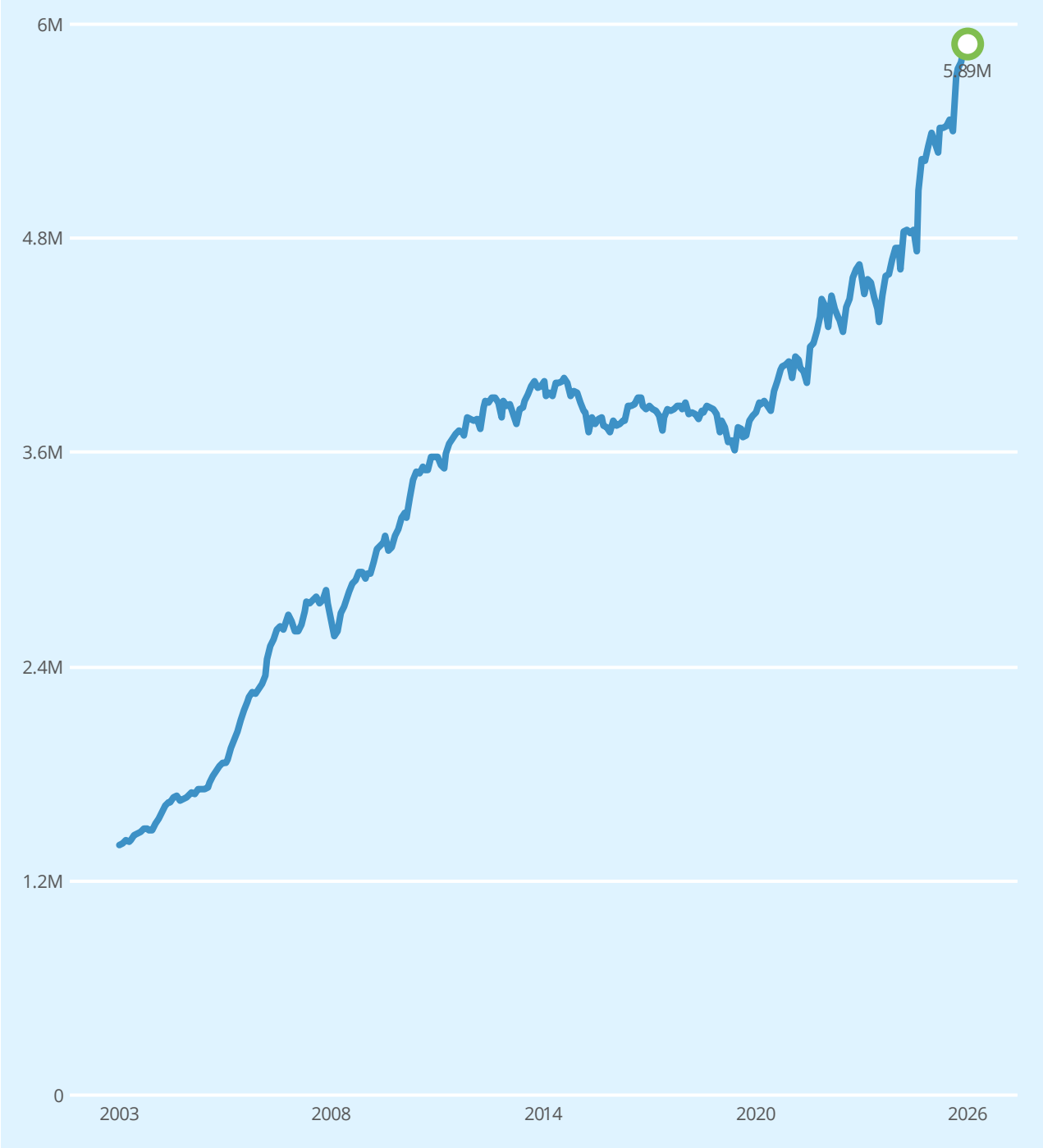
Det gjøres oppmerksom på at dagens bruk av enkelte rom ikke er i samsvar med godkjente tegninger. Se punkt i ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 4355 KVERNALAND nå

1
eneboliger til salgs

5.8M
5.6M
5 390 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
18
dager

Eneboliger solgt i 4355 KVERNALAND siste 3 mnd

10
eneboliger solgt

7.3M
6 859 000 Salgspris i snitt
6 272 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 8.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

35 387 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
33 070 TIME kommune i snitt siste 3 mnd
25 388 Kvernelandsvegen 231
Totalpris 5 890 000

TIME BYGNINGSRÅD

Brødr. Hetland, Bryne.
Herr Ole Førland, Netland, Bryne.

Innflyttingsløyve. Jfr. § 142.3 i bygningslova.

I høve synfaring den **19/4-68** gjev ein med dette løyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. **26** bnr. **15.** i Time.

