PRIVATMEGLEREN
JÆREN

SKARSFJELL 20

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Midlertidig brukstillatelse

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Skarsfjell 20
4347 LYE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1988
BRA:	236 m^2
BRA-i:	236 m^2
Rapportdato:	8.6.2026 (Gyldig til 8.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	14	15	1	0

Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497

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/43123

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

Anlegg i hovedsak av eldre dato uten nyere elkontroll samt manglende samsvarserklæringer på enkelte arbeider, det anbefales en elkontroll for å påvise tilstand.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom/bi-inngang - Våtrom	Manglende tettesjikt

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Alder
Rom under terreng	Forhøyede fuktverdier i konstruksjon
Vinduer og dører	Diverse avvik
Yttervegg og fasade	Enkelte avvik
Renner og nedløp	Alder
Takkonstruksjon og loft	Eldre konstruksjon med begrenset inspeksjonsmuligheter
Taktekking	Alder
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Pipe innekledd
Avløpsrør	Alder
Vannledninger	Alder
Våtrom: Bad 1. etasje - Overflater	Diverse avvik
Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Ufagmessig utførelse sluk/mansjett
Våtrom: Bad underetasje - Overflater	Bom flis og ikke oppbrett membran på dørterskel.
Våtrom: Bad underetasje - Membran, tettesjikt og sluk	Diverse avvik

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tegninger i underetasje og 1. etasje stemmer med dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger to versjoner av tegninger på 1. etasje, der en av disse stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke tegninger på loft, loft er innredet i senere tid. Dette er ikke omsøkt og godkjent. Dette kan medføre krav fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer. Det bør vurderes å søke om bruksendring eller gjennomføre nødvendige tiltak for å oppnå godkjent bruk.

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

Høyeste takhøyde på loft er ca. 2,05m.

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

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.6.2026

Rapportdato
8.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Jan Gunnar Sletten**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Egne premisser:

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.

Utvendig bod/lekestue er ikke tilstandsvurdert.

Informasjon om boligen

Adresse: **Skarsfjell 20, 4347 Lye**

Kommunenr: **1121** Gårdsnr: **23** Bruksnr: **457** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1988** - Iht. brukstillatelse
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført med grunnmur.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag og betongdekke 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)
U. etasje	**106**	**106** Romfordeling: Entré/hall, matbod, Garasjerom, soverom 1, bad og vaskerom/bi-inngang.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**94**	**94** Romfordeling: Gang, bad, soverom 1, soverom 2, kjøkken og stue/spisestue.	**0**	**0**	**0**
Loft	**36**	**36** Romfordeling: Gang/kontor, soverom og loftstue.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**236**	**236**	**0**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Klemlist synlig og pusset inn



Klemlist synlig og pusset inn



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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur på oppside av boligen og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på drenering. Over tid kan masser rundt grunnmur, slitasje på drensledninger eller svekket bortledning av overvann bidra til økt fuktbelastning mot bygningsdelene under terreng.
I forbindelse med hulltaking innvendig er det samtidig registrert forhøyet fukt innvendig. Dette viser at det foreligger et avvik som kan ha sammenheng med aldring av dreneringssystemet eller andre forhold som påvirker fuktbelastningen mot konstruksjonen. Den forhøyede fuktverdien ved hulltaking kan også være påvirket av lokale forhold, som begrenset ventilasjon, kontakt med fuktige materialer eller andre svakheter i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forhøyet fukt i innvendige konstruksjoner kan over tid gi redusert levetid på materialer og økt risiko for fuktskader. Dersom fuktbelastningen vedvarer, kan dette bidra til skader på organiske materialer og i enkelte tilfeller gi grobunn for muggsopp eller råte. Eldre drenering med redusert funksjon kan også medføre at fuktproblemer utvikler seg gradvis og blir mer omfattende før de oppdages.

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare omfanget av fuktpåvirkningen og om denne har sammenheng med dreneringens funksjon, inspeksjon/spyling med kamera anbefales. Kontroll bør også omfatte en vurdering av grunnmurskonstruksjon, fuktnivå i tilstøtende områder, utvendige terrengforhold og hvordan overflatevann ledes bort fra bygningen.

Noe fall/flatt terreng

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Annet

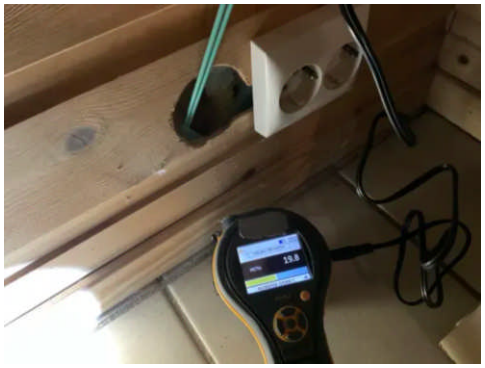
Grunnmur av ukjent materiale. Grunnmur er utvendig pusset eller tildekket med terreng. Innvendig er grunnmur innebygget eller pusset.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

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

Synlige deler av grunnmur fremstår i normal stand, enkelte mindre riss er påregnelig normalt.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet

Boligrom er innredet og garasje er uinnredet.

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

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

Det er registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen i forbindelse med hulltaking. Vedvarende fuktbelastning kan over tid føre til fuktskader, muggsoppvekst, nedbrytning av materialer og redusert levetid for bygningsdelen. Sopp- og råteskader medfører nedbrytning av treverk og redusert styrke i konstruksjonen. Uten utbedring vil skadene kunne utvikle seg videre og føre til ytterligere svekkelse av konstruksjonen, med økt risiko for funksjonssvikt.

Det er benyttet dampsperre(plast) i påforede vegger under terreng. Dette var ikke uvanlig på byggetidspunktet, men er ikke lenger en anbefalt løsning, da dampsperre på innsiden av yttervegg under terreng kan føre til opphopning av fukt og kondens i konstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktskader og muggvekst over tid.

Det er ikke montert veggventiler i alle rom, behov for ventilering vil avhenge av bruk og må vurderes over tid. Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensering på overflater og mugg/estetiske avvik.

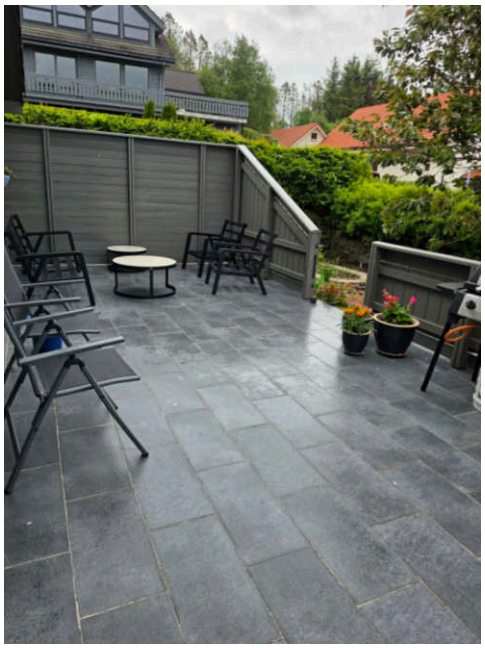
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved fremtidige renoveringer bør dampsperre(plast) på innsiden av yttervegg fjernes, og det bør tilrettelegges for god ventilering av konstruksjonene og etasjen forøvrig. Dette vil redusere risikoen for opphopning av fukt, kondens, fuktskader og muggvekst over tid.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares og nødvendige tiltak gjennomføres. Dette kan omfatte utbedring av drenering, fuktsikring eller ventilasjon. Eventuelle skader bør utbedres for å redusere risikoen for videre skadeutvikling.
Tiltak bør vurderes i sammenheng med drenering, utvendig isolering, terrengforhold, ventilasjon m.m. for å sikre best mulig resultat.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger har montert fliser på takterrassen ved egeninnsats.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-1

Takterrasse over garasje med fliser, det er ikke registrert tegn til avvik utover normal bruks- og aldringsavvik.
Det er enkelte mindre riss i flisefuger, denne type riss er anbefalt og utbedres da disse kan raskt forverres grunnet frost.

6.5 Vinduer og dører



Kondensering i karm

Beskrivelse	
Vinduer og dører i tre med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja



To punkterte glass



Nedbrytning



Nedbrytning/spredte råteskader

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**

Det er påvist tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass og karmer.
Dette skyldes normalt lav kapasitet på ventilasjon og/eller inntrenging av vann når vinduet står i luftestilling.

Det er registrert nedbrytninger og slitasje på utsatte steder, med noe spredte råteskader på utsatte steder som f. eks overgang karm/puss. Årsaken er normal aldring og værpåvirkning over tid. Konsekvensen er redusert levetid og risiko for ytterligere råteutvikling som kan svekke tetthet og funksjon.

