PRIVATMEGLEREN
JÆREN

HOLMAVEGEN 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest - bruksendring

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomsgrenser

Vegstatus

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Holmavegen 1
4344 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1975
Hovedbygg BRA:	219 m^2
Hovedbygg BRA-i:	219 m^2
Sum alle bygg BRA:	241 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	219 m^2
Rapportdato:	3.6.2026 (Gyldig til 3.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	13	25	1	0

Erlend Hegelstad
Jærtakst Tilstand AS
erlend@jaertakst.no
90731283
Holmavegen 1
4344 Bryne

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43302

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Deler av det elektriske anlegget er lagt opp av eier selv, ved hjelp av familie medlem og venner som er elektrikere, men det foreligger ingen dokumentasjon.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Støttemur	Manglende sikring

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Alder, manglende topplist, avsluttet under terreng og skrående terreng.
Grunnmur og fundament	Sprekker i pusslag.
Rom under terreng	Forhøyet fukt i påforet vegg.
Balkong, terrasse, platting	Oppfordrer til klatring.
Yttervegger	sprekker i kledning.
Renner og nedløp	Alder og tegn til dryplekkasjer fra renner og nedløp.
Skorstein over tak	Forhøyede fuktverdier i konstruksjonen rundt utsparing til pipe.
Takkonstruksjon og loft	Lufting, fuktmerker i konstruksjonen.
Taktekking	alder
Etasjeskille og gulv på grunn	Høyde avvik
Ildsted/Skorstein	sotmerker i fuger på kaldtloft og manglende plate under sotluke.
Toalettrom	Manglende drensåpning.
Avløpsrør	Alder på skjulte avløp i grunn og ut til offentlig avløp.
Vannledninger	Alder på utvendige vannledninger.
Varmtvannsbereder	Manglende fuktsikring
Varmtvannsbereder: Leilighet.	Alder
Våtrom: Bad 1 etasje - Overflater	Ikke tilstrekkelig fall til sluk, fra hele gulvet, bom

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 1 etasje - Membran, tettesjikt og sluk	ikke mulig å kontrollere membran, ingen oppbrett.
Våtrom: Bad 1 etasje - Sanitærutstyr	Drensåpning
Våtrom: Vaskerom kjeller - Overflater	Ikke tilstrekkelig fall til sluk. skadet silikon under våtromsplater.
Våtrom: Vaskerom kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Alders avvik.
Våtrom: Vaskerom kjeller - Fukt	Forhøyet fuktverdi.
Våtrom: Bad/vaskerom leilighet - Sanitærutstyr	Manglende drensåpning.
Innvendige overflater og dører	skader i overflate
Trapp	Avstand i øverste trinn.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er utført mindre endringer av vegger i 1 etasje, bad har blitt utvidet. En vegg på kjøkken har blitt fjernet.

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

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

Rekkverket på balkong er lavere enn dagens krav. Det mangler håndløper i trapp ned fra platting.
Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.6.2026

Rapportdato
3.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Henrik Haaverstad**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Ingvild Haaverstad**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erlend Hegelstad**
Firma: **Jærtakst Tilstand AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige Forsikring.**

Telefon: **90731283**
Epost: **erlend@jaertakst.no**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp stasjon**

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Holmavegen 1, 4344 Bryne**

Kommunenr: **1121** Gårdsnr: **2** Bruksnr: **270** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1975** - Iht innflyttingsløyve.
Boligtype: **Bolig**

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Etablert en utleiedel i kjeller.	Nei

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	219	219	0	0	0
Frittstående garasje.	22	0	22	0	0
Totalt m²	**241**	**219**	**22**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**114**	**114** Romfordeling: Entre/gang, bi-inngang, stue/kjøkken, bad, toalettrom og 3 soverom.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**48**	**48** Romfordeling: gang, bad/vaskerom, bod og stue.	**0**	**0**	**0**
Kjellerleilighet.	**57**	**57** Romfordeling: Entre/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**219**	**219**	**0**	**0**	**0**

Bygning: Frittstående garasje.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**22**	**0**	**22** Romfordeling: Garasjerom.	**0**	**0**
Totalt m²	**22**	**0**	**22**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Synlig grunnmursplast, manglende topplist.