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

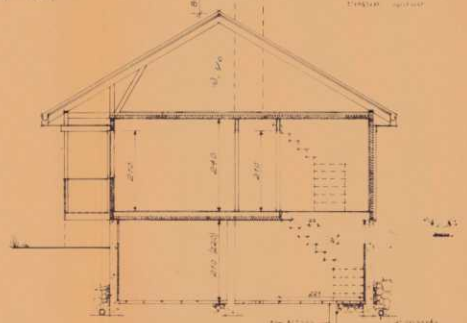
1. **Håndlist på ei sida på trappeløp opp til loft.**
2. **Delevegg for vaskekjellar (i mur).**
3. **Vegger og golv i vaskekjellar pussast.**
4. **Elles ein god del attståande arbeid i kjellar.**
5. **Taknedløp koplast til avløp.**
6. **Hovudinngangstrapp m/nødvendig rekkverk oppførast.**
7. **Utvendig puss av grunnmurar.**

Bryne, **25/4** 19**68**.
for bygningssjefen

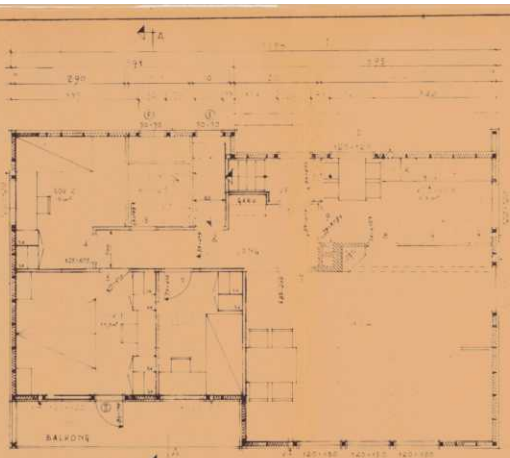
Leif Leiren

SKJEMA AV KJØKKEN

SKJEMA AV GARDEROBESKAP

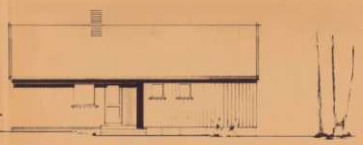


SNITT A-A





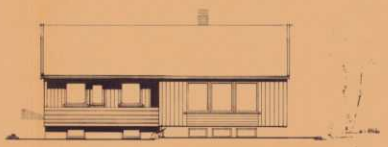
FASADE MOT Øst



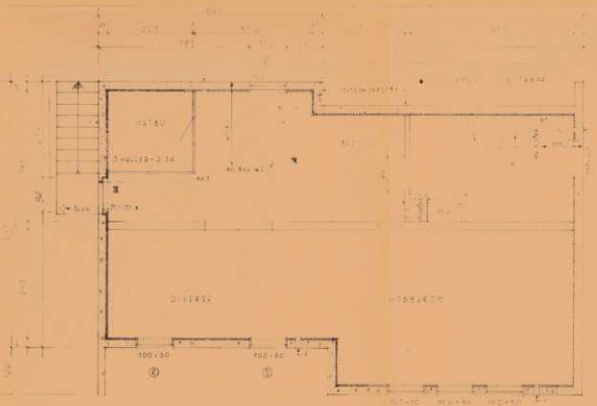
FASADE MOT Nord



FASADE MOT Vest



FASADE MOT Syd



Godkjent av Bygningsrådet
dato 3/4-67 sak 158/67
Sigrid Lygren
Sigrid Lygren

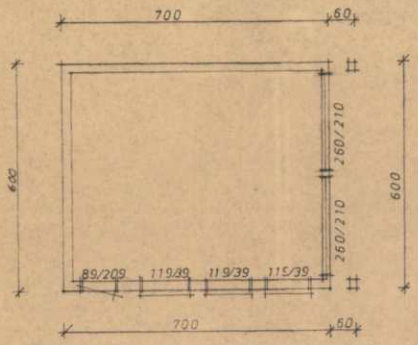
VARIANT: HØYT LOFT

Ole Tofland
Tofland Arkitekt

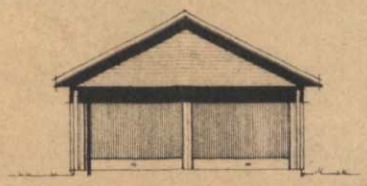
19. 05. 67

E-85K-2÷

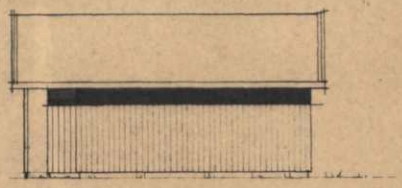
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



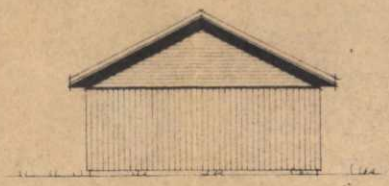
FUNDAMENT



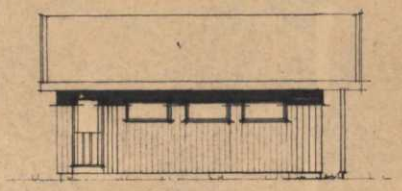
FASADE MOT SØR



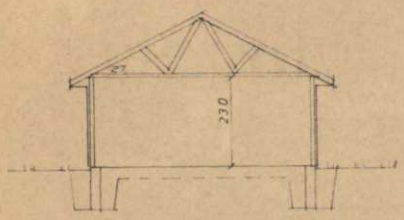
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



SNITT

Godkjent av Bygningsrådet / bygningssjefen
den sak 276/76
for Ingolf Lygren.