Forholdene som er registrert på vinduer og dører vurderes som normale bruksprege og aldersrelatert slitasje, sett opp mot boligens byggeår og forventet levetid for slike bygningsdeler. Det er vanlig at vinduer og dører i boliger av en viss alder har noe funksjonsnedsettelse, overflateavvik, mindre deformasjoner eller behov for justering. Eldre vinduer har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og man må regne med økende vedlikeholdsbehov fremover.

Punkterte glass har mistet gassen mellom glasslagene og isolerer som følge dårligere. Dette gir økt varmetap, ofte synlig dugg mellom glassene, og redusert funksjon i de berørte vinduene.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Øke ventilasjonen i rom med kondensproblemer (for eksempel ved å sikre åpne ventiler, bruk av mekanisk avtrekk eller økt lufting).

Det anbefales å kontrollere vinduer og dører nærmere, særlig områder med synlig slitasje og begynnende råte, for å vurdere omfang og utvikling. Skadde glasslister og partier med råte bør utbedres eller skiftes ut, og det bør gjennomføres nødvendig overflatebehandling for å beskytte treverket mot videre fuktpåvirkning. Regelmessig vedlikehold, herunder maling og kontroll av utsatte detaljer, anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon. Dersom det avdekkes mer omfattende skader ved nærmere kontroll, bør videre tiltak vurderes av fagkyndig.

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

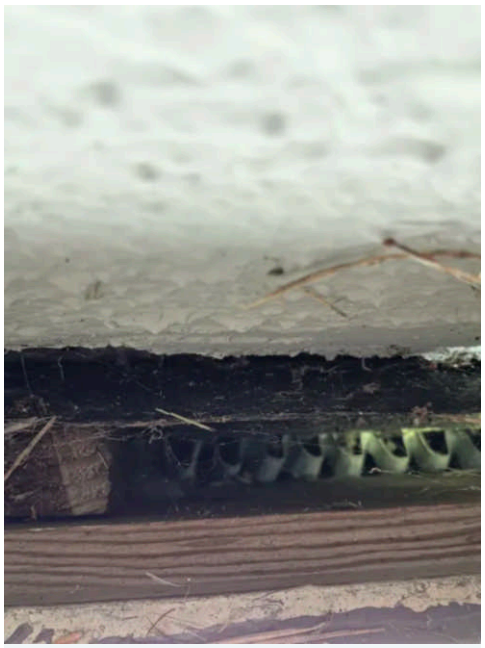
6.6 Yttervegg og fasade



Sprekkdannelser og slitasje



Kledning nærme underlaget



Eldre type musebånd med store åpninger

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

Oppsummering av yttervegg og fasade **TG-2**

Kledningen er ved takterrasse og inngang montert nær underlaget. Dette øker fuktbelastningen og reduserer både lufting og levetiden på kledningen.

Kledningen som er fra byggeåret og er trykkimpregnert, med observerte overflateavvik og værslitasje i form av noe lokal slitasje, sprekkdannelser og små ujevnheter. Det ble ikke påvist synlige tegn til råteskader eller vesentlige konstruksjonsmessige mangler ved befaring, men det anbefales løpende kontroll og planlagt vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.

Det er benyttet eldre type musetetting, denne type har store åpninger og er ikke særlig effektiv som sperring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kledning som er montert nær underlaget bør justeres for å redusere fuktbelastning og øke levetiden, økt behov for vedlikehold må påregnes.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for råteskader og redusert levetid på kledningen.

Montere effektiv musesperre som ikke hindrer lufting (f.eks. perforert beslag).

Kledningen bør følges opp med regelmessig visuell kontroll for å avdekke utvikling av sprekker, slitasje og nedbrytning i treverket. Det anbefales å jevnlig gjennomføre nødvendig vedlikehold i form av vask, skraping, grunning og overflatebehandling/maling for å opprettholde kledningens beskyttelse mot vær og fukt. 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	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

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

Det er observert at takrenner og nedløpsrør av plast fra byggeåret viser tegn til aldring og slitasje, spesielt ved skjøter og overganger. Dette kan føre til mindre lekkasjer, noe som over tid kan medføre behov for utbedring eller utskifting for å sikre optimal drenering og hindre fuktskader på bygningens fasade og grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

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

Pipe over tak som er pusset.

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

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

Loftet er innredet og det er begrenset mulighet for inspeksjon og vurdering av konstruksjonen. Det er ikke mulig å tilstrekkelig kontrollere hele dampsperre, isolasjonstykkelse eller eventuelle fukt- og råteskader i skjulte konstruksjoner uten destruktive inngrep. Det er besiktiget i kottluker, det er i tilgjengelige deler registrert papp mot undertak som er etablert som luftespalter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

6.10 Taktekking

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

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Eldre tak bør kontrolleres jevnlig for å avdekke tidlig tegn til slitasje, skader eller lekkasjer. Regelmessig inspeksjon bidrar til å oppdage svikt i tekking, beslag eller undertak i tide, noe som reduserer risikoen for fuktinntrengning og kostbare følgeskader. Et systematisk vedlikeholdstilsyn forlenger takets levetid og sikrer at eventuelle tiltak kan utføres før større skader oppstår.

Inspeksjon av takflate ble ikke utført ved ferdsel på taket av hensyn til sikkerhet og forsvarlig gjennomføring av befaringen. Vurderingen bygger derfor på observasjoner gjort fra bakken, tilgjengelige adkomstpunkter og visuelle observasjoner der dette var mulig.
Det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og slitasje i overflaten. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

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

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

Det er støpt gulv på grunn og betongdekke/trebjelkelag mellom etasjer. Måling av skjevheter er utført ved stikkprøver.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Skjevheter i etasjeskillet kan medføre utfordringer ved legging og bruk av gulv som parkett, laminat eller fliser, da ujevnt underlag kan gi dårlig tilpasning, økt slitasje og i enkelte tilfeller svikt eller knirk. Videre kan skjevhetene påvirke møblering og bruk av rommet, ved at møbler ikke står stabilt, dører og innredning kan komme i skjev stilling, og det kan oppleves som redusert brukskvalitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene kan være redusert komfort, økt slitasje på gulv og risiko for skader på konstruksjonen over tid.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

Det er vedovn i underetasje og på loft. Vedovner er skiftet ut etter byggeåret.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
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 innekledd på mer enn to sider i 1. etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fjerne innkledning eller tildekking slik at pipevanger blir tilgjengelige for inspeksjon.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkeninnredning er skiftet i ca. 2008 ut ifra merkinger i skap. Innredning er i generelt normal stand ut ifra alder.

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 i underetasje og 1. etasje stemmer med dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger to versjoner av tegninger på 1. etasje, der en av disse stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke tegninger på loft, loft er innredet i senere tid. Dette er ikke omsøkt og godkjent. Dette kan medføre krav fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer. Det bør vurderes å søke om bruksendring eller gjennomføre nødvendige tiltak for å oppnå godkjent bruk.

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 brukstillatelse fra 1988.

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

Høyeste takhøyde på loft er ca. 2,05m.

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

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

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

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

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

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

6.15 Toalettrom: Loft



Sprekk front

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

Oppsummering av toalettrom **TG-1**

Sprekk i front på innredning, sprekk skyldes mest sannsynlig tørking i materialer som er naturlige, avviket fremstår som estetisk.

6.16 Avløpsrør

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

Avløpsrørene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

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.

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

6.17 Vannledninger

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

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.

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

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller behov for kostbare reparasjoner eller utskiftninger.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

6.18 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 manglende samsvarserklæringer

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

Elbillader 2025, termostat gulvvarme underetasje 2024, ny kontakt til ny koketopp 2025.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Anlegg i hovedsak av eldre dato uten nyere elkontroll samt manglende samsvarserklæringer på enkelte arbeider, det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.19 Varmesentral

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

Varmepumpe er montert etter byggeåret, merking på innedel tilsier produksjonsår 2016.

Når var siste service på anlegget?

Service er utført i mars 2025.

Totalvurdering av varmesentral **TG-1**

Varmepumpe er merket med 2016.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2015

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 merket med 2015 som er plassert i vaskerom.

6.21 Ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk som normalt på byggeåret.

6.22 Våtrom: Bad 1. etasje



Sluk



Riss fuger



Oppkant dør

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater på tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er montert våtromsplater og fliser. Innredning og utstyr er skiftet i nyere tid. Arbeidet er utført av selger selv som er ufaglært.
Dersom arbeidene ikke er korrekt utført, kan det medføre økt risiko for fuktinntrenging og skjulte skader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon kan også gi usikkerhet ved fremtidig bruk, vedlikehold og et eventuelt eierskifte. I noen tilfeller kan det bli behov for åpning av konstruksjoner eller omfattende utbedringer dersom avvik avdekkes.

