PRIVATMEGLEREN
JÆREN

SKARSFJELL 11

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest - garasje

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomsgrenser

Vegstatus

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Skarsfjell 11
4347 LYE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1989
BRA:	255 m^2
BRA-i:	210 m^2
Rapportdato:	14.9.2026 (Gyldig til 14.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	13	3	0

Jon Arne Pettersen
Takstingeniør
Jærtakst

jap@jaertakst.no
98436396

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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Elektrisk anlegg

Tilkoblingen bør vurderes av registrert elektrovirksomhet og eventuelt endres til fast tilkobling.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Flere vinduer fremstår som værslitte. (TG2) Det er påvist større råteskade i skyvedør til stue. (TG3) Vinduet har punktert isolerglass. (TG2) Det er observert fuktsvelling i nedre del av kjellerdøren. (TG2) Det mangler vannbord under vindu i første etasje. (TG2) Det er observert begynnende råteskade i vindu til kjeller. (TG2)
Våtrom: Vaskerom -	Vaskerommet har ikke membran på vegger og gulv. Det er noe mangelfullt fall mot sluk. Påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskade
Garasje	Flere fuktmerker og fuktige områder i undertaket i halvdelen av garasjen mot hagen. (TG3) Omfattende råteskade i dør til garasjen. (TG3) Riss i betongvegg i garasjen. (TG2)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	Fuktsikringen har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.
Terrengforhold	Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
Rom under terreng	Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen. Parketten gir etter ved belastning i deler av kjellerstuen.
Balkong, terrasse, platting	Vegetasjon vokser inntil og mot terrasse og rekkverk. Trappekonstruksjonen er plassert med treverk direkte mot terreng
Yttervegg og fasade	Ikke tilstrekkelig avstand mellom kledning og terrasse. Det er observert vegetasjon tett inntil fasaden på garasjen.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	Kledningen er spikret med maskinspiker, og flere spiker er slått for langt inn i kledningsbordene.
Takkonstruksjon og loft	Det er observert fuktmerker bak knevegg på soverom. Det er observert spor etter flaggermus bak knevegg på loft.
Taktekking	Mosevekst på taktekkingen. Taktekkingens alder er høy.
Kjøkken - Overflater og innredning	Mindre fuktsvelling i skjøt til benkeplaten.
Toalettrom: Kjeller	Det er ikke etablert ventilasjon i toalettrommet. Det mangler lekkasjespalte ved toalettet.
Avløpsrør	Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	Dør er plassert i våtsone ved dusj.
Øvrig	Det er observert tæring og slitasje i trinn og støpt plate i utvendig kjellertrapp.

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Vegg mellom stue og kjøkken er flyttet, og rominndelingen i underetasjen avviker fra godkjente tegninger.

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse for selve boligen.

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

Håndløper mangler på en av sidene i trappeløpet.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Utvendig trapp til terrasse og støttemur mangler rekkverk.
Rekkverk til balkong er laver enn dagens standard.

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

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	Rapportdato
8.9.2026	**14.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Bjørg Østrem Murberg**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Ove Murberg**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Egenerklæring fra dato: 07.09.2026

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Jon Arne Pettersen**	Telefon:	**98436396**
Firma:	**Jærtakst**	Epost:	**jap@jaertakst.no**
Tittel:	**Takstingeniør**	Adresse:	**Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp Stasjon**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Söderberg & Partners AS**		

Informasjon om boligen

Adresse:	**Skarsfjell 11, 4347 Lye**						
Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**23**	Bruksnr:	**468**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1989** - Byggeår er basert på midlertidig brukstillatelse.						
Boligtype:	**Bolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Vindu med 2-lags 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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**55**	**55** Loftstue, bad og 3 soverom	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**130**	**85** Kjøkken, stue, toalettrom og gang.	**45** Garasje	**0**	**0**
Kjeller	**70**	**70** Soverom, kjellerstue, vaskerom, gang, 2 boder og toalettrom.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**255**	**210**	**45**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-2



Topp list er ikke montert.

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Forhøyet fuktnivå i overflater

Beskrivelse:
Det er registrert forhøyede fuktverdier ved hulltaking i uforet vegg (se rom under terreng).

Oppsummering — **TG-2**

Fuktsikringen har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader, og tilstandsgrad settes derfor til TG2 basert på alder. Dersom fuktsikringen ikke utbedres, øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng, med påfølgende fuktskader.

Fuktsikring er ikke avsluttet med topplist. Dette kan medføre at vann og fukt trenger inn bak fuktsikringen og øke fuktbelastningen på grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng. På grunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold, utbedringer eller utskifting på kortere eller lengre sikt.

Fuktsikring bør avsluttets med topplist.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Fjell, Løsmasser**

Boligen er oppført i et område med fjell og løsmasser, i henhold til opplysninger fra NGU.

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.3 Terrengforhold — TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

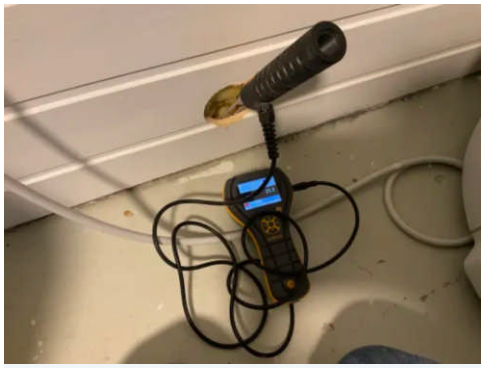
Oppsummering **TG-2**

Terrenget rundt boligen er lagt slik at bygningen er utsatt for tilsig av overflatevann. Manglende avledning av overflatevann fra bygningen øker risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å sikre at overflatevann ledes bort fra bygningen.

6.4 Rom under terreng TG-2



Fukt måling i kjeller.

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjeller.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Beskrivelse:
Det er målt forhøyede fuktverdier i kjelleren, noe som vurderes å ha sammenheng med sviktende drenering.

Angi måleresultater av fuktmåling

25,3%

Oppsummering **TG-2**

Det er avdekket forhøyet fuktnivå i bunnsvill på innsiden av utforet vegg. Det ble målt fuktnivå på 25,3%. Trevirke med fuktnivå under ca. 17 vekt% regnes normalt som tørt, mens fuktnivå over 20 vekt% gir økt risiko for råte, mugg, stripet borebille, råtebille. Dette kan ha en sammenheng med plastfolie og alder på drenering. Selve plastfolien begrenser konstruksjonens naturlige uttørking, og i noen tilfeller kan det oppstå forhøyet fuktnivå i luften på innsiden av vegg. Trevirke vil alltid gå i likevekt med omkringliggende miljø, og vil i slike tilfeller få et forhøyet fuktnivå. Dette gir en viss risiko for fuktskader på sikt, men det ble ikke avdekket slike skader i kontrollert del av vegg.

Parketten gir etter ved belastning i deler av kjellerstuen. Dette kan indikere ujevnheter eller bevegelse i underlaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere undersøkelse av fuktforholdene i konstruksjonen for å avklare årsak og omfang. Fuktbelastningen bør reduseres, blant annet ved å vurdere dreneringens tilstand og funksjon. Plastfolie i konstruksjonen kan begrense uttørkingen, og behovet for tiltak i forbindelse med denne bør vurderes. Det anbefales også å følge utviklingen i fuktnivået i bunnsvillen over tid.

Årsak og omfang bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak vurderes på bakgrunn av dette.

6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-2



Type	**Terrasse**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ikke kontrollert**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Det er vegetasjon i direkte kontakt med terrasse og rekkverk. Dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert uttørking av treverket, samt økt risiko for overflate- og råteskader over tid.

Selve trappekonstruksjonen er plassert med treverk direkte mot terreng. Dette gir økt risiko for fuktopptak og råteskader i treverket. Det var ikke tilgjengelig under terrassen på befaringsdagen, og er derfor kun begrenset kontrollert. Ytterligere avvik kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vegetasjonen bør fjernes eller holdes med nødvendig avstand fra terrasse og rekkverk for å sikre bedre lufting og redusere fuktbelastningen på trekonstruksjonene.

Treverk i direkte kontakt med terreng bør bygges om slik at trekonstruksjonen får tilfredsstillende avstand fra terreng og reduseres for fuktbelastning.

6.6 Vinduer og dører

TG-3



Værslitt vinduer.

Beskrivelse

Vinduer og dører i tre med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Eier opplyser i egenerklæringen at det er satt inn 3 nye vinduer i fasade møt sør vest i 2019.



Råteskadet skyvedør til stue.



Punktert vindu til soverom i kjeller.



Fuktsvelling i kjellerdør.



Vannbord mangler.

Er det påvist punkterte glass?	**Ja**

Observerte avvik:
- Punktert glass (3 stk eller mindre)

Beskrivelse:
Det er observert punkterte glass i vinduer til soverom i kjeller. Forholdet kan være vanskelig å avdekke visuelt, og det kan ikke utelukkes at flere glass har tilsvarende skade.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Råteskader i karmer

Beskrivelse:
Skyvedør i stue har større råteskader.