Grunnmursplast avsluttet under terreng, med manglende topplist.

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligen ligger lavere enn veien, og det er et naturlig fall inn mot boligen som flater ut foran boligen, før terrenget går ned langs siden av boligen. På nedsiden er fallet flatt. Terrenget foran, ned langsiden og framsiden består av grus, som er en drenerende masse. Det er ukjent hvordan underlaget under grusen er.

Drenering fra byggeår, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på denne.

Det er registrert at det er grunnmursplast på boligen, men denne mangler topplist og er avsluttet under terreng. Grunnmursplasten er delvis synlig på fasade nord og øst, mens den på fasade sør er avsluttet under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall fra boligen og ut for å hindre at overflatevann ledes inn mot grunnmur.
Konsekvensen av dagens terrengforhold er økt risiko for fuktpåkjenning mot grunnmur, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Det bør også vurderes å undersøke underlaget under grusen for å sikre at dreneringen er tilstrekkelig.

Dreneringen bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skader på grunnmur og kjeller.

Grunnmursplasten bør forlenges slik at den er synlig over terreng på alle fasader, og det bør monteres topplist for å sikre optimal fuktsikring. Manglende topplist og feil avslutning av grunnmursplast kan føre til redusert beskyttelse mot fukt, med risiko for skader på konstruksjonen. Nærmere undersøkelser anbefales for å se om det er brukt grunnmursplast rundt hele boligen.

6.2 Grunnmur og fundament



Støpeskjøt i kjellertrapp, forsøkt reparert.



Sprekk i puss



Sprekk i puss.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)

Grunnmur i leca med pussede overflater.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

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

Boligen har en grunnmur med pussede overflater. Det er registrert sprekker i pusslaget utvendig, samt en sprekk i en støpeskjøt i trappen. Det er ukjent om sprekkene er gjennomgående, da innvendige vegger er påforet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sprekkene i pusslaget og støpeskjøten bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
Det anbefales å overvåke utviklingen av sprekkene og eventuelt foreta ytterligere undersøkelser for å avdekke om de er gjennomgående, da dette kan medføre økt risiko for skader på grunnmuren og innvendige konstruksjoner.

6.3 Støttemur



Over 50cm til terreng.

Beskrivelse
Det er etablert en støttemur i forskalingsblokker rundt deler av plen.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-3**

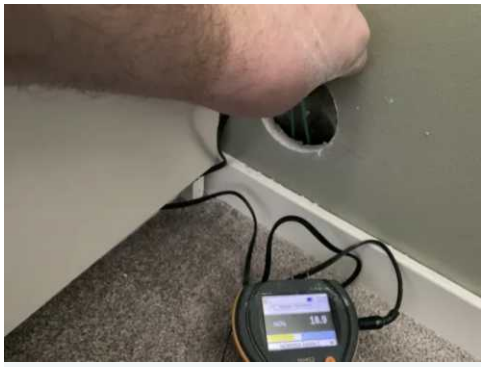
Det er etablert en støttemur på to sider av plenen, oppført med forskalingsblokker. Muren har varierende høyder avhengig av terrenget. For støttemurer med høyder over 50 cm stilles det krav om sikring med rekkverk eller lignende for å hindre fallulykker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på støttemurer med høyder over 50 cm for å redusere risikoen for fallulykker. Manglende sikring kan føre til personskader, spesielt for barn og andre som ferdes i området.

Kostnadsestimat	**10 000 - 50 000**

6.4 Rom under terreng



Det er registret 18.9% fukt i bunnsvill dette er en forhøyet verdi, som ikke er godkjent.

Type rom under terreng	Innredet

Kjeller er innredet for varig opphold. Det er etablert en leilighet i den ene delen av kjeller. Det er etablert en brann og lyddør imellom

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

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

Kjelleren er innredet med rom for varig opphold, og det er etablert en leilighet i store deler av kjelleren. Kjelleren har naturlig ventilasjon via ventiler i lukkbare vinduer og periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ytterveggene er påforet.