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er registrert hulrom/bom i flis. Dette kan skyldes manglende limdekning eller lignende forhold.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bunnkant på dusj er høyere enn membran i dørterskel, det er ikke sluk utenfor dusjen og ved lekkasje fra øvrig utstyr er det fare for at lekkasjevann kan renne ut døren. Det er ikke oppbrett av membran på dørterskel, dette øker risikoen for at lekkasjevann kan renne ut døren og påføre skader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er noe riss i fuger, dette skyldes trolig for tørr masse ved fuging.



Anbefalte tiltak overflater

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

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

Det anbefales å etablere drensåpning i bunnskinne på dusj slik at lekkasjevann kan renne til sluk.

Montering av membranoppbrett på dørterskel vil være vanskelig å utføre fagmessig, men en oppkant som er limt og fuget tilstrekkelig vil være en bedre sikring mot lekkasjevann enn dagens løsning.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det er registrert et eldre sluk i kombinasjon med en nyere smøremembran på badet. Overgangen mellom klemring og mansjett fremstår ikke som tilfredsstillende utført, mansjett stikker ut i sluk og er ikke klemt med klemring. Det foreligger heller ingen dokumentasjon som belyser løsning, utførelse eller eventuelle kontrollpunkter ved arbeidene.

Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på sluk.

Visuell kontroll er utført uten demontering eller inngrep i konstruksjon/bygningsdel.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Dersom overgangen mellom sluk, klemring og mansjett ikke er utført riktig, kan det være risiko for at vann trenger ned i konstruksjonen rundt sluket. Sluket er et særlig utsatt punkt på bad, og feil i denne sonen kan over tid føre til skjulte fuktskader i gulv og tilstøtende bygningsdeler. Når det ikke foreligger dokumentasjon, blir det også vanskeligere å vurdere om badet har en sikker og varig tetting i dette området.
Det anbefales at slukområdet undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson med erfaring fra våtrom. Kontrollen bør avklare hvordan overgangen mellom sluk, klemring, mansjett og smøremembran er utført, og om løsningen er egnet når eldre sluk er kombinert med nyere membran.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Toalett, servantskap, speilskap 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?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

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

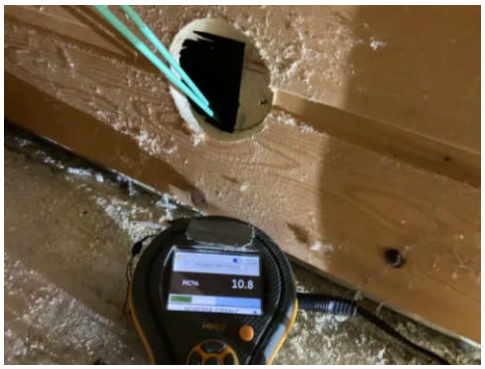
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

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

6.23 Våtrom: Bad underetasje



Overflate

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er montert våtromsplater og fliser. Innredning og utstyr er skiftet i 2025. Arbeidet er utført av selger selv som er ufaglært.
Dersom arbeidene ikke er korrekt utført, kan det medføre økt risiko for fuktinntrenging og skjulte skader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon kan også gi usikkerhet ved fremtidig bruk, vedlikehold og et eventuelt eierskifte. I noen tilfeller kan det bli behov for åpning av konstruksjoner eller omfattende utbedringer dersom avvik avdekkes.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei



Sluk



Manglende oppbrett avløp



Manglende mansjett rundt avløp

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er registrert hulrom/bom i flis. Dette kan skyldes manglende limdekning eller lignende forhold.

Det er tilfredsstillende høydeforskjell fra sluk til gulv ved dør og det er jevnt fall fra dør mot sluk, men det er ikke oppbrett av membran i dør, dette øker risikoen for at lekkasjevann kan renne ut døren og påføre skader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak overflater

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

Det anbefales å etablere en oppkant i dør, montering av membranoppbrett på dørterskel vil være vanskelig å utføre fagmessig, men en oppkant som er limt og fuget tilstrekkelig vil være en bedre sikring mot lekkasjevann enn dagens løsning.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det mangler oppbrett av membran på avløp toalett og mansjett rundt avløp til servant.

Det er registrert et eldre sluk i kombinasjon med en nyere smøremembran på badet. Overgangen mellom klemring og mansjett er ikke synlig fordi området er dekket av smøremembran. Når denne overgangen ikke kan inspiseres visuelt, er det usikkert hvordan tilkoblingen mellom sluk og tettesjikt er utført. Det foreligger heller ingen dokumentasjon som belyser løsning, utførelse eller eventuelle kontrollpunkter ved arbeidene.

Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på sluk.

Visuell kontroll er utført uten demontering eller inngrep i konstruksjon/bygningsdel.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Dersom overgangen mellom sluk, klemring og mansjett ikke er utført riktig, kan det være risiko for at vann trenger ned i konstruksjonen rundt sluket. Sluket er et særlig utsatt punkt på bad, og feil i denne sonen kan over tid føre til skjulte fuktskader i gulv og tilstøtende bygningsdeler. Når løsningen ikke er synlig og det ikke foreligger dokumentasjon, blir det også vanskeligere å vurdere om badet har en sikker og varig tetting i dette området.
Det anbefales at slukområdet undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson med erfaring fra våtrom. Kontrollen bør avklare hvordan overgangen mellom sluk, klemring, mansjett og smøremembran er utført, og om løsningen er egnet når eldre sluk er kombinert med nyere membran.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Høyskap, servantskap, speilskap, toalett og dusj.

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

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

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

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

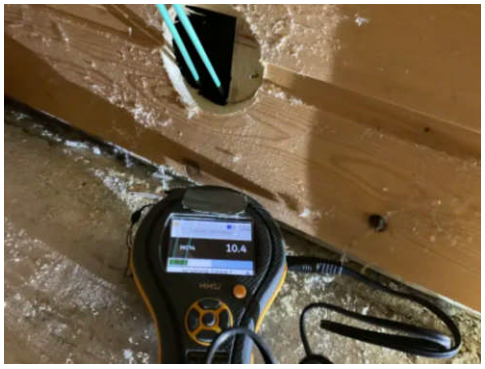
6.24 Våtrom: Vaskerom/bi-inngang



Fare for at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom



Sluk uten tettesjikt



Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Vaskerommet vurderes å ha omfattende avvik knyttet til manglende tettesjikt, fallforhold, overflater og konstruksjonsoppbygging. Forholdet medfører redusert funksjon og økt risiko for fukt- og følgeskader, og totalrehabilitering anbefales for å unngå skader i tilstøtende konstruksjoner.

Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på sluk.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik anbefales det å oppgradere vaskerommet til dagens krav til våtrom for å unngå skader på konstruksjoner.

Sluker av eldre dato er mer utsatt for lekkasjer som følge av svekkede skjøter/overganger og anbefales skiftet ut ved fremtidig renovering.

Kostnadsestimat er kun satt ut ifra å montere et våtromsbelegg på gulv som strakstiltak, oppgraderinger utover dette er ikke medtatt. Det anbefales å innhente pristilbud på renovering fra håndverkere for en komplett oppgradering for mer nøyaktige kostnader.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

6.25 Innvendige overflater på vegger og dører



Brest flis 1. etasje

Beskrivelse

Underetasje: Fliser, belegg og betong på gulv. Tapet, puss og trepaneler på vegger. Himlingsplater, trepaneler og malte overflater på tak.
1. etasje: Laminat på gulv. Malte overflater, tapet og trepaneler på vegger. Himlingsplater på tak.
Loft: Laminat og fliser på gulv. Trepaneler, malte overflater og tapet på vegger. Trepaneler og malte overflater på tak.
Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.



Slitasje trinn trapp

Oppsummering TG-1

Lekkasje fra oppvaskmaskin i ca. 2010, takplater under ble ikke byttet, det er etablert ett inspeksjonshull ved røykvarsler. Det ble ikke registrert indikasjon på fukt på befaring ved fuktsøk på overflater.