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

Observerte avvik:
- Manglende beslag/vannbord

Beskrivelse:
Det er ikke montert vannbord under et vindu i første etasje.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering **TG-3**

Flere vinduer fremstår som værslitte. Dette kan medføre redusert levetid og behov for vedlikehold eller utskifting.

Større råteskade i skyvedør til stue. Dette kan medføre redusert funksjon og utvikling til nærliggende konstruksjon.

Punktert vindu til soverom i kjeller. Dette medfører redusert isolerende og estetisk funksjon.

Fuktsvelling i nedre del av kjellerdør. Dette kan medføre videre materialskade og redusert funksjon.

Vannbord mangler under vindu i første etasje. Dette kan medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner.

Begynnende råteskade i vindu til kjeller. Dette kan medføre videre utvikling av råteskaden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer bør vedlikeholdes og overflatebehandles. Utskifting må påregnes ved ytterligere svekkelse eller råteskader.

Skyvedøren bør skiftes.

Vinduet bør skiftes eller glasset erstattes.

Døren bør vurderes nærmere og repareres eller skiftes avhengig av skadeomfang.

Det bør monteres vannbord med tilfredsstillende beslag og avrenning.

Vinduet bør vurderes nærmere med hensyn til skadeomfang og repareres eller skiftes ved behov.

Kostnadsestimat **Under 20 000**

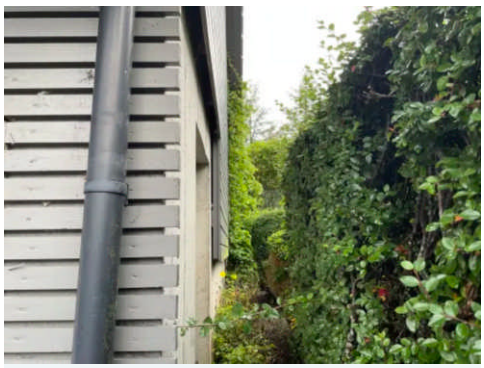
Kostnadsestimatet er satt med grunnlag i ytterligere undersøkelse av omfanget av utskiftings- og utbedringsbehovet.



Begynnende råteskade i vindu til kjeller.

6.7 Yttervegg og fasade

TG-2



Vegetasjon inntil fasade.



Flere spiker er slått for langt inn i kledningsbordene.



Ikke tilstrekkelig avstand mellom kledning og terrasse.

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Det er liten avstand mellom trekledning og terrasse. Dette kan medføre økt fuktbelastning på kledningen og redusert uttørking.

Vegetasjon inntil fasaden på garasjen. Dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert uttørking av fasaden. Garasjens fasade mot naboeiendommen er ikke kontrollert/begrenset, da det var begrenset adkomst til denne siden fra egen eiendom. Eventuelle avvik på denne siden er derfor ikke vurdert.

Kledning er festet med maskinspiker som flere steder er slått for langt inn i treverket. Dette kan gi redusert innfesting og økt risiko for fuktopptak og skader rundt spikerhodene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vegetasjonen bør fjernes eller holdes med tilstrekkelig avstand fra fasaden.

Kledningen bør kontrolleres nærmere. Spiker som er slått for langt inn bør vurderes utbedret, og skadet treverk bør repareres ved behov.

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom terrasse og trekledning for å sikre bedre uttørking og redusere risikoen for fuktskader.

6.8 Skorstein over tak — TG-1

Inspisert fra:	**Fra bakken**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Ikke kontrollert**

Skorstein er observert fra bakkenivå.

Oppsummering — **TG-1**

Skorstein er ikke inspisert fra tak, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

6.9 Takkonstruksjon og loft — TG-2



Spor etter flaggermus.



Fuktmerker.

Type konstruksjon	**Innredet loft**

Loftsetasjen er innredet. Over loftsetasjen er det et mindre kaldloft sentralt i bygningen.

Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskjolder på innvendig himling

Beskrivelse:
Det er observert fuktmerker bak knevegg på soverom.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Observert spor etter skadedyr

Beskrivelse:
Det er observert spor etter flaggermus bak knevegg på loft.

Oppsummering — **TG-2**

Det er observert fuktmerker bak knevegg på soverom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaring. Eier opplyser at merkene har vært til stede siden de flyttet inn, og at de skyldes en tidligere lekkasje ved pipe før pipebeslag ble montert.

Spor etter flaggermus bak knevegg på loft. Forholende er kontrollert av Rentokil.

Kaldloftet over loftsetasjen er ikke kontrollert i forbindelse med befaringen. Tilstanden i dette området er derfor ikke vurdert, og eventuelle avvik eller skader kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved tegn til nye fuktmerker eller endringer bør årsak og omfang undersøkes nærmere.

Anbefaler å observere boligen på kveldstid for å lokalisere flaggermusenes utganger. Åpninger bør tettes etter at flaggermusene har forlatt boligen.

Kaldloft bør kontrolleres.

6.10 Taktekking TG-2



Mose

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Betongstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert mosevekst på taktekkingen og tekkingens alder er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon passert. Det må derfor påregnes at taktekkingen kan ha begrenset gjenværende levetid, og at utskifting kan bli nødvendig på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekkingen bør rengjøres for mose og tilstanden følges opp. Utskifting må påregnes ved behov og ved eventuell svikt.

6.11 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkken er innredet med slette fronter og laminert benkeplate.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:

- Mindre fuktsvelling i skjøt til benkeplaten.

Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Det er observert mindre fuktsvelling i skjøt til benkeplaten. Forholdet kan utvikle seg ved fortsatt fuktbelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjøten bør holdes tørr og følges opp. Ved videre utvikling bør berørt del av benkeplaten utbedres eller skiftes.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

6.12 Lovlighet / HMS



Høyere enn 50cm med hardt underlag.

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

Vegg mellom stue og kjøkken er flyttet, og rominndelingen i underetasjen avviker fra godkjente tegninger.

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

Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse for selve boligen.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Håndløper mangler på en av sidene i trappeløpet.

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

Utvendig trapp til terrasse og støttemur mangler rekkverk.
Rekkverk til balkong er laver enn dagens standard.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Manglende brannslukkerutstyr**

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

Er det skader på røykvarsler?	**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**

6.13 Toalettrom: Kjeller — TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Ingen ventilasjon**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering — **TG-2**

Det mangler ventilasjon i toalettrommet. Manglende ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning.

Det er ikke etablert lekkasjespalte ved toalettet. Eventuell lekkasje kan dermed være vanskeligere å oppdage.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon.

Det bør etableres løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra toalettet.

6.14 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke observert.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Rørene har på grunn av alder nådd et stadium som gir usikkerhet om fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Erfaringsmessig må det påregnes utskifting av avløpsanlegget innen overskuelig fremtid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør holdes under oppsyn.

6.15 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Deler av anlegget har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Selv om det ikke er registrert lekkasjer eller synlige feil, må det påregnes at eldre rør på sikt kan svikte og medføre behov for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør holdes under oppsyn.

6.16 Elektrisk

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra byggeåret.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende elektriske arbeider:

Elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing av bad, utført våren 2025.
Montering av elbillader og demontering av 3-fasesikring, utført i 2021.
Etablering av nye kurser til kjøkken og montering av komfyrvakt, utført i 2016.
Montering av nytt stikk til varmepumpe, utført i 2014.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**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

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilkoblingen bør vurderes av registrert elektrovirksomhet og eventuelt endres til fast tilkobling.

6.17 Varmtvannsbereder TG-1

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2017**
Størrelse	**Ca. 300 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.18 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.19 Våtrom: Bad TG-2



Generell beskrivelse

Badet har malte og flislagte vegger samt malt tak. Rommet er innredet med dusj, vegghengt toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

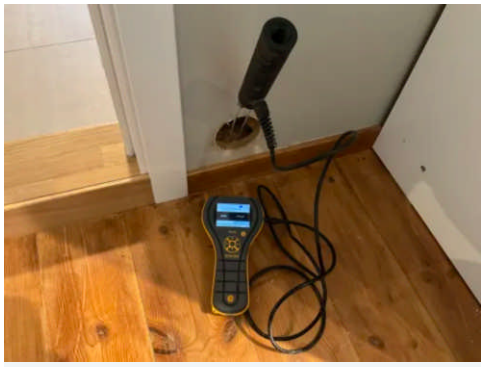
Badet i 2. etasje er ifølge eier fra 2025.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Malt overflate, Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**



Dør i våtsone.



Ingen unormale forhold.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Observerte avvik:
- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Dør er plassert i våtsone ved dusjen. Det er etablert dusjvegger mellom dusjsonen og døren, men plasseringen av døren er likevel et avvik fra gjeldende krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdet bør vurderes og eventuelt utbedres i forbindelse med fremtidig oppussing av badet.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	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 membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Tilkobling mellom membran og sluk er ikke synlig under klemring og kunne ikke kontrolleres visuelt, men det er fremlagt dokumentasjon fra utførende som opplyser at det er benyttet sluk mansjett og klemring i henhold til anvisning.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**
Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

6.20 Våtrom: Vaskerom TG-3



Sluk uten membran.