07. 07. 76
for 503.1 (26/15)

STED: Netland, Bryne	Målestokk 1:100	Tegn. MK	Datum 18.06.76
BYGGHR.: Ole Førland		Trc.	
SAK: Garasje		Ktr.	
	Erstatning for:		
BRØDR. HETLAND A/S SANDNES — BRYNE — SKARNES 61 000 — 81 090 — 1126 - 1159	GARASJE		
	Erstattet av:		

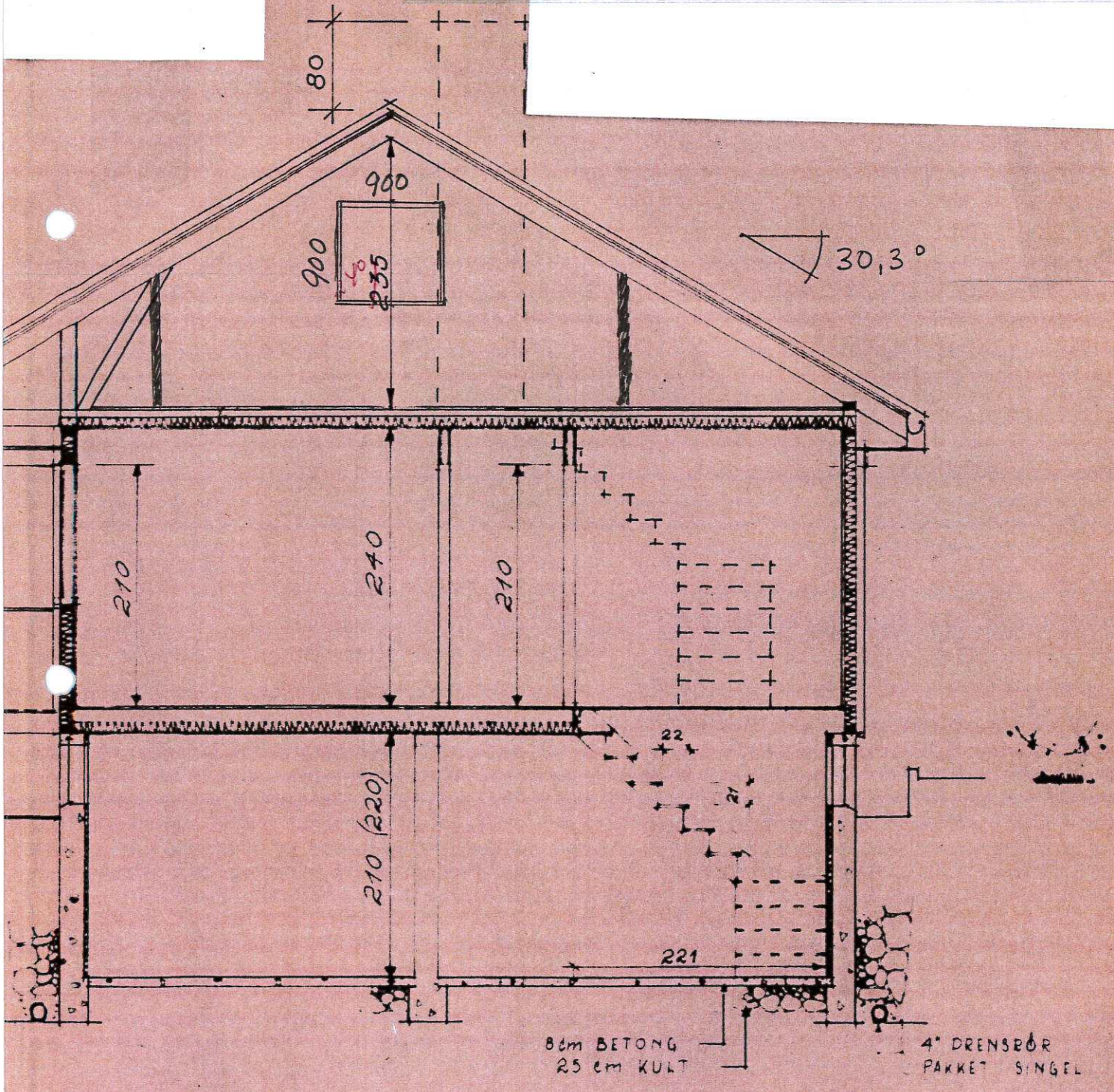
Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. Lov om åndsverker av 8. juni 1930.