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

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260122
Addresse	Skarsfjell 20		
Postnr.	4347	Sted	LYE
Selgers navn	Jan Gunnar Sletten		
Selgers navn	Hildegunn Anna Strand Sletten		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Vi bygget den i 1988

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 1988

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

1601495

Våtrom

Initialer selger:
J G
H A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørlegger fra Bryne rør har utført alt rørarbeid inn/ut av hus inkl. all montering av kran osv

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Selger har nylig ettermontert våtromsplater (tetti) i begge bad , med tetningsmembran i hjørner på vegg og fra vegg til gulv med påfølgende flisearbeid. Gulvet har smøremembran. Begge bad hadde fra før våtroms tapet fra 1988

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bilder av våtromsplater og fleisarbeide

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Selger har nylig ettermontert våtromsplater (tetti) i begge bad , med tetningsmembran i hjørner på vegg og fra vegg til gulv med påfølgende flisearbeidBegge bad hadde fra før våtromstapet fra 1988

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Toalett og vask på loft ble utført av Bryne rør

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bryne rør, Magnus Haugstad

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☑ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fliser på terasse

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Selger

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Huset var ett husbankhus med kaldt loft med begrenset areal, isolering og romdeling ble utført i ettertid

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Selger

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montering av elbillader 2025 Skifte av termostat i golv i første etasje 2024 Montering av kontakt til ny induksjonkokketopp 2025Skifting av termostat bad 2 etasje 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se Boligmappa

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Eltilsyn, husker ikke dato ca 5 år siden

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, Festing av kabler i garasje, disse var montert midlertidig på en plate som ble løsnet da murveggen skulle pusses. Diverse skjøteledninger er fjernet.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

Initialer selger:
J G
H A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vann fra terrasse traff trapp på utsiden og sprutet på muren, dette vannet fanges nå opp av en nylig montert takrenne. Murpuss under utvendig trapp ved garasjen/sørsiden av hus har områder der den er løs. Det kommer også noe farget avrenning flis underlag

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Vannlekkasje fra oppvaskmaskin (Dato er anslått)

Er forholdet utbedret?

Nei, takplater i soverom nederste etasje er ikke skiftet, det ble laget ett inspeksjonshull under brannvarsler

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Noen fliser nede i gang (ca 7 stk) har sprekker. Vindu i soverom nede bør skiftes. Glassene i de 2 små vinduene i loftstuen har punktert. Terassedøren er sliten.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.06.2026

Signert av *Jan Gunnar Sletten*

Signert av *Hildegunn Anna Strand Sletten*

Initialer selger:
J G
H A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Skarsfjell 20, 4347 LYE	
Dato for energimerking **16.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312511**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9242082**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **457**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **236,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **185,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, 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
165,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
151,98 kWh/m²	**29 823 kWh**

Skarsfjell 20, 4347 LYE

Detaljering

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

Skarsfjell 20, 4347 LYE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 19: 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 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: 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.

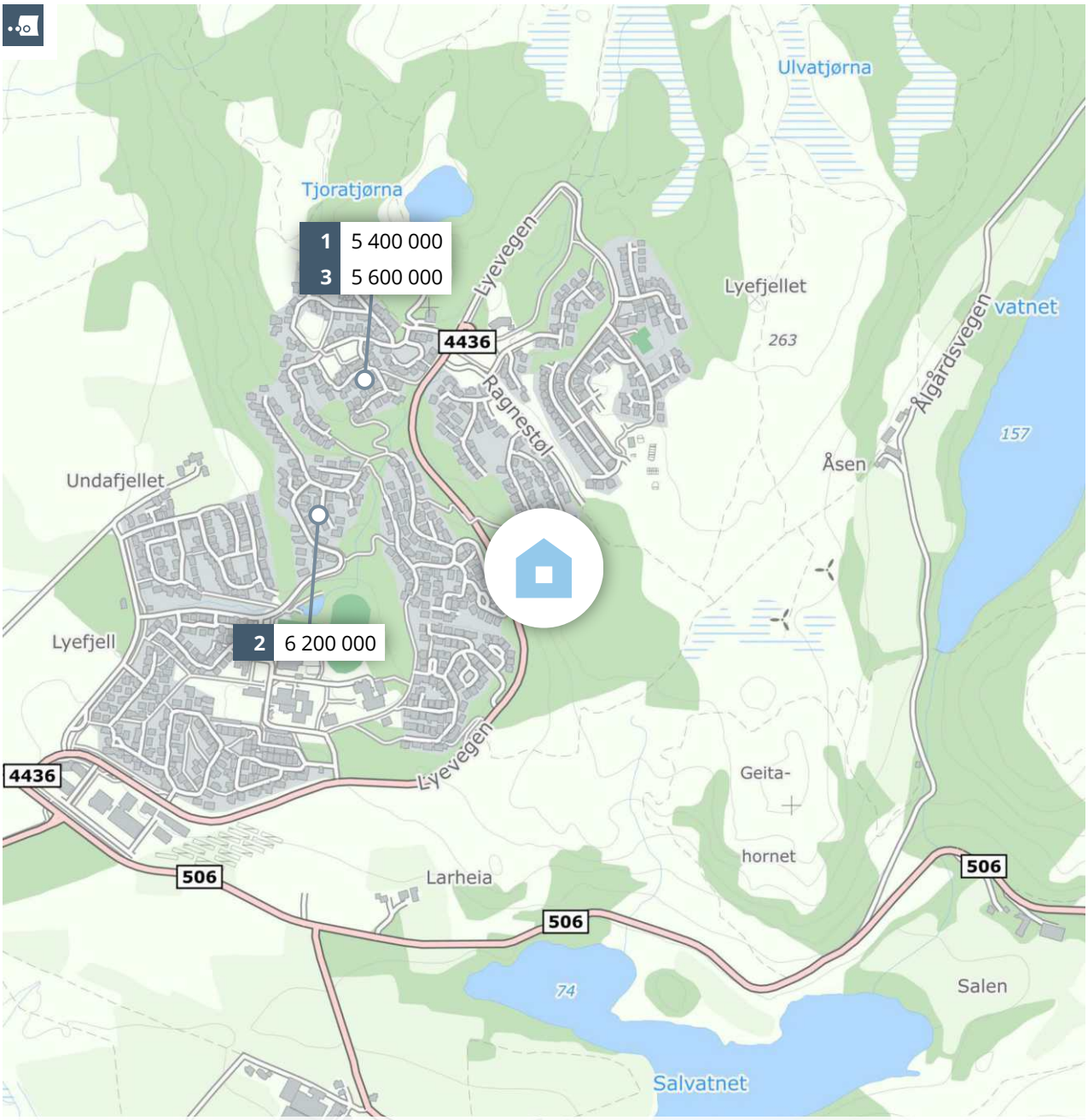
https://www.enova.no/energimerking

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

SKARSFJELL 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 18.06.2026

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

Skarsfjell 20, 4347 LYE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 23 BNR 457 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS LYEFJELL 3

Verdivurdert til

5 790 000

-	5 790 000	24 534
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	236 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1988

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grevlingvegen 15 280 m² 1988 483 m² 4 sov	05.09.2024	5 490 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**19 286**
2 Kuberget 5 259 m² 1982 551 m² 7 sov	17.03.2026	4 990 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**23 938**
3 Grevlingvegen 15 280 m² 1988 483 m² 4 sov	21.01.2025	5 490 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**20 000**

Velkommen til Skarsfjell 20!

Kort fortalt:
Enebolig over tre plan beliggende i et barnevennlig område på Lye
Boligen er utvendig kledd med impregnert kledning
Velholdt og gjennomtenkt tomt med gode uteområder og terrasse
Lys og romslig stue med store vindusflater og utgang til uteplass
Praktisk kjøkken med god skapplass og rom for spisebord
Boligen har totalt tre soverom
To flislagte bad med dusjhjørne og gulvvarme
Eget vaskerom med biinngang
Boligen har parkering i dobbelgarasje
Innredet loft med loftstue, soverom, gang og toalettrom

Innhold:
1. etasje: Gang, stue/spisestue, kjøkken, bad og 2 soverom
Loft: Gang/kontor, loftstue og soverom
Underetasje: Entré/hall, bad, vaskerom/bi inngang, soverom, matbod og garasjerom