Generell beskrivelse

Vaskerommet har panel på vegger og tak, samt malt betong. Innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Ja**

Observerte avvik:

- Påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskade

Beskrivelse:
Det ble målt fuktnivå på 25,3%. Se avvik under "rom under terreng".

Oppsummering	TG-3

Vaskerommet er ikke bygget som et våtrom i henhold til dagens standard. Det er ikke registrert membran på vegger og gulv, og det er noe mangelfullt fall mot sluk. Dette øker risikoen for fuktskader ved eventuell vannlekkasje.

Det er avdekket forhøyet fuktnivå i bunnsvill på innsiden av utforet vegg mot terreng. Det ble målt fuktnivå på 25,3%. Se avvik under "rom under terreng".

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vaskerommet bør oppgraderes til en løsning som tilfredsstiller dagens krav til våtrom, herunder etablering av tilfredsstillende tettesjikt og fall mot sluk.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.21 Øvrig TG-2



Slitasje og tæring i trinn og støpt plate i utvendig kjellertrapp.

Beskrivelse

Utvendig kjellertrapp i betong.

Er det registrert avvik?	Ja

Det er observert tæring og slitasje i trinn og støpt plate i utvendig kjellertrapp.

Oppsummering	TG-2

Utvendig kjellertrapp har tæring og slitasje i trinn og støpt plate. Dette kan medføre redusert levetid og behov for utbedring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatene bør vedlikeholdes og utbedres.

6.22 Garasje TG-3



Fukt i undertak.

Beskrivelse

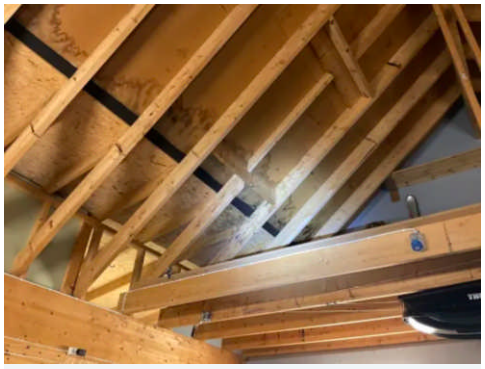
Garasjen er sammenbygd med boligen og har egen utvendig inngang.

Er det registrert avvik?	Ja

Flere fuktmerker og fuktige områder i undertaket i halvdelen av garasjen mot hagen.

Omfattende råteskade i dør til garasjen.

Riss i betongvegg i garasjen.



Fuktmerker i undertak.



Riss i betong.



Råteskadet dør.

Oppsummering TG-3

Det er observert tegn til pågående lekkasje i garasjen. Det er flere fuktmerker og fuktige områder i undertaket i halvdelen mot hagen. Forholdet kan medføre fuktskader på konstruksjonene.

Det er observert omfattende råteskade i dør til garasjen. Skaden har medført svekkelse av døren og døren må på påregnes skiftet.

Det er observert riss i betongvegg i garasjen. Risset kan være et resultat av naturlige bevegelser eller svinn i betongen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak og omfang av lekkasjen bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak for å stanse lekkasjen og utbedre eventuelle fuktskader bør gjennomføres.

Risset bør følges opp for eventuell utvikling. Ved økende størrelse eller nye riss bør årsak og omfang undersøkes nærmere.

Døren bør skiftes.

Kostnadsestimat **Under 20 000**

Kostnadsestimatet er satt med grunnlag i ytterligere undersøkelser av omfanget og behovet for utbedring.

Energiattest



Adresse **Skarsfjell 11, 4347 LYE**	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349997**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9243070**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **468**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **255,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **210,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **163,65**

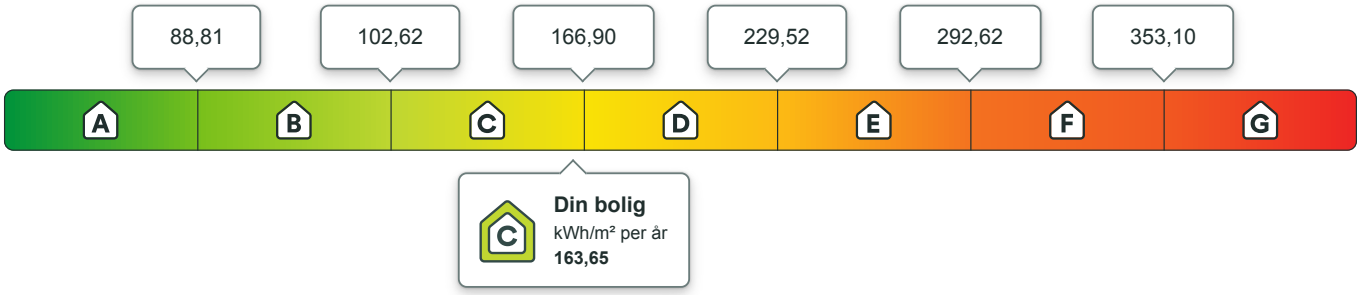
Skarsfjell 11, 4347 LYE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
31 635,87	**150,65**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skarsfjell 11, 4347 LYE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Skarsfjell 11, 4347 LYE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260124
Addresse	Skarsfjell 11		
Postnr.	4347	Sted	LYE
Selgers navn	Ove Murberg		
Selgers navn	Bjørg Østrem Murberg		

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?

02/15

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Trygg

Polise/avtalenr.:

4828622

Våtrom

Initialer selger:
O M
B Ø

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:

Bad i 2 etasje ble pusset opp våren 2025 av OK bad med Mæland rør som rørlegger.

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:

FDV dokumentasjon som viser involverte håndtverkere

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovering bad. Lagt ny membranpå gulv og i våtsoner.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovering bad. Byttet to sluker.

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

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

I forbindelse med totalrenovering av bad så ble det også utført elektrisk arbeid:Varmekabel med termostatStikkontakt og lyspunkt ved innredningKomplett fuktstyrt vifte fra Pax10W led lampe hvit til tak, leveres med dimmer

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:

FDV dokumentasjon

Initialer selger:
O M
B Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Vinter 2026 var det en lekkasje fra rundt pipe som kom ned langs denne. Dette ble utbedret av Lie blikk. Tidligere eier byttet pipehatt etter en lekkasje i 2013.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Liten lekkasje i overgang fasade og påbygd stue i 2019. Utbedret samtidig som kledning og vinduer ble byttet på fasade sørvest i 2019.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Lie blikk i 2026Brødrene Pettersen i 2013

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

Beskrivelse:

Litt ujevnt gulv i kjellerstue pga dårlig utstøping av gulv før legging av parkett. Var slik når vi overtok huset

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Råte i nedre dørkarm på skyedør til terrasse.Altandør i 2 etasje har både vippe funksjon og normal åpning. Vippe funksjon er defekt.

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Satt inn 3 nye vinduer i fasade møt sør vest i 2019.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført arbeidet selv

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

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:

Elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing av bad våren 2025.Montering av elbil lader og demontering av 3 fas sikring 2021Nye kurser kjøkken og komfyrvakt 2016Nytt stikk varmepumpe 2014

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:

Samsvarserklæringer og sluttkontroller

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?:

Når vi flyttet inn så fikk vi opplyst at det hadde vært utført el kontroll i 2014. Usikker på nøyaktig dato og hvem som utførte denne.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ble opplyst om at det var avdekket 2 mindre feil som var utbedret.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet motor til ventilasjon rundt 2016

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bekjent med kjennskap til slikt arbeid

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

Hvilke endringer er gjort?:

Stue påbygd i 1998

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kledde igjen et vindu ved oppussing av kjøkken i 2016.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse:

Tidvis observert noen sukkermaur i kjellerstue om våren

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Det har vært montert radon måler på soverom i kjeller. Måling fra 01.01.24-01.01.2025 Viser gjennomsnittlig radonnivå på 11 Bq/m3

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:

Liten lekkasje i overgang skråtak og tak over bod

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt nye sløyfer og lekter på tak over bod.