Målestokk 1:50

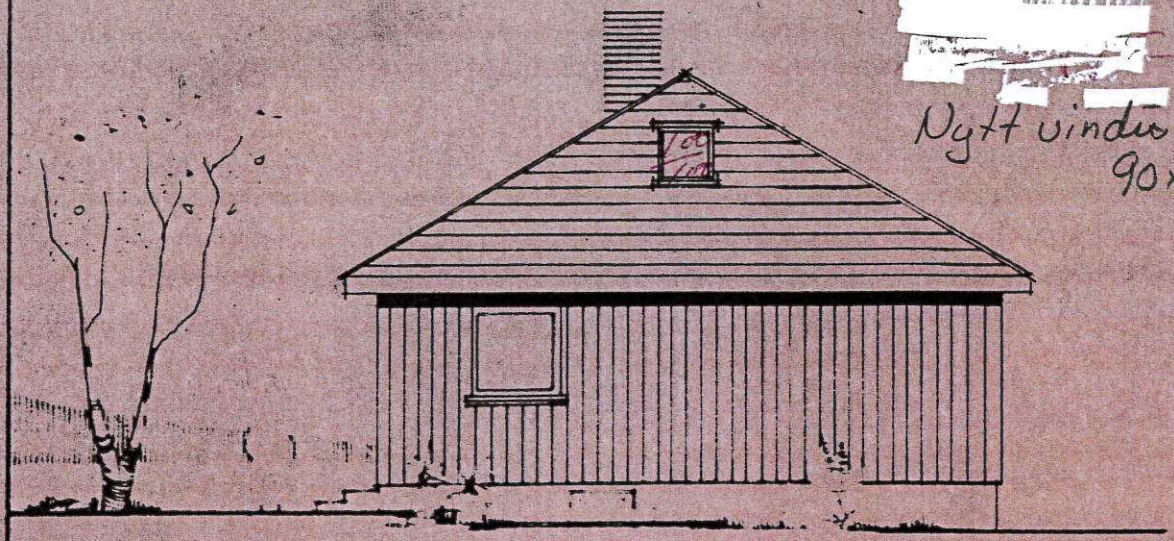
Kvernelandsvegen 231

Gnr. 26 Bnr. 15

Time kommune

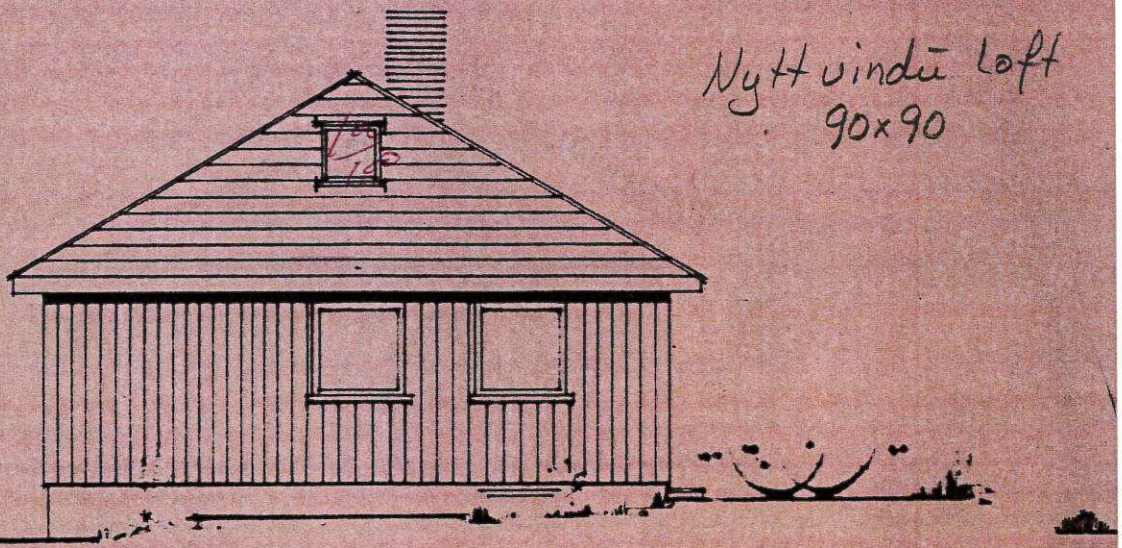


SNITT A A



Nytt vindu loft.
90×90

FASADE MOT NORD



Nytt vindu loft
90×90