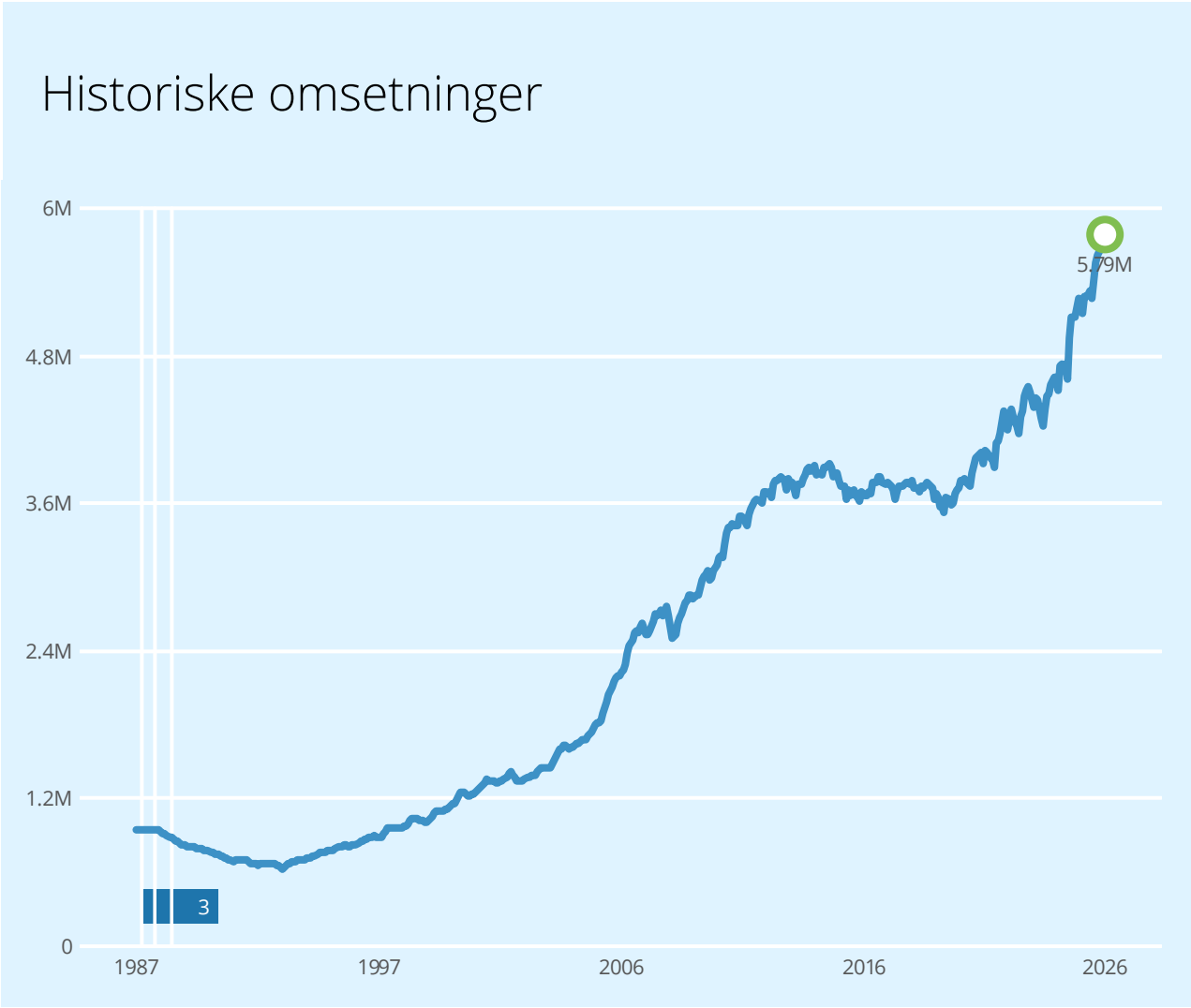
Det gjøres oppmerksom det ikke foreligger tegninger av boligen loft. Se punkt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.01.1988		14.01.1988	-	165 000	-	165 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Eneboliger til salgs i 4347 LYE nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i 4347 LYE siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

6.6M
6.3M
6 075 000 Salgspris i snitt
5 661 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.1M
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 7.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

34 942 TIME kommune i snitt siste 6 mnd

27 144 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

24 534 Skarsfjell 20 Totalpris 5 790 000

TIME BYGNINGSRÅD

Jan Gunnar Sletten
Skarsfjell 20
Lyefjell

4340 BRYNE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, JFR. § 99 I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Etter å ha foretatt befaring den 29.11. 1988 gir en Dem med dette tillatelse til å ta i bruk nybygget på gnr. 23 bnr. 457.

Før ferdigattest kan gis, må følgende gjenstående arbeid utføres:

Utvendig:

- Kjellerdør og vinduer må tettes/pusses i.
- Ventillokk i grunnmur må fjernes.
- Grunnmurspapp må festes med kantlist.
- Takvannsnedløp må koples til.
- Diverse arbeid i garasje gjenstår. Det må monteres mekanisk avtrekk i garasje.

Innvendig:

- Diverse innredningsarbeid i underetasje gjenstår.
- Det må monteres sjøllukker på dør mellom garasje og sluse.

Gjenstående arbeid må være ferdig utført innen 6 mnd. fra dato. Ansvarshavende må da sørge for at bygningskontrollen blir varslet. Ferdigattest kan så gis.

Fullstendig byggemelding kom inn: 24.11.87.

Husnummerskilt nr. 20 kan hentes på teknisk etat.

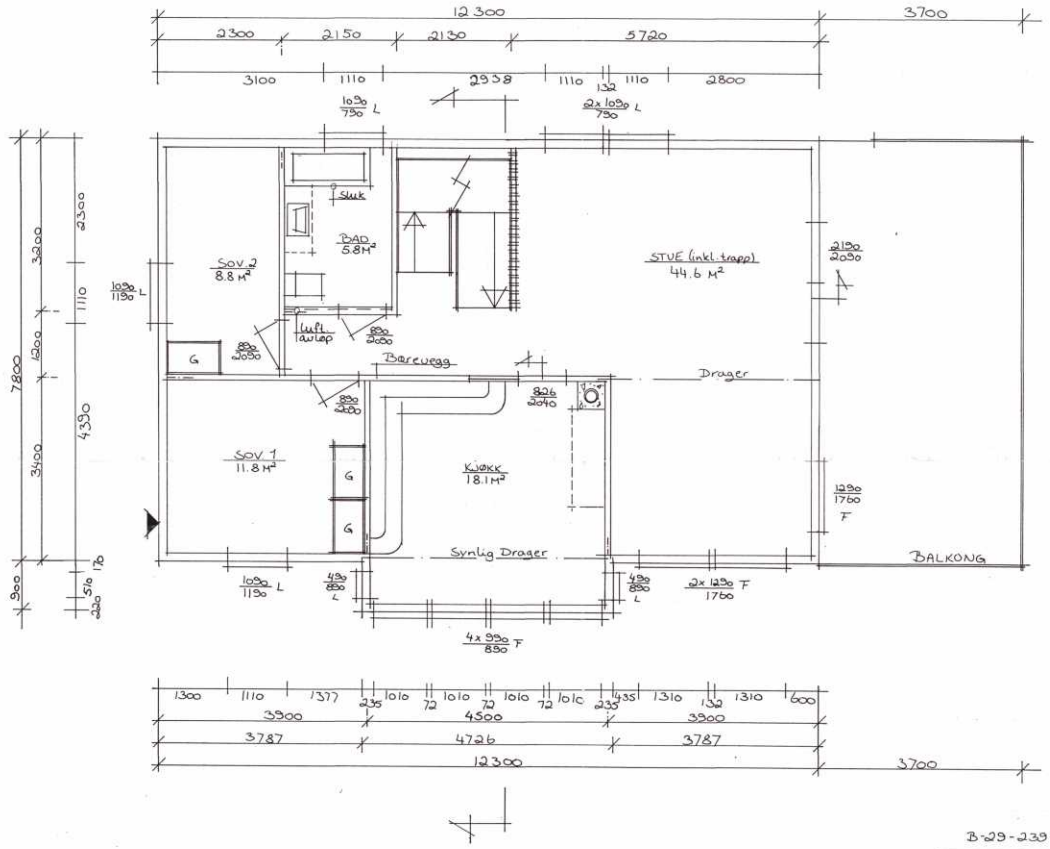
Gjenpart til ansvarshavende: Hetlandhus AS v/Thorvald Pollestad
Postboks 233, 4341 Bryne