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:

Utført i egenregi.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ble ved kjøp av bolig opplyst om at det foreligger bruksløyve for huset og ferdigattest for garasje

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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 07.09.2026

Signert av *Ove Murberg*

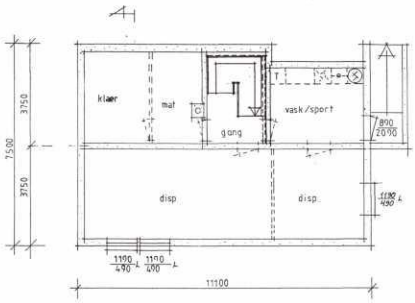
Signert av *Bjørg Østrem Murberg*

Initialer selger:
O M
B Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



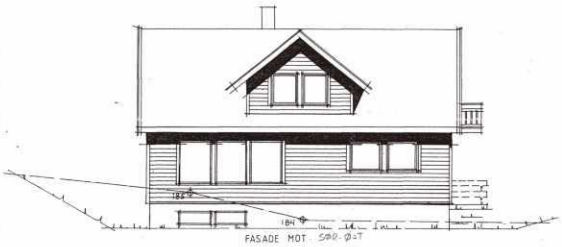
HOVEDPLAN



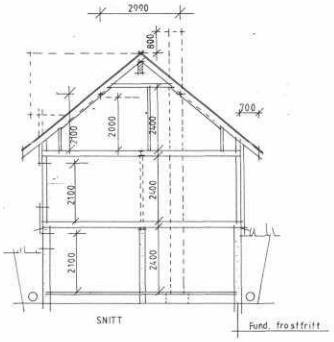
KJELLERPLAN

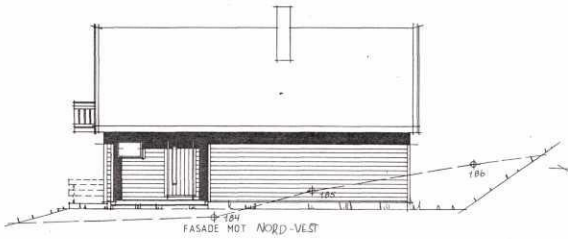


LOFTSPLAN











Godkjent av byggingsleiren
Sak 16/3/88
for Ås kommune
byggingssjef

8-25-281-88

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

SPESIAL

Byggherre	INGER LISE HELAND OG BEYNJULF KLEPPE
Byggeplass	SKARSFJELL 11 — DK 30
Kommune	TIME — Gnr — Bnr
Målestokk	1:100
Tegn B.F.L.	Dato
Trac. H.I.B.	Dato
Krl. S.F.J.	Dato 24.-7.-88

Hetlandhus

		Kjeller/u-etg	1. etg	2. etg /loft	Sum
Bruksareal	BRA	72 m²	74.8 m²	77 m²	223.8 m²
Beregnet areal	BA	14.4 m²	74.8 m²	30.8 m²	120 m²
Brutto areal	BTA	81 m²			
Bebygd areal	BYA				m²

511 (23/468)

Rev. vinduer, dør, balkong, kvist 17.03.88. LS
Rev. vinduer, inng. ringer og dører, trapp 11.05.88 LS

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

TIL : TEGNE

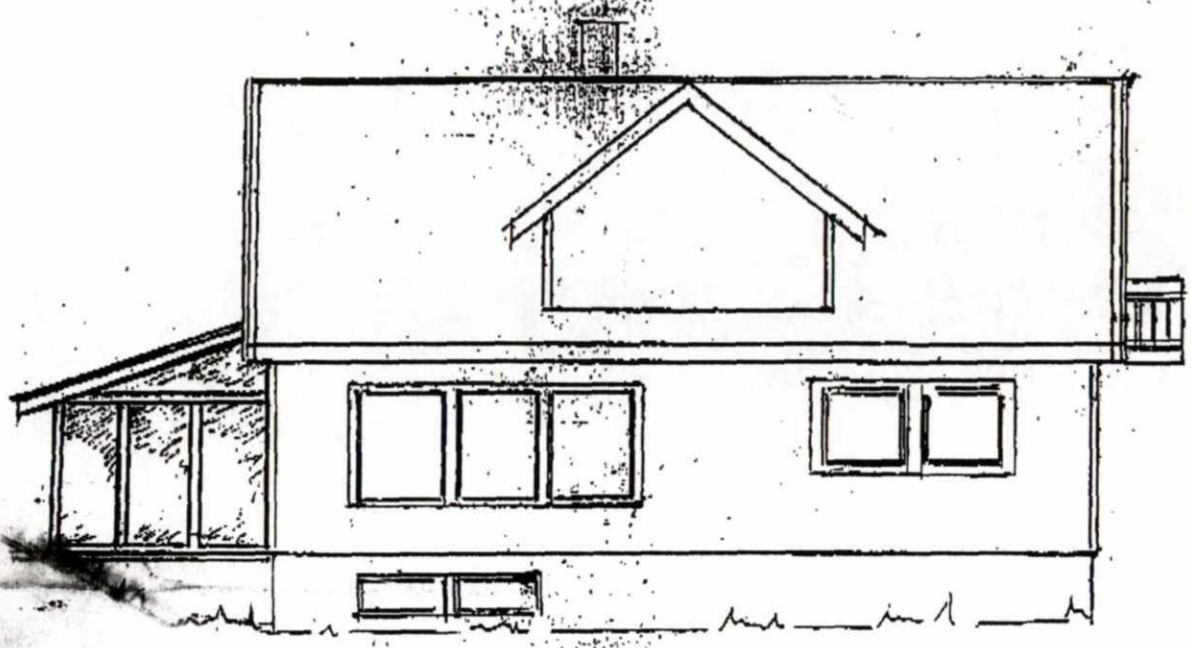
FRA : FOLKEHALL D

ANTALL SIDER 2

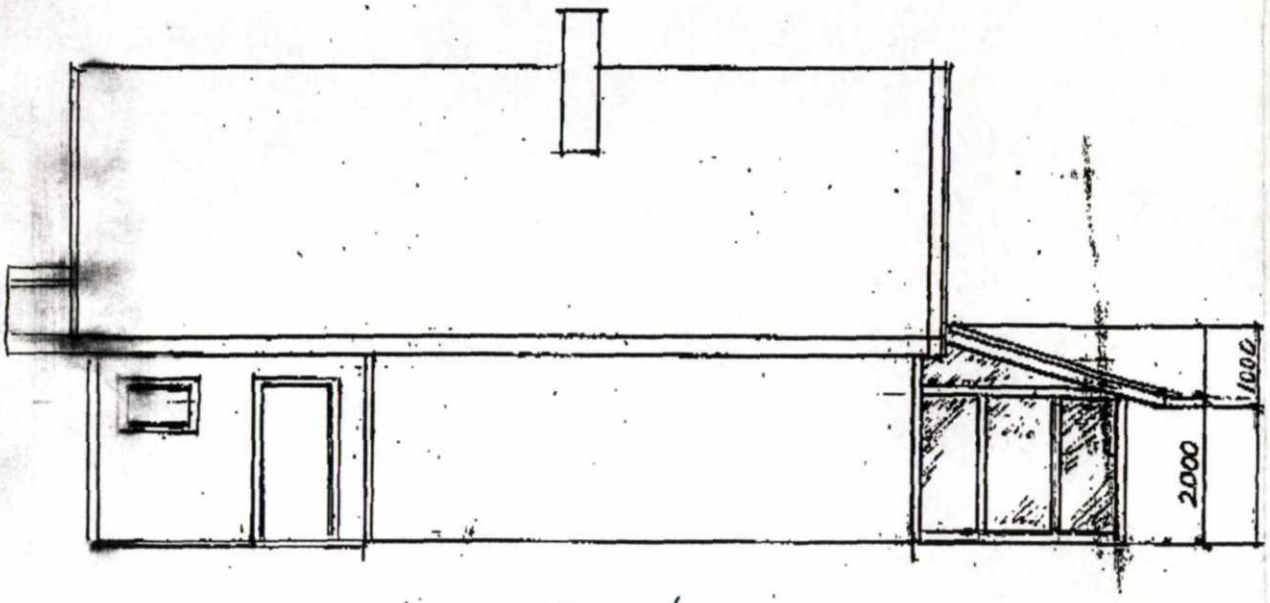
2/2

TIME K...
Sak-dok.nr. 97/4919-1
Saksbeh. OHE
06 OKT. 1997
Løpenr. 11504/97
Arkiv nr. 23/468 L42
Utg.
U.off. §