Hulltaking er utført i nedre kant av påforet vegg på soverom mot øst. Det er registrert et forhøyet fuktnivå på 18,9 %, noe som anses som fuktig, og det er fare for at sopp og råteskader kan oppstå. Det ble ikke registret noen synlige skader inne i vegg. Målingen er tatt i et område der terrenget skråner ned langs bygningen på utsiden, og grunnmursplast mangler topplist.
Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Dette punktet må ses i sammenheng med avvik under drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktbelastningen i kjelleren, for eksempel ved å forbedre drenering, etablere tilfredsstillende fuktsikring og sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Forhøyet fuktnivå øker risikoen for mugg- og råteskader, samt dårlig inneklima. Manglende topplist på grunnmursplast kan føre til at vann trenger inn bak plasten og inn i konstruksjonen.

Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken, og nødvendige utbedringer bør utføres for å unngå fremtidige skader.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Liggende spiler med åpninger som oppfordrer til klatring.

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

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

Balkongen har rekkverk med liggende spiler, dette oppfordrer til klatring grunnet åpning mellom liggende spiler

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å minske avstanden mellom liggende spiler, for å hindre klatring som kan lede til fallskader.

6.6 Vinduer og dører



Mangler et deksel på feste til skyvedør.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør og terrassedør med glass

Skyvdør i pvc i stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer og ytterdører byttet i 2021. Balkongdør soverom er satt i 2021 men er produsert i 2010. Skyvedør i pvc er noe eldre, denne ble byttet før eier kjøpte.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.7 Yttervegger



Sprekk i kledningsbord.



Sprekk i kledning.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Noe er byttet når vindu har blitt skiftet.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**

Boligen har stående kledning. Det er kontrollert for råte ved stikkinger på tilgjengelige fasader fra bakkenivå. Det er noen kledningsbord med sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kledningsbord med sprekker bør skiftes eller utbedres for å hindre fuktinntrengning og redusert levetid på kledningen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå råteskader og økt vedlikeholdsbehov.

6.8 Renner og nedløp

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

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

Boligen har renner og nedløp av plast fra byggeåret. Renner og nedløp har oppnådd en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Det er registrert noen tegn til drypplekkasjer fra renner og nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Renner og nedløp bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres eller skiftes ut for å hindre lekkasjer og vannskader på bygningens konstruksjoner.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader på fasade og grunnmur.

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

Det er montert pipebeslag i 2021. Ved kontroll rundt pipe på kaldtloft ble det avdekket noe forhøyet fuktverdi i konstruksjonen rundt pipen, samt saltutslag på undertaket.
Punktet må ses i sammenheng med punkt under loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser rundt pipebeslag og overgang pipe tak for å avdekke årsaken til forhøyet fuktverdi og saltutslag rundt pipen.
Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for skade på takkonstruksjonen.

6.10 Takkonstruksjon og loft



Målt 18% fukt, dette er i faresonen.

Type takkonstruksjon	Saltak, Valmet tak

Boligen har valmet tak, konstruert av w-takstoler.

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



Saltutslag og vannmerker i yttertak.



Gamle vannmerker på gulv. Dette stammer fra når aggregat var ute av drift i en periode.



Luftingen er tettet flere plasser i bunn av skråtak.

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

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

Boligen har en valmet takkonstruksjon, bygget opp av W-takstoler. Det er lagt gulvbord i midten, og rommet benyttes til lagring. Ventilasjonsaggregatet er plassert her. Adkomst skjer via luke med stige.

Det er lagt ut feller og gift mot mus. Det er gamle vannmerker i midtgangen, men det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved måling her. Det er opplyst at disse vannmerkene på gulv stammer fra kondensering som oppstod når aggregat var ute av drift i en periode. Det er redusert lufting ved takfot, da isolasjon har blitt brukt til å tette luftespalter. Det ble registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen rundt pipen. (kommentert under pipe)

Det er opplyst i egenerklæring at det forekommer at det kommer inne noe vann i valmen mot sør-øst, når det er storm .