Bryne, den 12.12. 1988

For bygningssjefen

Liv Oftedal

Liv Oftedal
- avd.ing.-



Kant mål —
Senter mål – –
GR.FL = 120.2 M²

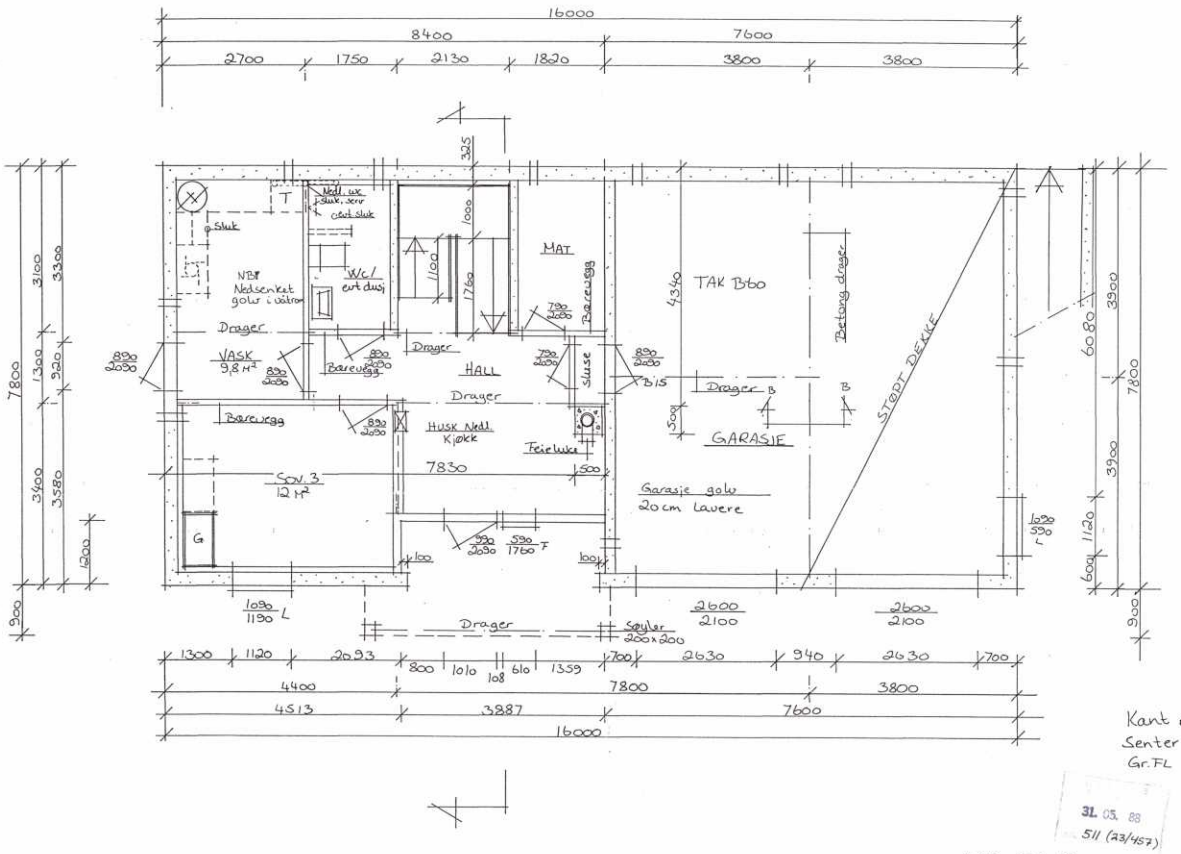
31. 05. 88
511 (23/457)

B-29-239-87

Sak			
Byggherre: Jan Gunnar Sletten		Målestokk: 1:50	Tegn: Dato: 22.5.88
Byggeplass: Skarsfjellvegen 30 Dr. 30			Trac: V V Dato: 22.5.88
Kommune: TIME	Gnr: Bnr:		Kfr: SFJ Dato: 23/5-88
Hetlandhus BRYNE TLF. 04 48 31 00		Erstatning for: H-24÷	
		Typebetegnelse:	
		Erstattet av:	

Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Mottar kunden tegningen til utlån, aksepterer han at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS.

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



Kant mål —
Senter mål – –
Gr.FL = 120,2 M²

31. 05. 88
511 (23/457)

B-29-239-87

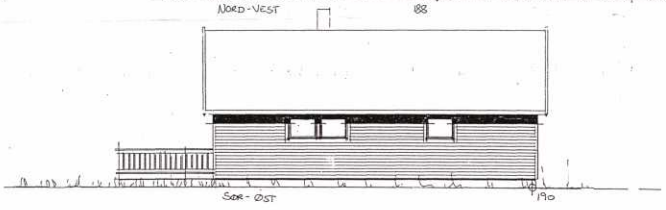
Sak			
Byggherre: Jan Gunnar Slettan		Målestokk: 1:50	Tegn: V.V. Dato: 27.5.88
Byggeplass: SKARSFJELLVEGEN 20 DK 30			Ktr: SEL Dato: 27/6.88
Kommune: TIME Gnr Bnr		Erstatning for: H 24 ÷	
Hetlandhus BRYNE - TLF. 04-48 31 00		Typeberegnelse	
		Erstattet av	

Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Mottar kunden tegningen til utlån, plasserer han at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS.

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









31. 05. 88
511 (23/457)

Tegn		Dato		Målestokk:	Korrigert: Dato/Sign
Trac. Venka Vuka		Dato 11/11-87		1:100	Rev. kart 20.11.87 VV
Krt. SF1		Dato 11.11-87			16.12.87 AG
		Kjelleliv-etg.	1. etg.	2. etg./loft	Sum	Arbtegn 27.5.88 VV
Bruksareal	BRA	53.8 m²	93.2 m²	m²	147.0 m²	
Beregnet areal	BA	26.9 m²	93.2 m²	m²	120.1 m²	
Brutto areal	BTA	120.2 m²				
Bebygd areal	BYA				m²	

	m²		m²		m²
1		8		15	
2		9		16	
3		10		17	
4		11		18	
5		12		19	
6		13		20	
7		14		21	

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930.

Salt/Typebetegnelse (H-24÷)
B-29-239-87

Byggherre JAN GUNNAR SLETTEN

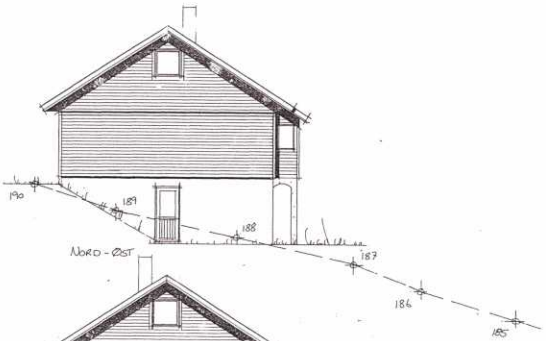
Byggeplass SKARSFJELLVEGEN 20 DK 30

Kommune TIME Gnr. Bnr.

HETLANDHUS
BRØDR. HETLAND AS
BRYNE 04-483100 SKARNES 066-51433

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







Dakk. tekn. Vad
Godtatt av byggingansvarlig
Sak 188
for Odd Arvid Lid
Byggingansvarlig

18.
511 (23/457)

Tegn		Dato		Målestokk:		Korrigert: Dato/Sign
Trac. Vorka Vaka		Dato 11/11-87		1:100		Rev. kart 20.11.87 V.V
Krl. 5E1		Dato 11.11-87				16.12.87 A.G
		Kjellerliv-etg.	1. etg.	2. etg./loft	Sum	
Bruksareal	BRA	53,8 m²	93,2 m²	m²	147,0 m²	
Beregnet areal	BA	26,9 m²	93,2 m²	m²	120,1 m²	
Brutto areal	BTA	120,2 m²				
Bebygd areal	BYA				m²	

	m²		m²		m²
1		8		15	
2		9		16	
3		10		17	
4		11		18	
5		12		19	
6		13		20	
7		14		21	

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930.

Sak/Typebetegnelse (H-24÷)
B-29-239-87

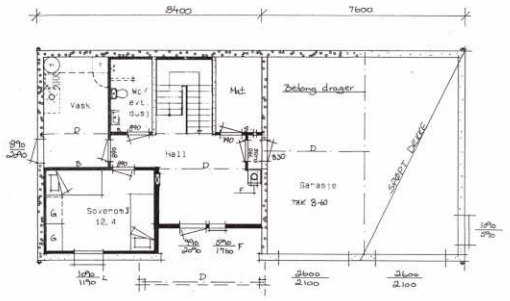
Byggherre JAN GUNNAR SLETTEN
Byggeplass SKARSFJELLVEGEN 90 Bnr. 30
Kommune TIME Gnr. Bnr.

HETLANDHUS
BRØDR. HETLAND AS
BRYNE 04-48 31 00 SKARNES 066-61 433

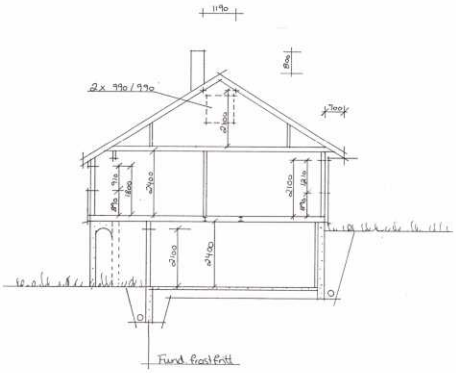
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



HOVEDPLAN



UNDERETASJE



18. 12. 87
511 (23/457)

Tegn		Dato		Målestokk:		Korrigert: Dato/Sign
Trac. Venke Vaka		Dato 11.11.87		1:100		Rett dør og vinduer 20.11.87 VV
Krt. SFJ		Dato 11.11.87				Rett dører 16.12.87 AG
		Kjellerl/-etg.	1. etg.	2. etg./loft	Sum	
Bruksareal	BRA	53,8 m²	93,2 m²	m²	147,0 m²	
Beregnet areal	BA	26,9 m²	93,2 m²	m²	120,1 m²	
Brutto areal	BTA	130,2 m²				
Bebygd areal	BYA				m²	

	m²		m²		m²
1		8		15	
2		9		16	
3		10		17	
4		11		18	
5		12		19	
6		13		20	
7		14		21	

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930.