PÅBYGG : VINTER HAGE



FASADE : SØR-ØST



FASADE : NORD-VEST

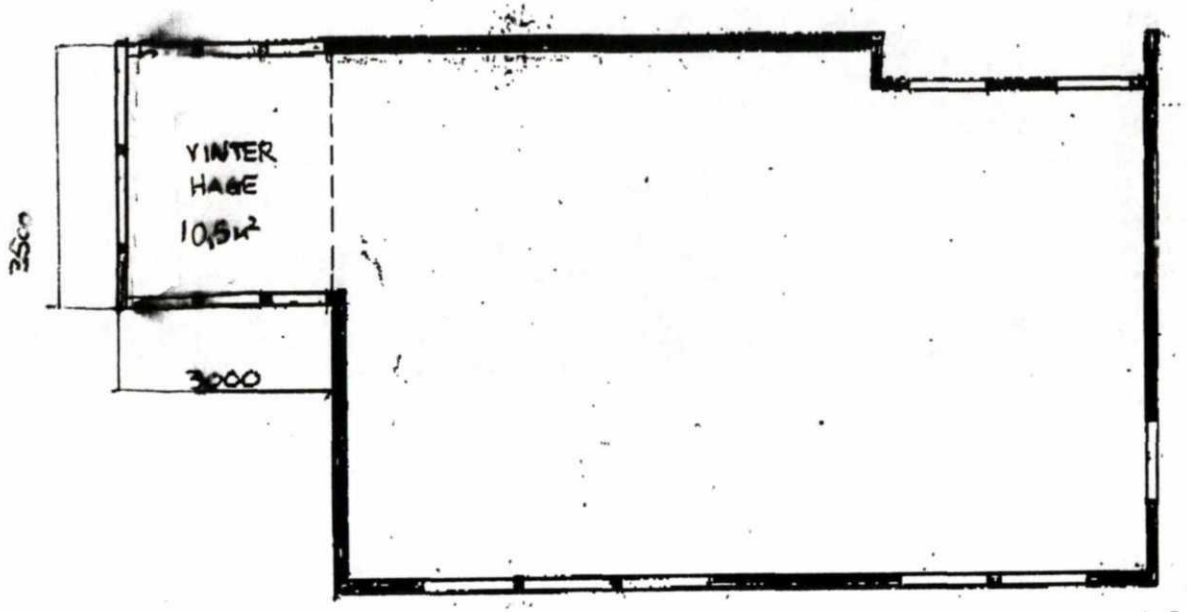
TIL TEGNING

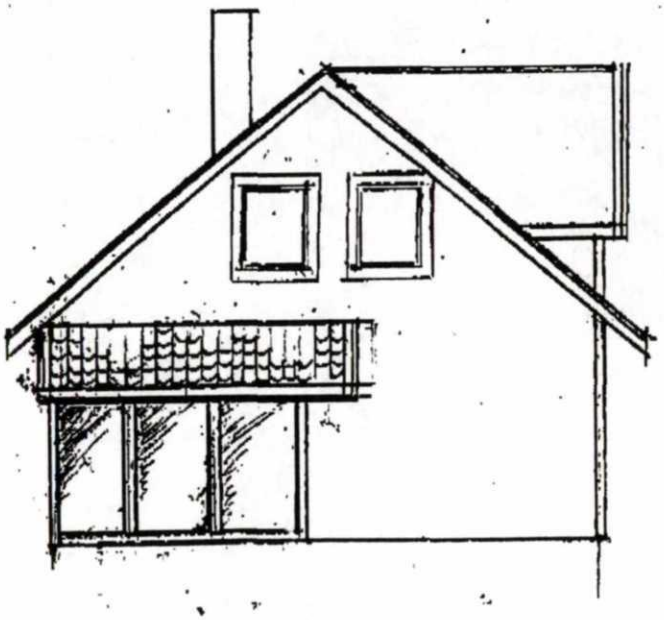
FRA: FOYNLAND

ANTALL SIDER 2

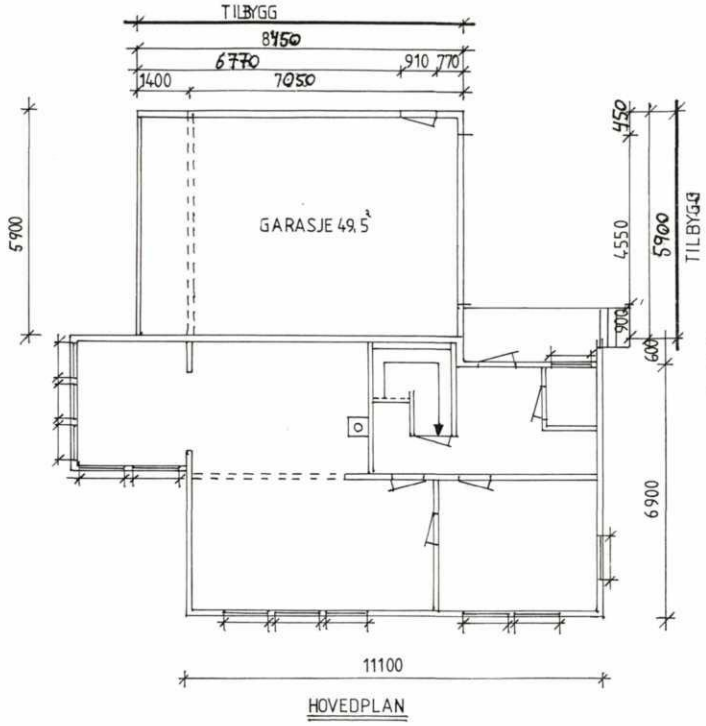
1/2

TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr. 97/4919-1
Saksbeh. OHE
06 OKT. 1997
Grad.
Løpenr. 11504/97
U.off. §
Arkiv nr. 23/468 L42





FASADE: SØR-VEST

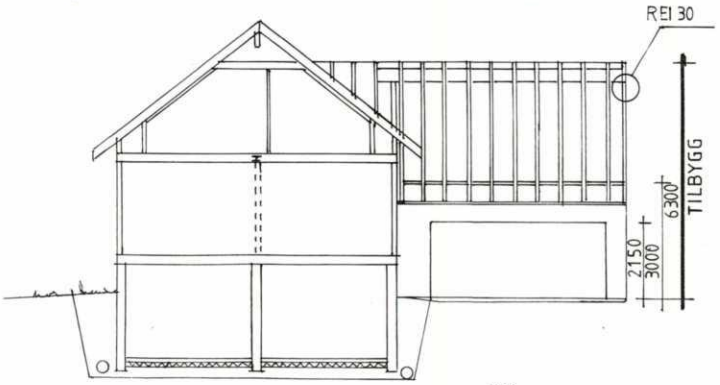


HOVEDPLAN

11

Godkjent av Det faste utvalg for plansaker
Vilkår jfr. sak D 287/99 den 20-9-99
Rolf Einar Ree
-teknisk sjef-

TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr. 99/2893-1
Saksbeh. OHE
31 AUG. 1999
Gnr. 9805/79
Arkiv nr. 23/468 L42



SNITT.

MESTER
ERLACH
SØRENSEN A·S
BYTROKS 185 · 4341 BRYNE

DATO. 03.03.99	TEGN. OT	REV	MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: HELGA PETERSEN GR.NR. 23 BR.NR. 486		SAK: GARASJE	

12

TIME KOMMUNE
Søk-dok.nr. 99/2893-1
Søkt dato 31 AUG. 1999
Løpenr. 9805/99
Arkivnr. 23/486 142



FASADE NORD-VEST

TILBYGG



FASADE NORD-AUST

TILBYGG

Godkjent av Det faste utval for plansaker
Vilkår jfr. sak D. 257/99 den 30/9-99
Rolf Einar Ree
-teknisk sjef-



FASADE SØR VEST

TILBYGG

JENS BERGACH SØRENSEN A·S
POSTBOKS 185 - 4341 BRYNE

DATO 03.03.99	TEGN.O.T	REV	MÅL 1:100
TILTAKSHAVER: HELGA PETERSEN GR.NR 23 BR.NR 486		SAK: GARASJE BALKONG	

TIME BYGNINGSRÅD

"ea-innflytting"

Inger Lise Mæland og Brynjulf Kleppe
Skarsfjell 11
Lyefjell

4340 BRYNE

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

Etter å ha foretatt befaring den 03.02. 1989 gir en Dem med dette tillatelse til å ta i bruk nybygget på gnr. 23 bnr. 468.

Før ferdigattest kan gis, må følgende gjenstående arbeid utføres:

Utvendig:

- Det må monteres rekkverk på kjellervange.
- Takvannsnedløp må koples til.
- Grunnmurspapp må festes med kantlist.
- Kjellerdør må fuges og tettes.
- Terrassedør i stue bør blokkeres til terrasse er montert.

Innvendig:

- Røkvarsler må monteres.
- Kjellerytterveggger må tilleggsisoleres.

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: 18.03.88.

Gjenpart til ansvarshavende: Jan Edgar Seland, Hetlandhus AS
Postboks 233, 4341 Bryne

Bryne, den 02.03. 1989

For bygningssjefen

Liv Offedal
Liv Offedal
- avd.ing.-

TIME KOMMUNE
«SSE_NAVN»

Saksbehandlar
«Sbr_Navn», e-post: «Sbr_Email»

Dato: «Sdo_DokDato»
Arkiv: «Sas_ArkivID»
Vår ref (ArkivsakID.): «Sdo_ArkivSakID»-«Sdo_DokNr»
JournalpostID.: «Sdo_DokID»

Byggm. Jens G. Sørensen A/S
Postboks 185

4349 BRYNE

Gnr.23 Bnr. 468 Skarsfjell 11: Ferdigattest for garasje

Vi viser til Dykkar anmodning om ferdigattest som vart motteken den 19.02.2004 og til godkjent byggeløyve i sak D 287/99 datert 30.09.1999.

Det vert gitt ferdigattest for garasje på gnr 23 bnr 468, jf § 99 nr 1 i plan- og bygningslova.