Målestokk 1:100
Kvernelandsvegen 231
Gnr. 26 Bnr. 15
Time kommune

FASADE MOT SØR

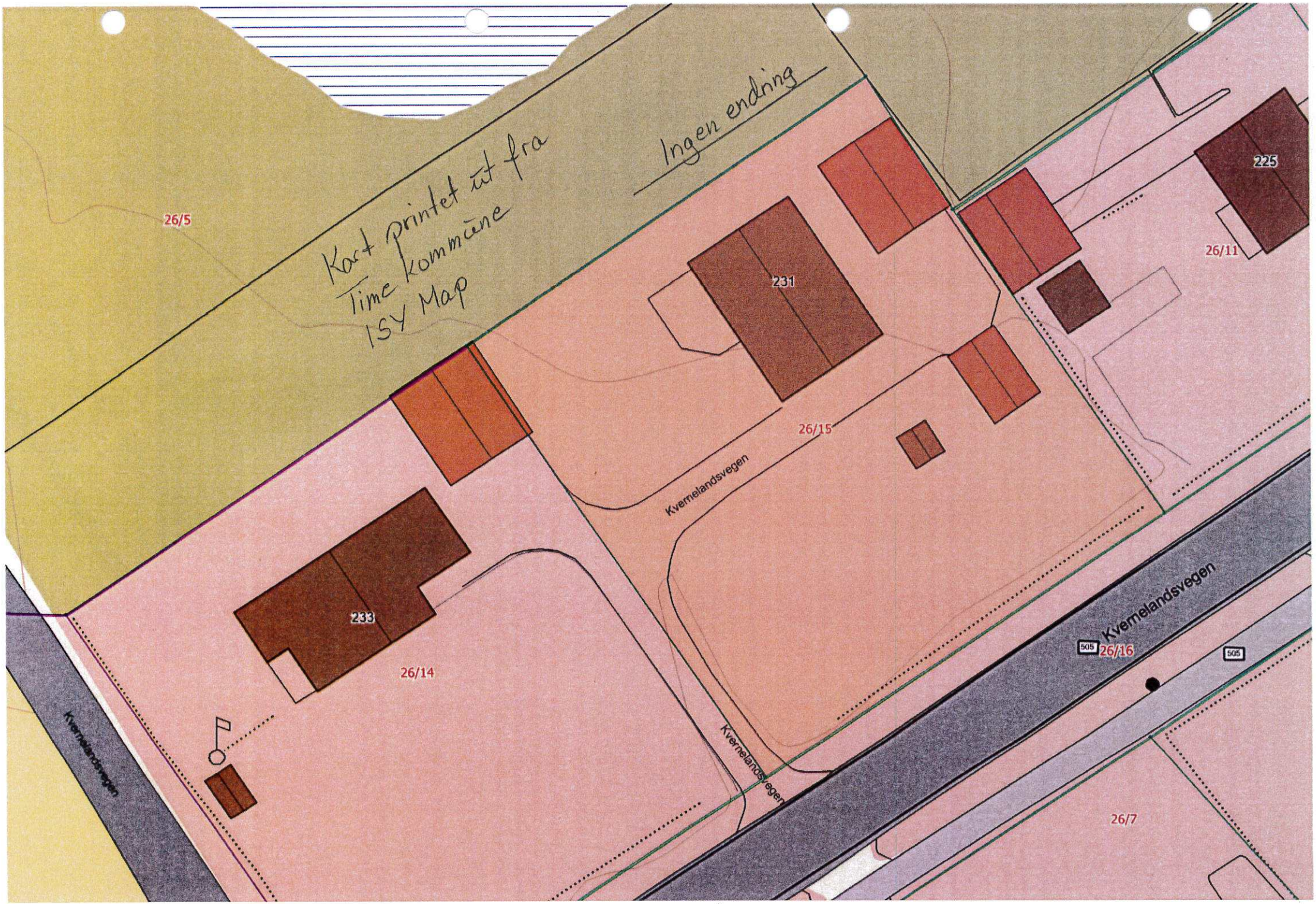
VARIANT: HÖYT LOFT

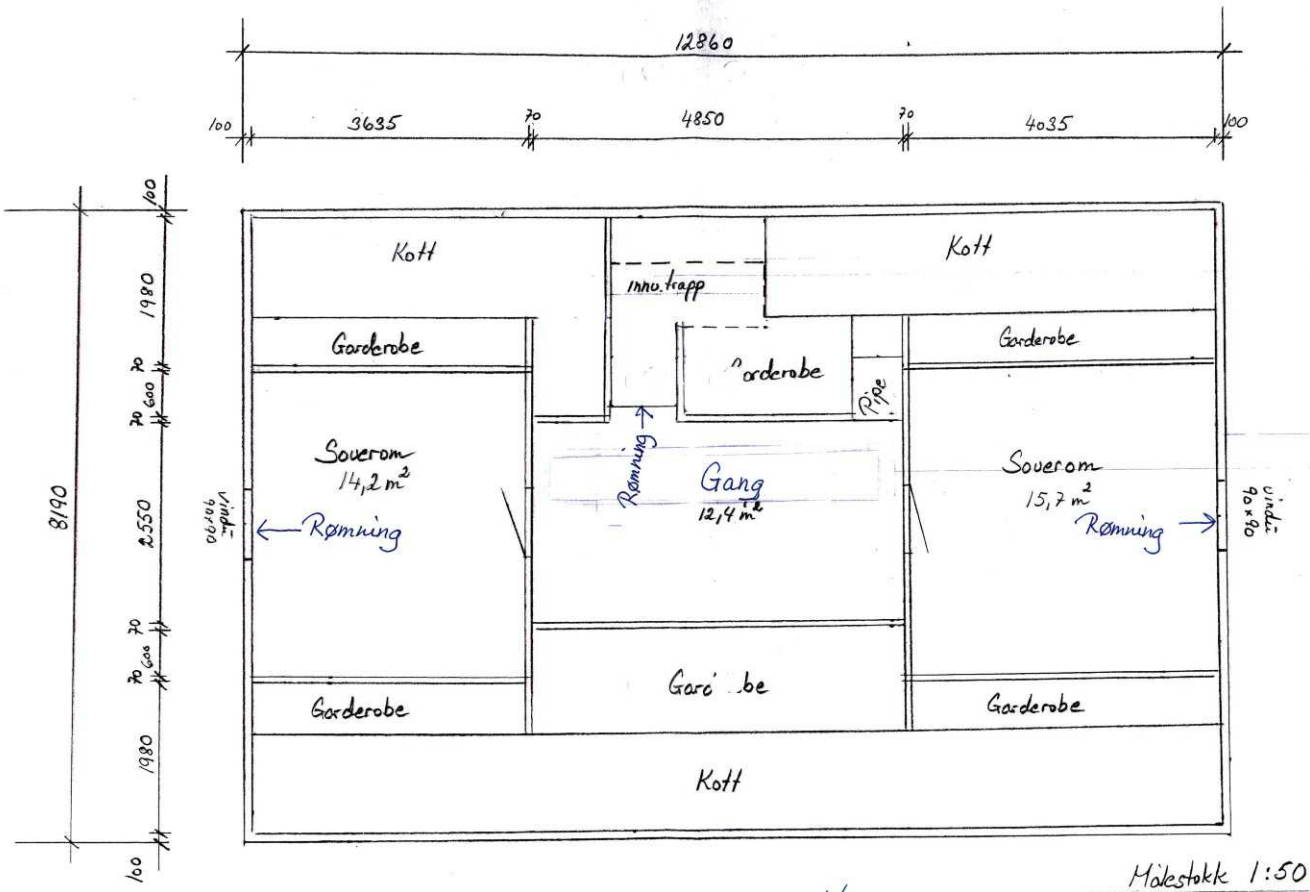
BYGGHR: Ole Förland
STED: Netland Bryne
SAK: ENEBOLIG