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende lufting ved takfot for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.

Forhøyede fuktverdier rundt pipen bør undersøkes nærmere og eventuelle tiltak for utbedring bør iverksettes for å unngå videre fuktskader og mulig råte.

utbedre utetthet i valmen mot sør-øst.

Tiltak mot mus bør videreføres, og det anbefales å tette mulige innganger for å redusere risiko for skadedyr og tilhørende skader på konstruksjonen.

6.11 Taktekking

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken

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

Oppsummering av taktekking **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Boligen har støpt gulv i kjeller og trebjelkelag mellom etasjer.

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

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

Høyder målt i 1. etasje på rommene: 2 soverom, gang og stue/kjøkken. Det er registrert et høydeavvik i stue på ca. 11 mm målt over 2 m, med fall inn mot midten av rommet.

Kjeller:
Høyder målt i gang og kjellerstue. Lokalt avvik på 11 mm inn mot dør til kjellerstue.

Leilighet:
Høyder målt i stue/kjøkken, gang og soverom. Lokalt avvik i stue/kjøkken.
Bolig med leilighet har ellers enkelte ujevnheter som varierer mellom 2–9 mm på vilkårlig målte steder i nevnte rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Konsekvensen av høydeavvik er at det kan oppleves som ujevnheter i gulvet, noe som kan påvirke komfort og bruk, men det medfører normalt ikke umiddelbar risiko for bygningsmessige skader.

6.13 Ildsted/Skorstein



Sotmerker i fuger på loft.



Sotmerker i fuge.



Manglende plate under sotluke.



Tegelsteinspipe med røykrør i leca.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stue 1 etasje satt inn 2022	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Boligen har en teglsteinspipe med røykrør av leca fra byggeåret.

På loftet er det registrert sotmerker i noen fuger på pipen.

Det mangler plate under sotluken i kjelleren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør utføres utbedring av sotmerker i fugene på pipen, da dette kan indikere lekkasje av røyk eller gasser, noe som kan medføre brannfare eller redusert brannsikkerhet.

Det bør monteres plate under sotluken i kjelleren for å hindre at sot og aske faller ned på gulvet, noe som kan føre til brannfare og tilgrising.

6.14 Kjøkken



Innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen er satt inn i 2021 og er i normal stand .

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Ventilator med avkast ut.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Kjøkkenventilator er enkelt testet med papir og det registreres sug.

6.15 Kjøkken: Leilighet.



Innredning, med slette fronter og benkeplate i laminat.

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Innredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Innredningen har normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

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



Manglende snøfangere.



Manglende håndløper i trapp, samt store åpninger mellom trinn.



Manglende håndløper i trapp til kjeller.

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

Det er utført mindre endringer av vegger i 1 etasje, bad har blitt utvidet. En vegg på kjøkken har blitt fjernet.

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

Innflyttingsløyve datert 30.09.1975
Ferdigattest for ombygging av kjeller datert 11.10.2024

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

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

Rekkverket på balkong er lavere enn dagens krav. Det mangler håndløper i trapp ned fra platting.
Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

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

Det er ikke montert snøfanger.

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

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

6.17 Toalettrom



Manglende drensåpning.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å montere lekkasjestopper i konstruksjonen og på gulv utenfor for å begrense eventuelle skader.

6.18 Avløpsrør

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

Innvendige avløpsrør er fornyet ved oppgraderinger av bolig i 2021 og 2024.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og alder er usikker.

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

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Alle vannledninger inne i boligen er byttet under innvendige oppgraderinger av boligen i 2021 og 2024.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og alder er usikker.