Byggm. Jens G. Sørensen A/S som kontrollansvarleg for utføringa har sørga for sluttkontroll og avslutande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskild løyve, jf § 93 i plan- og bygningslova.

For rådmannen i Time

Liv Oftedal
avdelingssjef plan og forvaltning

Erling Aniksdal
saksbehandlar

Kopi til:

Helga Petersen og Terje Fatland, Skarsfjell 11, 4340 Bryne

Kart- og oppmålingsseksjonen

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.

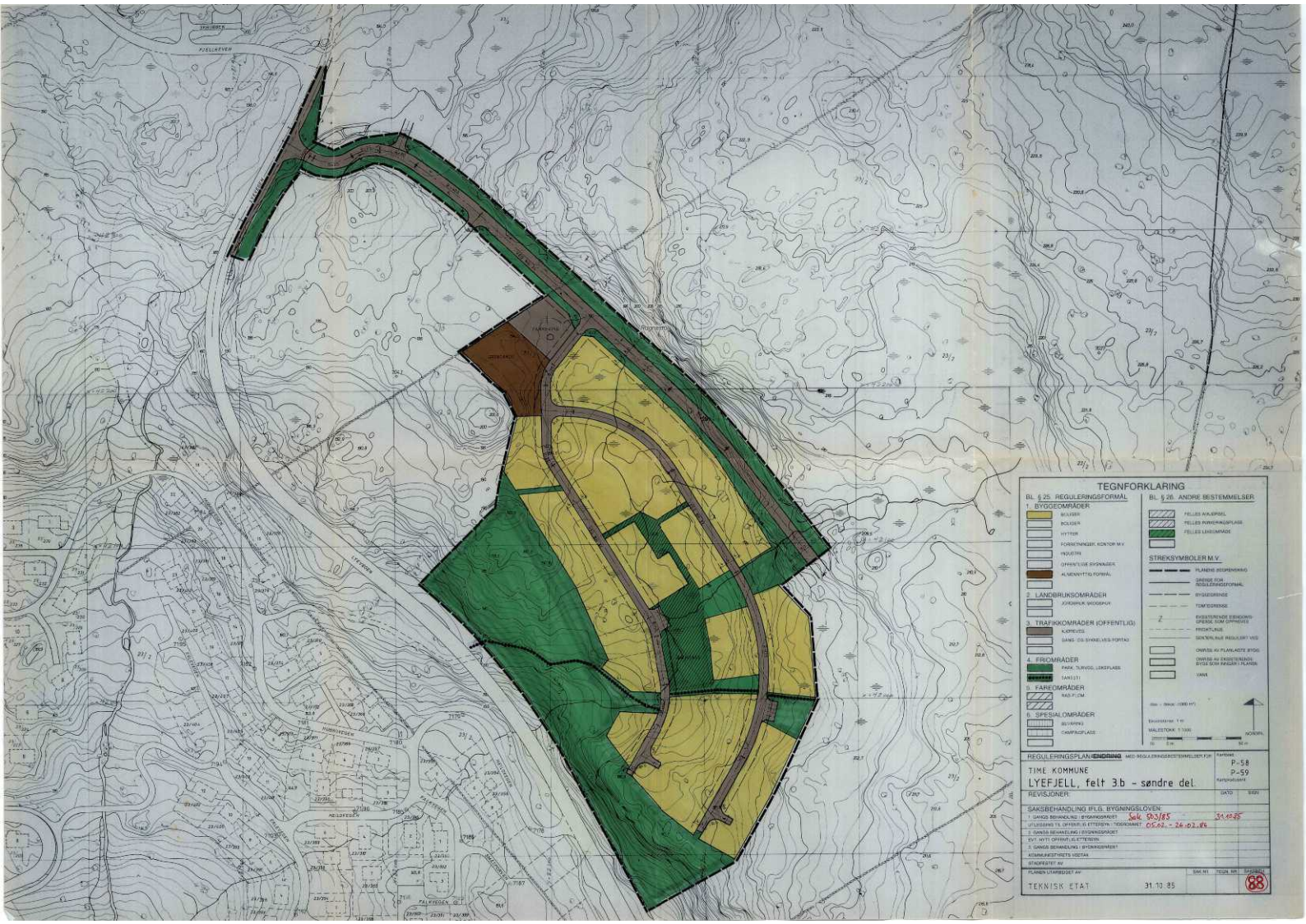
FELLESBSTEMMELSER

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)


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
SANLITT
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
FRONTLINJE
SENTRALT INNLØST VEG
OMRÅDE AV PLANLAGTE BYGG
VANN
MÅLESTOKK 1:1000
NORDRE
REGULERINGSPLAN
TIME KOMMUNE
LYEFJELL, felt 3b - søndre del
P-58
P-59
REVISJONER
DATO
SIGN
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
Sak 93/85
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
TEKNISK ETAT
31.10.85
88

ambita

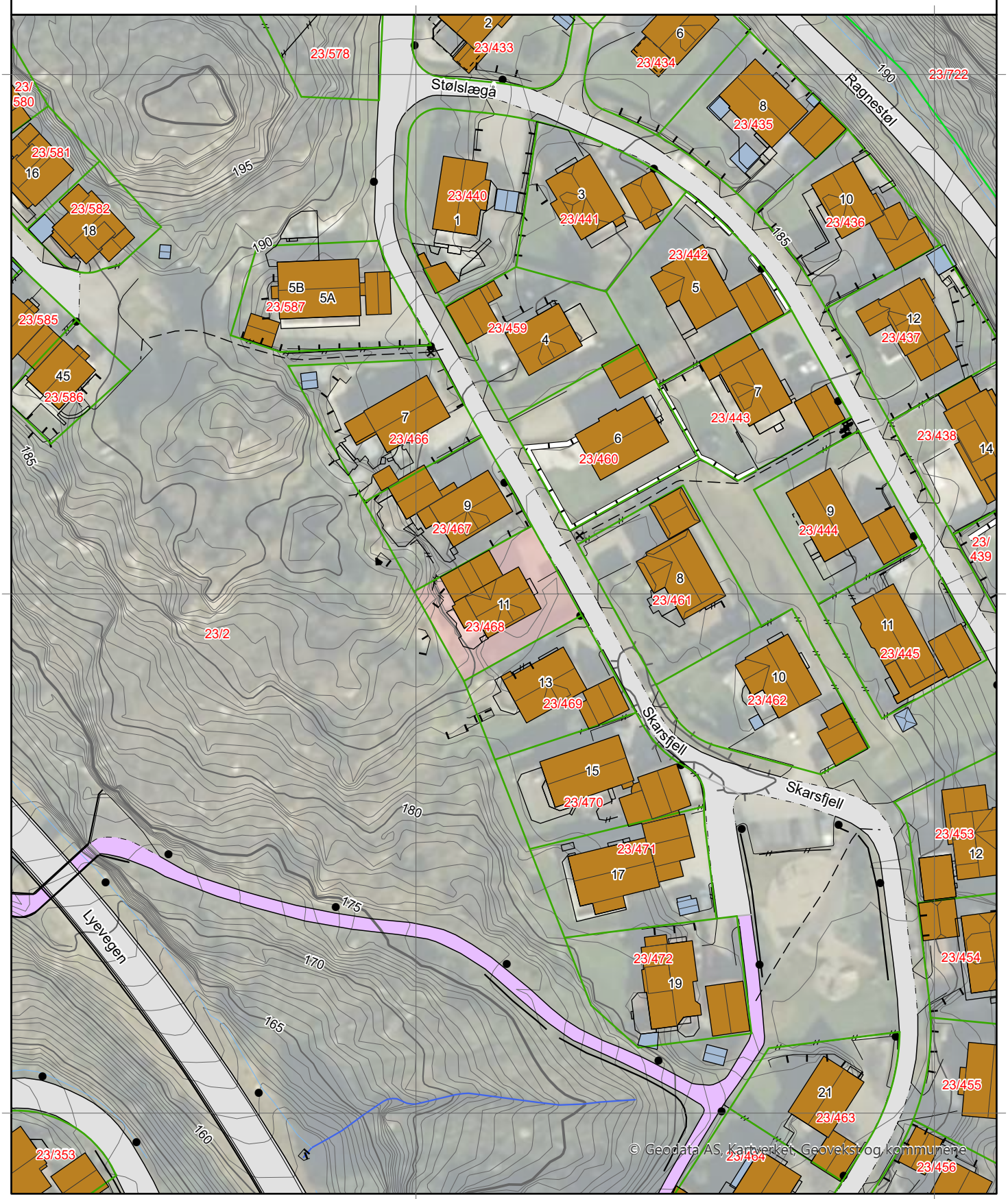
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/23/468/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.8.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