Målestokk	Tegn.	Datum
1:50		10 1-66
1:100		

BRØDR. HETLAND

E-85K-2÷


Kart printet ut fra
Time kommune
ISY Map
Ingen ending
26/5
231
225
26/11
26/15
Kvernelandsvegen
233
26/14
Kvernelandsvegen
505
26/16
Kvernelandsvegen
505
Kvernelandsvegen
26/7



Målestokk 1:50

rev. 1/5-26

Kvernelandsvegen 231

Gnr. 26 Bnr. 15 Time kommune



TIME KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR GANG/SYKKELVEG LANGS RV. 505, M. M. PÅ STREKNINGEN GÅSEVIK - NETLAND.

MED REGULERINGSBESTEMMELSER DATERT 30.04.93 SIST REVIDERT

TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER
   - Boliger
   - Industri
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - Skog
   - Jord
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
   - Kjørevei
   - Gang- og sykkelveg/fortau
   - Rabatt

STREKSYMBOLER M. V.
- Plangrense
- Grense for reguleringsformål
- Byggegrense
- Tomtegrense
- Fellelinje
- Senterlinje veg

EKVIDISTANSE: 1 m
MÅLESTOKK: 1:1000
NORDPIL

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN-OG BYGNINGSLOVEN		DATO	SIGN
VARSEL OM REGULERING		22.04.91	
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAK NR. 109/91	09.07.91	
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	19.02.94-05.04.94		
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAK NR. 03/94	06.05.94	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	SAK NR. 33/94	21.06.94	

REVISJONER	DATO	SIGN
FJERNE 35 FLYTTET S.SSE OMR. JORDBRUK JORDBRUKSENER	27.01.94	LO

PLANEN ER UTARBEIDET AV:	DATO:	PLAN NR:
LIV OFTEDAL	03.02.94	132

Godkjent(e) av Time kommunestyre
21/06 1994, sak 33/94
Inge Haugland
– ordfører –

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GANG/SYKKELVEG M. M. PÅ STREKNINGEN GÅSEVIK - NETLAND.

BOLIGOMRÅDER.

§1.
Bygninger kan føres opp i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden måles fra ferdig planert terreng til skjæring mellom takflate og veggflate. Gesimshøyden skal ikke overstige 4 m for en - etasjes bygning og 6 m for to - etasjes bygning. Den enkelte tomt kan tillates bebygd med inntil 1/4 av sitt nettoareal, i tillegg kommer garasje.

§2.
I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene kan mindre næringsvirksomheter tilknyttet bolig-bebyggelsen tillates.

LANDBRUKSOMRÅDER

§3
Området skal nyttes til landbruk. Bebyggelse og faste anlegg og innretninger tillates bare når de har direkte tilknytning til driften.

INDUSTRIOMRÅDER

§4.
Bebyggelsen kan nyttes til industri - og håndverksbedrifter, verksted - og lagerlokaler.

§5.
Industriell virksomhet som etter bygningsrådets skjønn medfører ulempe for omgivelsene i form av støy, røyk, lukt eller lignende, tillates ikke.

FELLESREGLER

§6.
Utkjøring fra biloppstillingsplass og garasje må utformes slik at det gis god oversikt og er mest mulig trafikksikkert.

§7
Innenfor de viste frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde på 0.5 m over tilstøtende vegers plan.