Sak/Typebetegnelse (H 247)

B-29-239-87

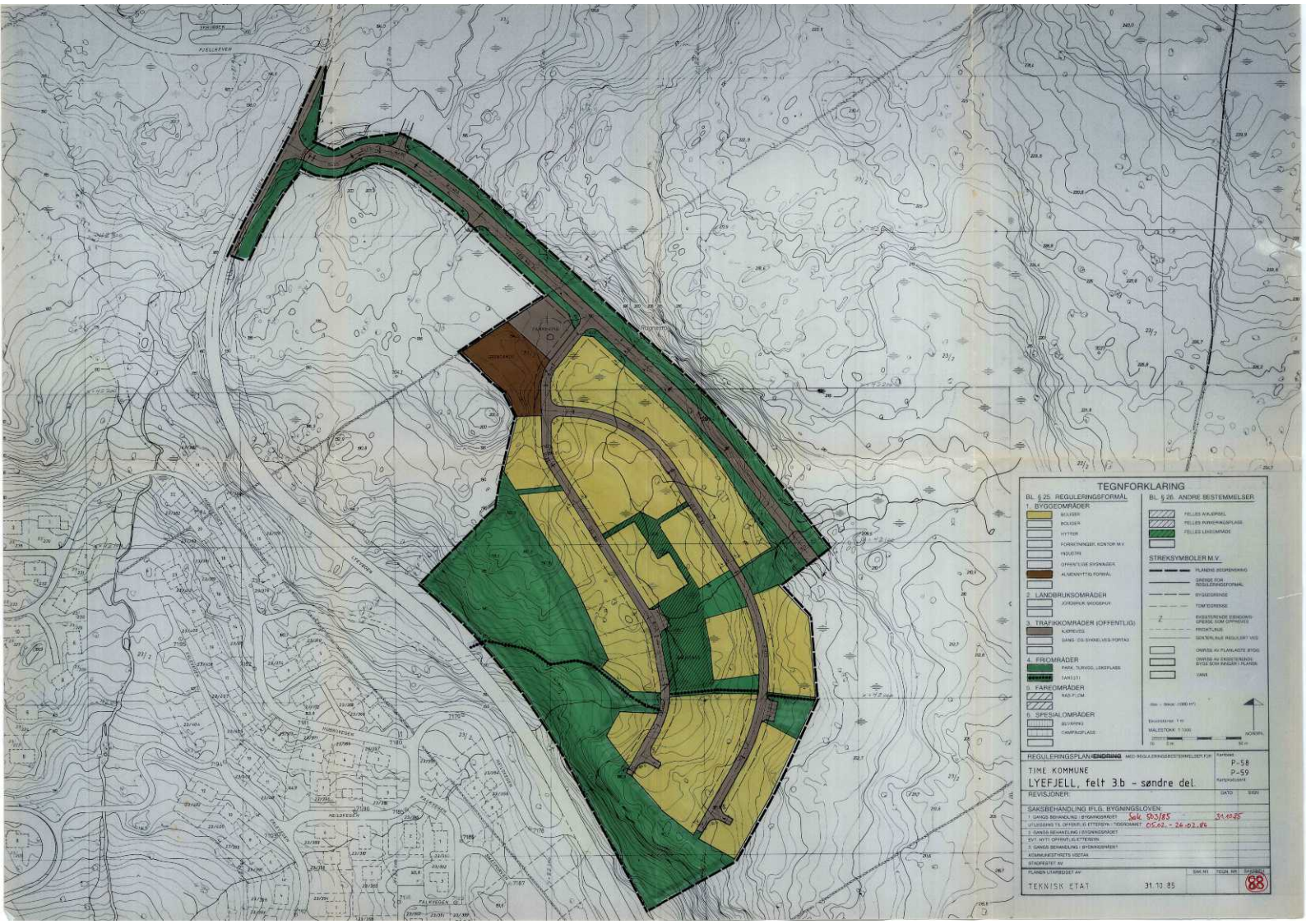
Byggherre JAN GUNNAR SLETTEN

Byggeplass SKARSFJELLVEGEN 20 DK. 30

Kommune TIME Gnr. Bnr.

HETLANDHUS
BRØDR. HETLAND AS
BRYNE 04-483100 SKÅRNES 066-61433

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


TEGNFORKLARING
BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
BOLIGER
HYTTER
FORRETNINGER, KONTOR M.V.
INDUSTRI
OFFENTLIGE BYGNINGER
ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK, SKOGSBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
KJØREVEG
GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
4. FRIOMRÅDER
PARK, TURVEG, LEKEPLASS
GRØNT
5. FAREOMRÅDER
RAS-FI.OM
6. SPESIALOMRÅDER
BEVARING
CAMPINGPLASS
BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER
FELLES AVKJØRSEL
FELLES PARKERINGSPLASS
FELLES LEKEOMRÅDE
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS AVGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
FREMTIDIGE
SENTRALISE REGULERT VEG
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM RAGER I PLANEN
VANN
MÅLESTOKK 1:1000
REGULERINGSPLAN ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
TIME KOMMUNE
LYEFJELL, felt 3b - søndre del
P-58
P-59
REVISJONER
DATO
SIGN
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
Sak 503/85
31.10.85
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN / TIDSROMMET
05.12. - 26.02.86
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
KOMMUNESTYRETS VEDTAK
STADFESTET AV
PLANEN UTARBEIDET AV
SAK NR.
TEGN. NR.
TEKNISK ETAT
31.10.85
88

Sak 175/86

88

REGULERINGSBESTEMMELER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR LYEFJELL. FELT 3B (SØNDRE DEL) I TIME KOMMUNE

BESTEMMELSER SOM GJELDER BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

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

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

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

4 Husene skal til vanlig ha sadeltak. Garasjer kan ha flatt tak. Bygningsrådet kan for husgrupper gi bestemmelser for takvinkel, taktekkingsmaterialer og møneretning. Bygningsrådet kan for enkelttomter angi grunnmurshøyder, gesimshøyder og høyde topp møne.

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

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

7 Parkering/garasje skal for rekkehus og gruppebebyggelse som hovedregel løses ved felles anlegg som dimensjoneres for 1,25 bilplasser pr. leilighet. For eneboligbebyggeslsen tillates parkering på egen tomt. Det skal da tilrettelegges to bilplasser pr. leilighet.
Bygningsrådet kan skjerpe eller lempe på disse krav. Bygningsrådet kan tillate garasje nærmere veg enn byggelinje hvor særlige grunner taler for det.

BESTEMMELSER SOM GJELDER FRIOMRÅDER

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

9 Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

FELLESBSTEMMELSER

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

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

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

(Ovenstående er tidligere stadfestet som reguleringsbestemmelser for Lyefjell, felt 3.1)

Skarsfjell 20

Nabolaget Helleberg/Skarsfjell - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lye skule (1-7 kl.) 288 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 138 elever, 7 klasser	12 min 1.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 7.8 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	18 min 13.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hubrovegen Linje 50, N94	5 min 0.4 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	12 min 7.8 km
Stavanger Sola	40 min

BARNEHAGER

Monsanut barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min 0.7 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	14 min 1.2 km
Vestly idrettsbarnehage (1-5 år) 118 barn	6 min 3.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lye	20 min
Kiwi Rosseland	9 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Ragnastølberget barnehage-ballbing...	6 min
Lyetoppen	14 min
Club Athletic	11 min
EVO Bryne	11 min