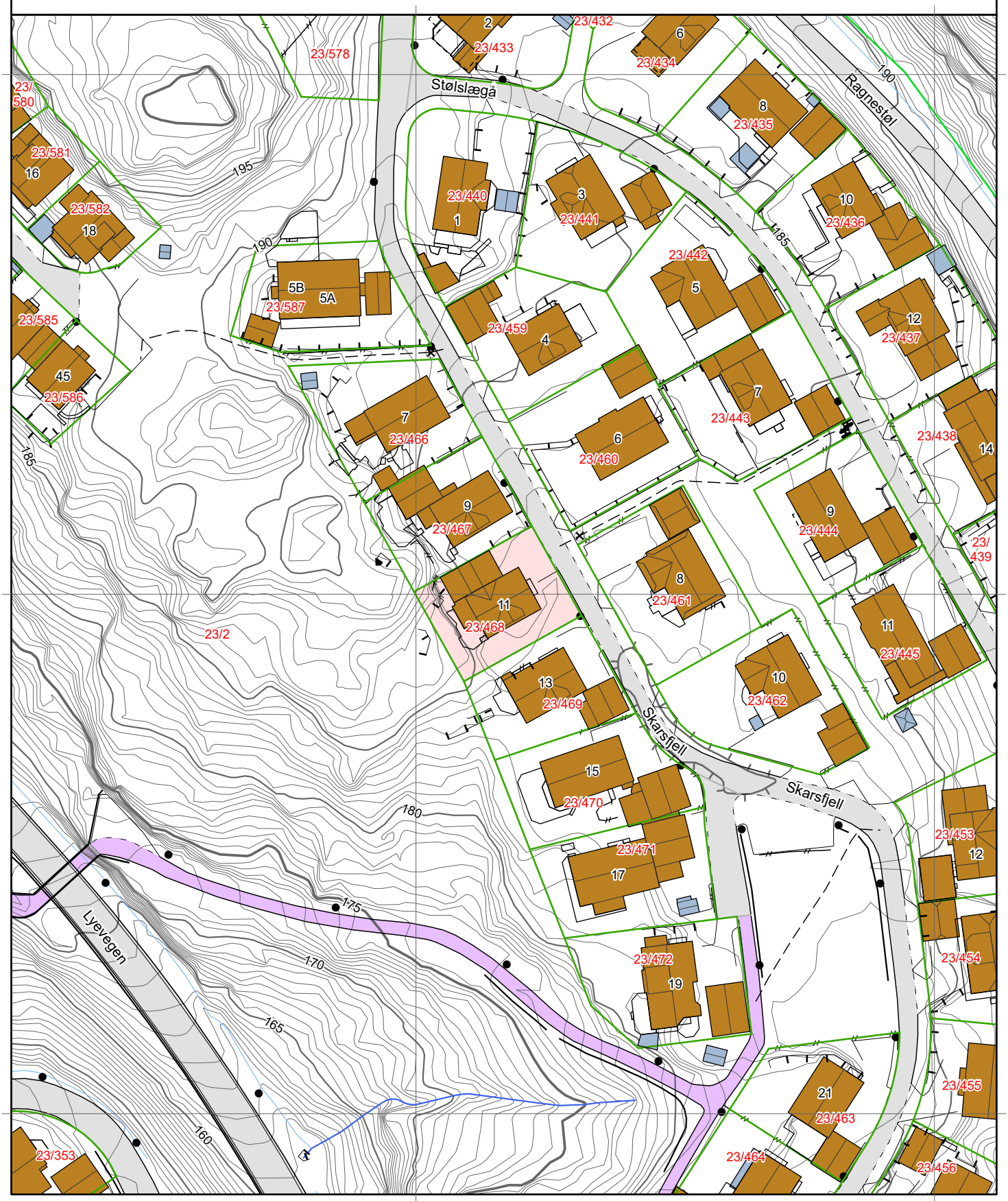
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/23/468/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.8.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

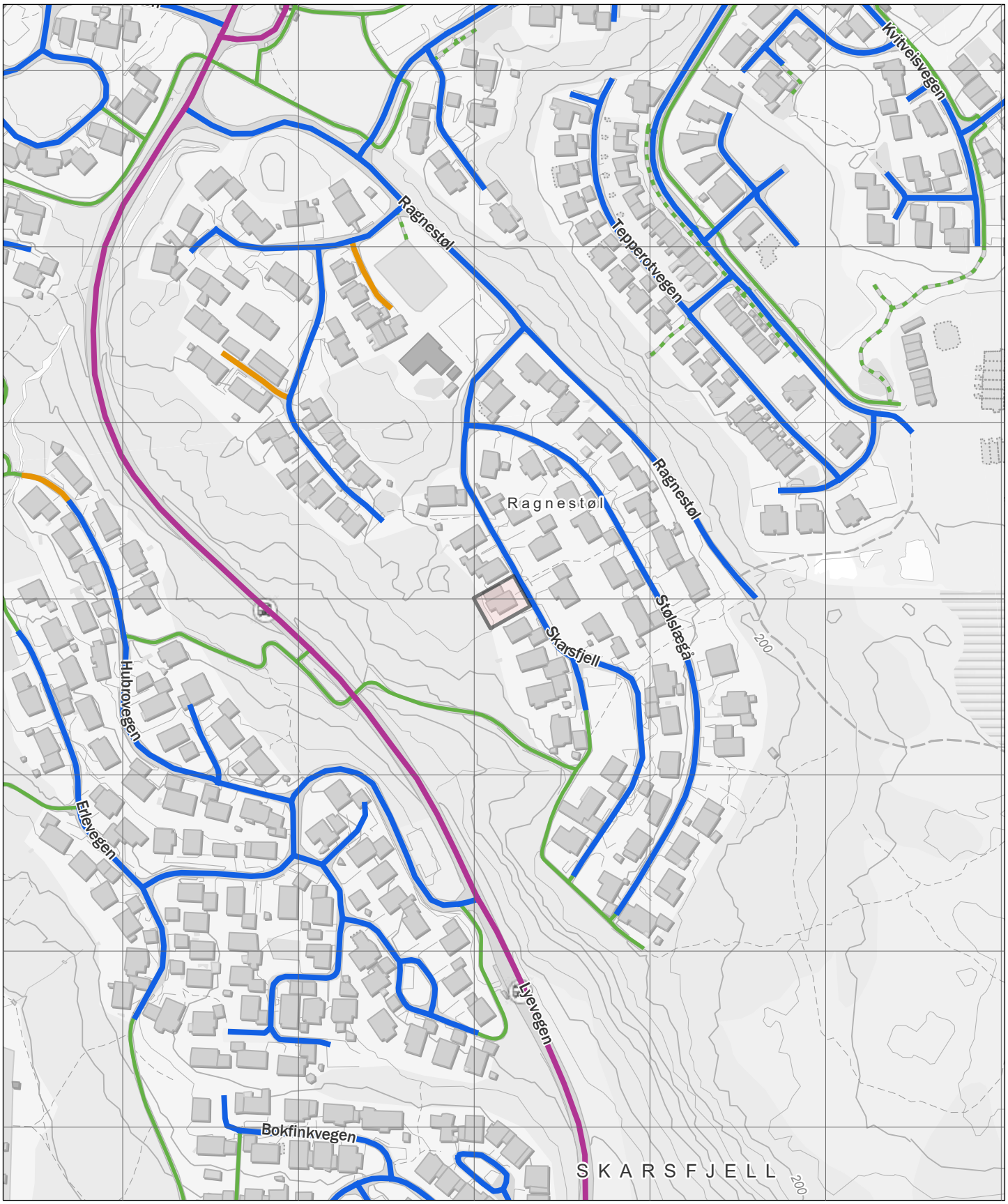
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Time
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/468/0/0
Adresse: Skarsfjell 11, 4347 LYE

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21/08/2026



- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Tunnel, Europaveg
- Tunnel, riksveg
- Tunnel, fylkesveg
- Tunnel, kommunal veg
- Tunnel, privat veg
- Annet gangareal
- Skogsbilveg
- Bilferje
- Annet

Skarsfjell 11

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 7.6 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	18 min 13.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hubrovegen Linje 50, N94	4 min 0.4 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	12 min 7.5 km
Stavanger Sola	39 min

BARNEHAGER

Monsanut barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.4 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	13 min 1.2 km
Vestly idrettsbarnehage (1-5 år) 118 barn	5 min 3.7 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	12 min
Apotek 1 Viben	11 min
Bryne Vinmonopol	12 min

SPORT

Ragnastølberget barnehage-ballbing...	4 min
Lyetoppen	11 min
Club Athletic	10 min
EVO Bryne	11 min