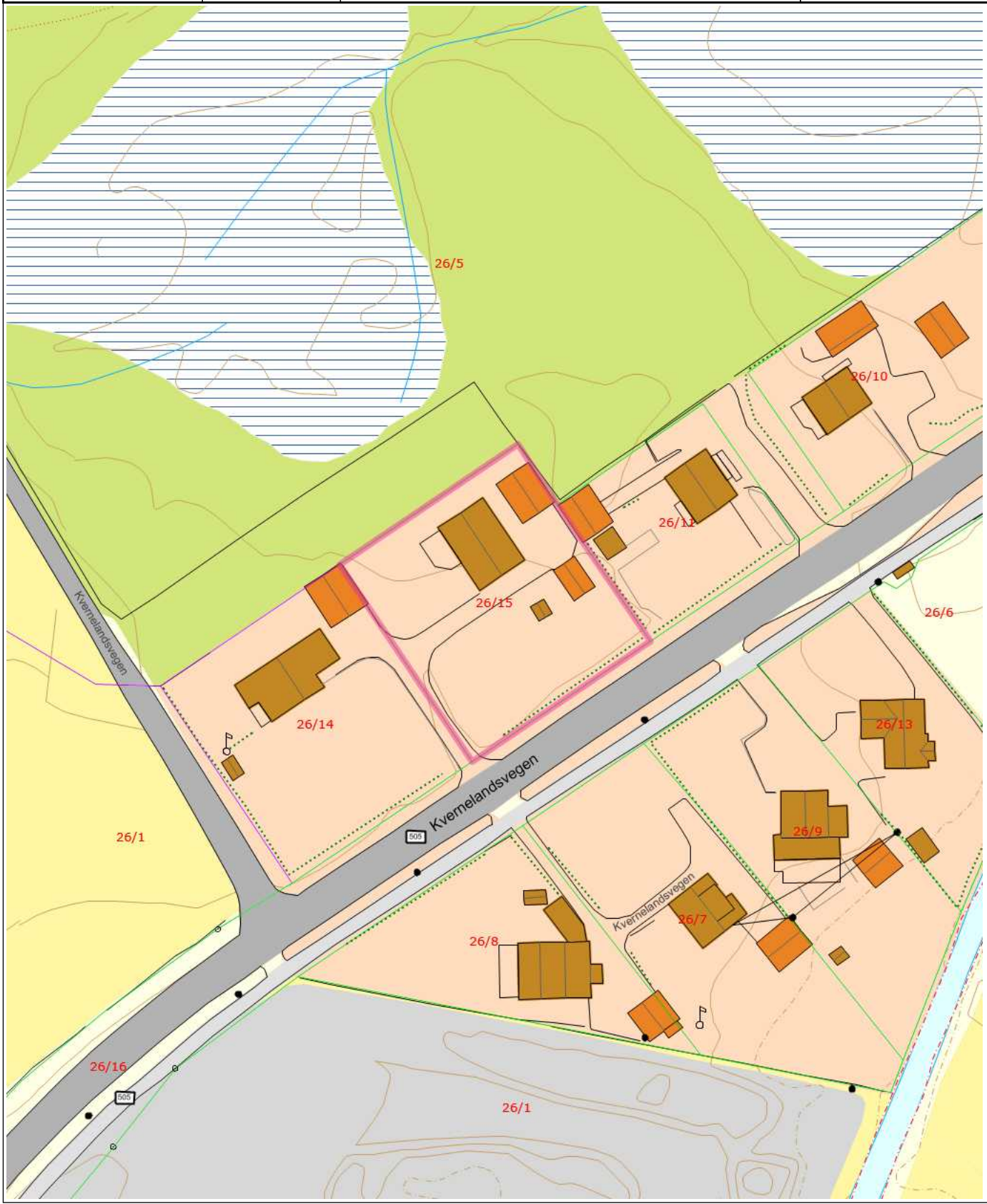
Bryne den 03.02.94.

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 15	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kvernelandsvegen 231 4355 KVERNALAND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Matrikkelnummer..	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Hekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Trase
Flaggstang	Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrense generert	Steingjerde
Gjerde	Loddrett mur	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Eiendom	Gang- og sykkelveg
Veg	Elvekant	Kanal og grøft
Elv	Forsenkningskurve	Høydekurve
Anleggsområde	Bebygd område	Myr
Dyrka mark	Skog	Annet

Kvernelandsvegen 231

SKOLER

Frøyland skule (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	13 min 1.2 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 188 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	9 min 6.6 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	10 min 6.1 km

SPORT

Frøyland ungdomsskule	12 min
Frøyland skule	14 min
Jæren SportMed	8 min
Club Athletic	8 min

VARER/TJENESTER

Europris Øksnevad	5 min
Blå på Bryne	10 min
Apotek 1 Kverneland	20 min
Bryne Vinmonopol	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvednalandsbakken Linje 53	2 min 0.2 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	6 min 3.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 26.7 km
Stavanger Sola	30 min

BARNEHAGER

Kvernaland barnehage (1-5 år) 104 barn	18 min 1.6 km
Preg barnehager Frøyland (0-5 år) 77 barn	19 min 1.6 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kvernaland	20 min
Coop Extra Kvernaland	21 min