«Trygt og godt nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

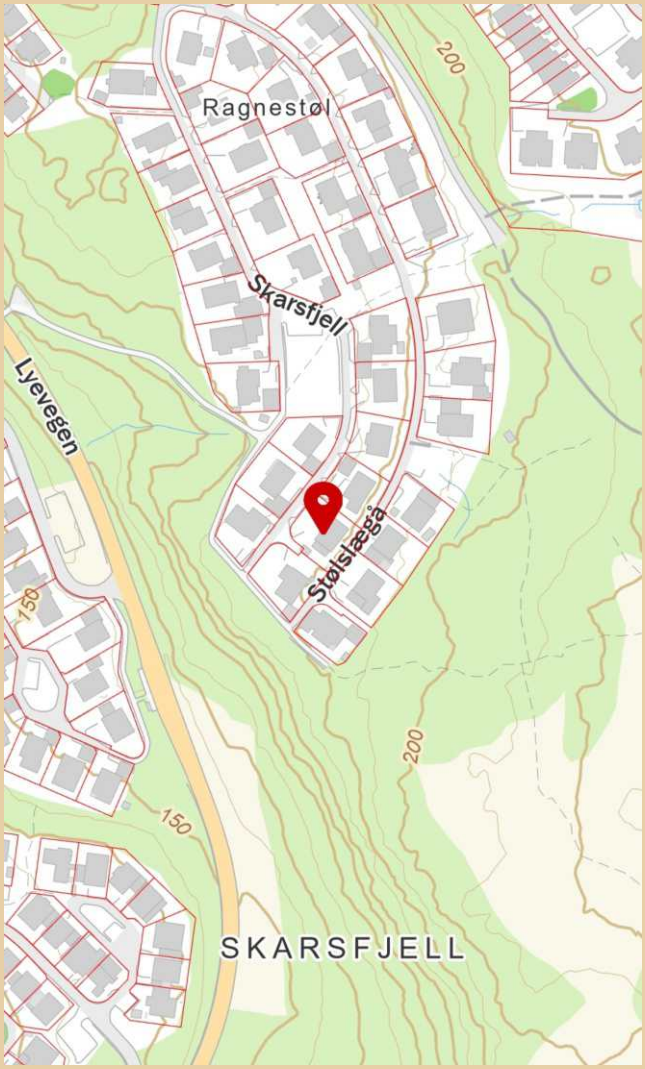
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Skarsfjell 20

Nabolaget Helleberg/Skarsfjell - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lye skule (1-7 kl.) 288 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 138 elever, 7 klasser	12 min 1.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 7.8 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	18 min 13.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hubrovegen Linje 50, N94	5 min 0.4 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	12 min 7.8 km
Stavanger Sola	40 min

BARNEHAGER

Monsanut barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min 0.7 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	14 min 1.2 km
Vestly idrettsbarnehage (1-5 år) 118 barn	6 min 3.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lye	20 min
Kiwi Rosseland	9 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Ragnastølberget barnehage-ballbing...	6 min
Lyetoppen	14 min
Club Athletic	11 min
EVO Bryne	11 min

«Trygt og godt nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

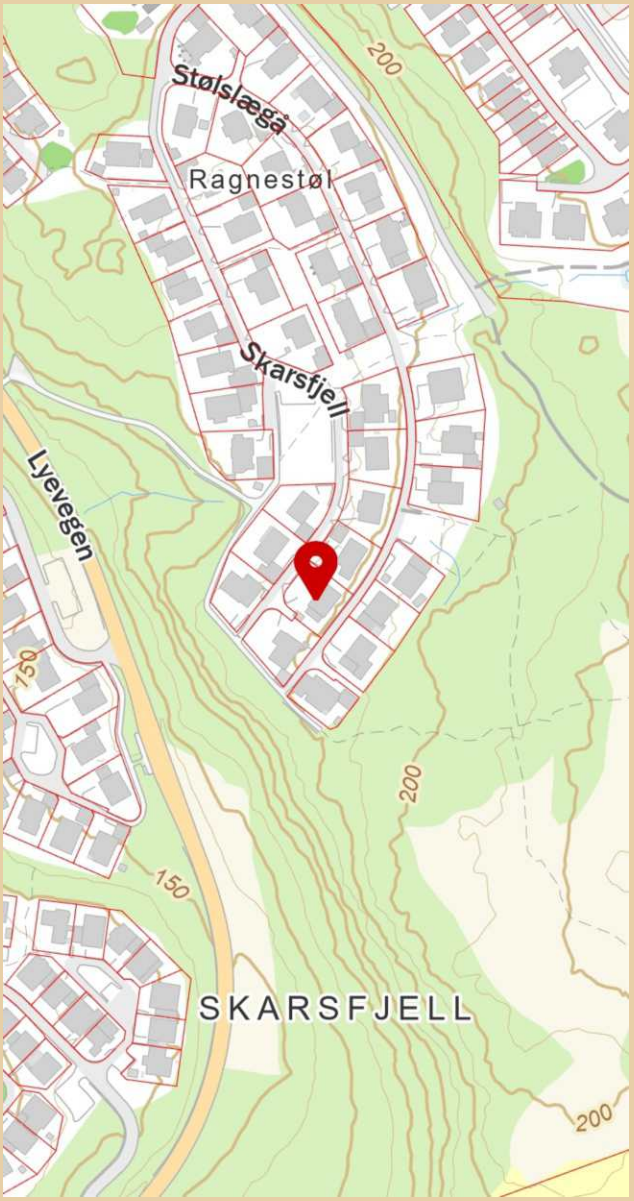
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Skarsfjell 20

Nabolaget Helleberg/Skarsfjell - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lye skule (1-7 kl.) 288 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 138 elever, 7 klasser	12 min 1.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 7.8 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	18 min 13.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hubrovegen Linje 50, N94	5 min 0.4 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	12 min 7.8 km
Stavanger Sola	40 min

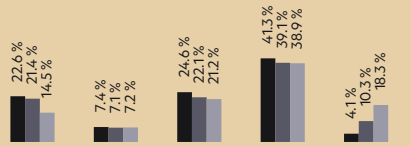
BARNEHAGER

Monsanut barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min 0.7 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	14 min 1.2 km
Vestly idrettsbarnehage (1-5 år) 118 barn	6 min 3.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lye	20 min
Kiwi Rosseland	9 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Ragnastølberget barnehage-ballbinge	6 min
Lyetoppen	14 min
Club Athletic	11 min
EVO Bryne	11 min

«Trygt og godt nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

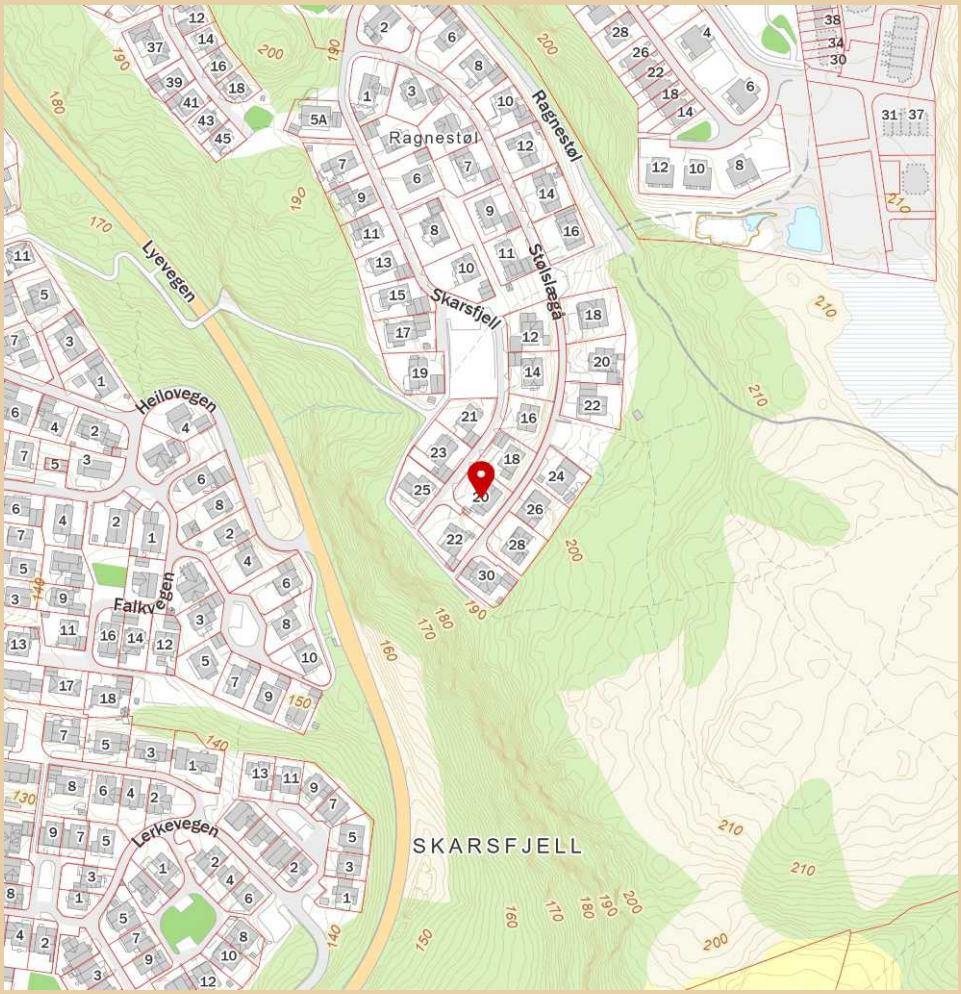
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Gateparkering
Lett 88/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skarsfjell 20, 4347 Lye
Gnr. 23, Bnr. 457, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260122

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.