«Trygt og godt nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

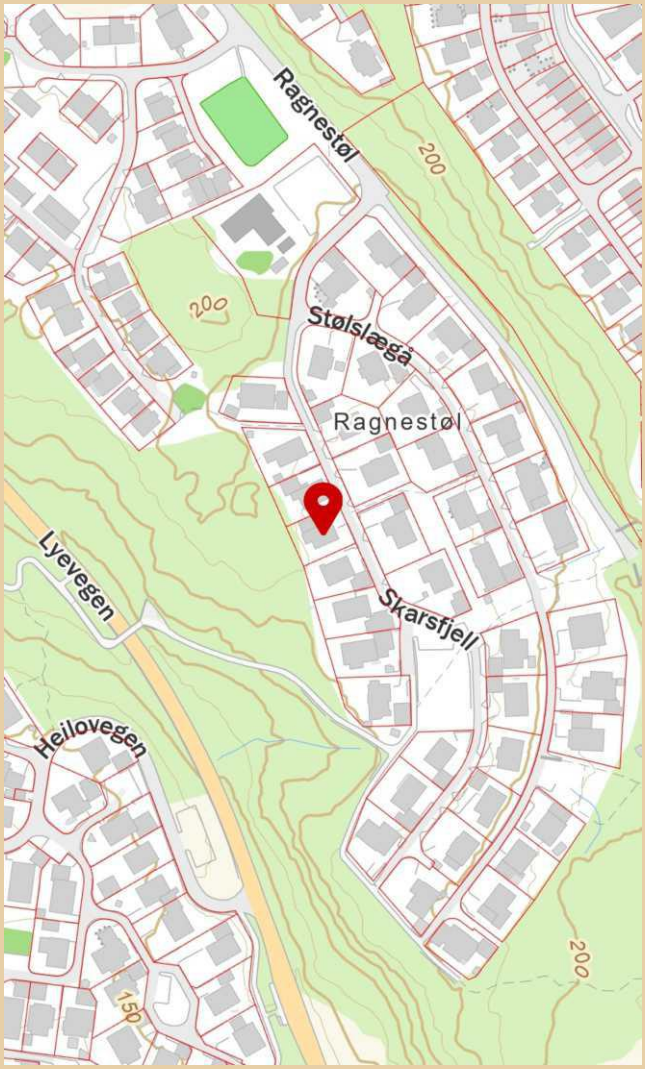
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

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 11

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 7.6 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	18 min 13.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hubrovegen Linje 50, N94	4 min 0.4 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	12 min 7.5 km
Stavanger Sola	39 min

BARNEHAGER

Monsanut barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.4 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	13 min 1.2 km
Vestly idrettsbarnehage (1-5 år) 118 barn	5 min 3.7 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	12 min
Apotek 1 Viben	11 min
Bryne Vinmonopol	12 min

SPORT

Ragnastølberget barnehage-ballbing...	4 min
Lyetoppen	11 min
Club Athletic	10 min
EVO Bryne	11 min

«Trygt og godt nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

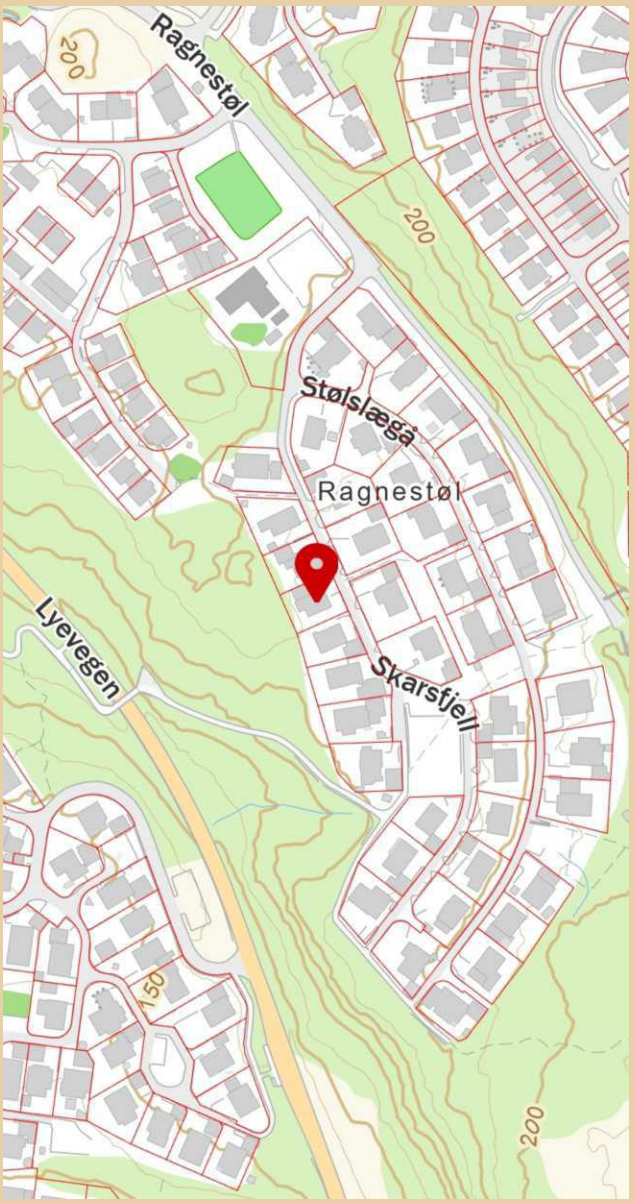
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

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 II

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 7.6 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	18 min 13.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hubrovegen Linje 50, N94	4 min 0.4 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	12 min 7.5 km
Stavanger Sola	39 min

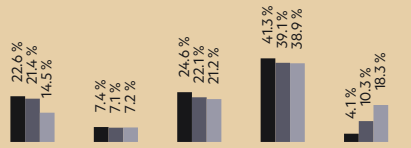
BARNEHAGER

Monsanut barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.4 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	13 min 1.2 km
Vestly idrettsbarnehage (1-5 år) 118 barn	5 min 3.7 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	4 min
Lyetoppen	11 min
Club Athletic	10 min
EVO Bryne	11 min

«Trygt og godt nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

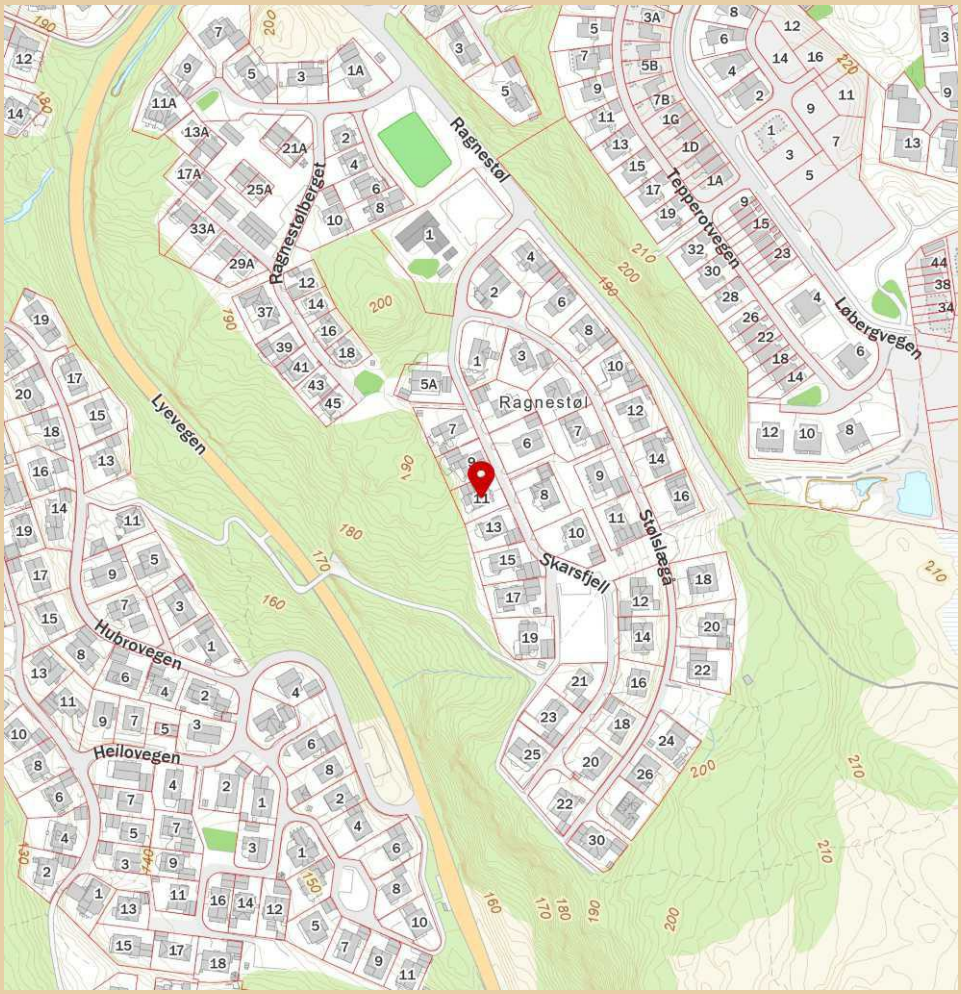
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

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 11, 4347 Lye
Gnr. 23, Bnr. 468, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260124

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Stian Løge

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

E-post: stian.loge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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