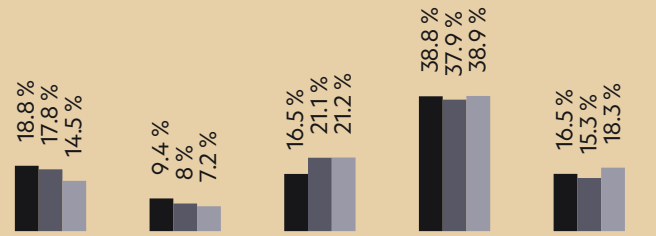
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

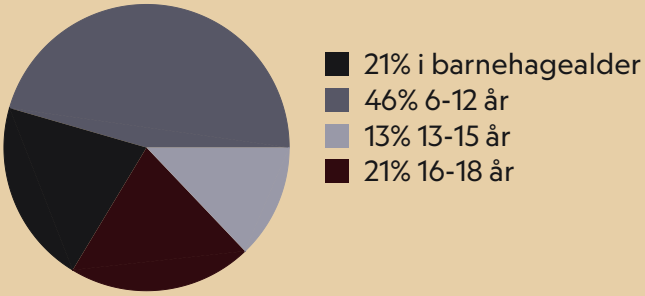
Kiwi Kvernaland	20 min
Coop Extra Kvernaland	21 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Njå	170	61
Kommune: Time	19 353	8 168
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Kvernelandsvegen 231

SKOLER

Frøyland skule (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	13 min 1.2 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 188 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	9 min 6.6 km
Øksnevad videregående skule 185 elever	10 min 6.1 km

SPORT

Frøyland ungdomsskule	12 min
Frøyland skule	14 min
Jæren SportMed	8 min
Club Athletic	8 min

VARER/TJENESTER

Europris Øksnevad	5 min
Blå på Bryne	10 min
Apotek 1 Kverneland	20 min
Bryne Vinmonopol	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvednalandsbakken Linje 53	2 min 0.2 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	6 min 3.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 26.7 km
Stavanger Sola	30 min

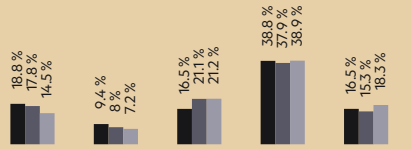
BARNEHAGER

Kvernaland barnehage (1-5 år) 104 barn	18 min 1.6 km
Preg barnehager Frøyland (0-5 år) 77 barn	19 min 1.6 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 2.3 km

DAGLIGVARE

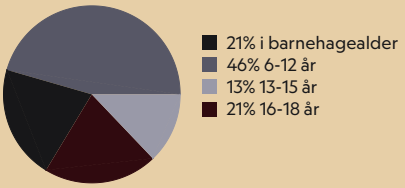
Kiwi Kvernaland	20 min
Coop Extra Kvernaland	21 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Njå	170	61
Kommune: Time	19 353	8 168
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kiwi Kvernaland	20 min
Coop Extra Kvernaland	21 min

SIVILSTAND

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

BOLIGMASSE



96% enebolig
4% annet



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

Kvernelandsvegen 231

SKOLER

Frøyland skule (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	13 min 1.2 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 188 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	9 min 6.6 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	10 min 6.1 km

SPORT

Frøyland ungdomsskule	12 min
Frøyland skule	14 min
Jæren SportMed	8 min
Club Athletic	8 min

VARER/TJENESTER

Europris Øksnevad	5 min
Blå på Bryne	10 min
Apotek 1 Kverneland	20 min
Bryne Vinmonopol	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvednalandsbakken Linje 53	2 min 0.2 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	6 min 3.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 26.7 km
Stavanger Sola	30 min

BARNEHAGER

Kvernaland barnehage (1-5 år) 104 barn	18 min 1.6 km
Preg barnehager Frøyland (0-5 år) 77 barn	19 min 1.6 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 2.3 km

DAGLIGVARE

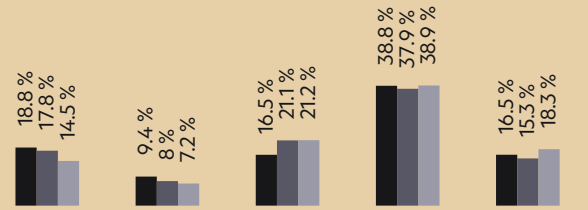
Kiwi Kvernaland	20 min
Coop Extra Kvernaland	21 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

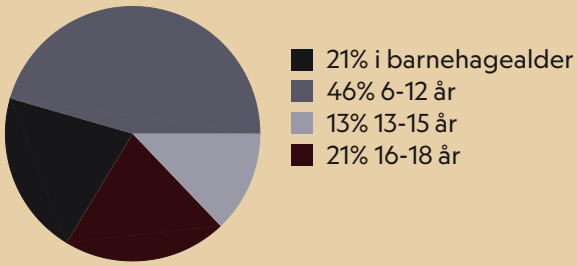
Kiwi Kvernaland	20 min
Coop Extra Kvernaland	21 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Njå	170	61
Kommune: Time	19 353	8 168
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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:
Kvernelandsvegen 231, 4355 Kvernaland
Gnr. 26, Bnr. 15, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260073

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Bjørn Rune Salte

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

E-post: bjorn.salte@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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