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

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det opplyses at hele det elektriske anlegget er bygget om i 2021 i boligdel og 2024 i leilighet.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det mangler samsvarserklæring på deler av den elektriske installasjonen.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Hele boligens elektriske anlegg er oppgradert i 2021 for boligdelen og 2024 når leilighet ble etablert.
Det er framvist samsvarserklæring på deler av ombyggingen, dette gjelder hovedsaklig arbeider utført i kjeller. Arbeider på det elektriske i 1 etasje ble utført av eier som har hatt med seg familie og venner som er elektriker til å utføre dette.
Kunde har hatt et firma inne til å se over, men det kommer ikke fram om alt er sjekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Montert luft til luft varmepumpe i 2022

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Det opplyses at det ble utført service på varmepumpe i 2024.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2024

Størrelse

283

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

Varmtvannsberederen er plassert i et tørt rom og mangler automatisk vannstoppventil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres automatisk vannstoppeventil for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen. Manglende vannstoppeventil kan føre til omfattende følgeskader dersom det oppstår lekkasje.

6.23 Varmtvannsbereder: Leilighet.

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er produsert i 2006, den vil være på det 20 leveår, innen kort tid vil denne ha passert over 20års levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(20 år) er påregnelig.

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

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Boligen har en kombinasjon av naturlig og balansert ventilasjon.
I 1 etasje er det balansert ventilasjon og i kjeller med leilighet er det naturlig ventilering via ventiler på vegg og i vindu. periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Balansert ventilasjon ble montert i 2021, ventiler i kjeller har blitt byttet ved oppgradering av etasjen. Nytt aggregat ble satt inn i 2025

Når var siste service på anlegget?

Ingen service, aggregat ble byttet i 2025.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.25 Våtrom: Bad 1 etasje



Bad med flislagte overflater gulv og vegg. Innredning med servant, klosett med innebygd sisterne og nedsenket dusjsone med glassdør.



Bom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad med flislagte overflater gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**

Våtrommet har et nedsenk i dusjsonen, og fallet i dusjsonen er tilfredsstillende.

På gulvet utenfor dusjsonen er det svakt fall på deler av gulvet, og det er registrert motfall under toalettet. Dette medfører at ved eventuelle lekkasjer utenfor dusjsonen vil vann kunne bli liggende synlig på gulvet uten å renne mot sluket.

Det er registrert bom i flis ved nedsenk.



Ingen synlig oppbrett, fugtved terskel



Ikke mulig å besikte membran.



Hulltaking fra tilstøtende rom, målingen er utført i vegg bak dusjsonen. Målingen viser 10.6%, dette er en godkjent verdi.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres tilfredsstillende fall på hele gulvet slik at vann ledes mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader ved lekkasjer utenfor dusjsonen.

Bom i flis ved nedsenk bør utbedres for å unngå at flisene løsner eller at det oppstår ytterligere skader på overflaten.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det er slukrenne i nedsenkingen. Denne sluken har ikke klemring, og det er ikke mulig å kontrollere membranen. Det er heller ingen oppbrett i døråpningen; det er kun fuget ved terskelen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tetting rundt slukrenne, samt oppbrett ved døråpning.

Konsekvensen av manglende klemring og utilstrekkelig oppbrett er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, da det ikke kan verifiseres at membranen er tett utført.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredning med servant, klosett med innebygd sisterne og nedsenket dusjsone med glassdør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Avtrekk via balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader i konstruksjonen. Målingen viser 10.6% fukt, dette er en godkjent verdi.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Våtrom: Vaskerom kjeller



Bad/vaskerom med belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Innredning med servant, klosett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad/vaskerom med belegg på gulv og våtromsplater på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerom ble oppgradert i 2013	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja



Plastsluk fra byggeår, synlig klemring, tettesjikt er belegg.



Glipe mellom list i hjørne.



Silikon har sluppet under våtromsplater i dusjsone.



Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er lokalt fall rundt sluk i dusjsonen, med et svakt og stedvis flatt fall ellers på gulvet. Det er tilstrekkelig oppbrett i døråpningen, og det er en åpning under skinnen som danner sperre mot sluk. Dette gjør at vann vil ledes til sluk før det renner ut av rommet.

Det er en glipe mellom hjørnelist og våtromsplate i dusjsonen, samt at silikon i bunnen av platene har begynt å sprekke opp.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å utbedre glipen mellom hjørnelist og våtromsplate, samt erstatte eller reparere oppsprukket silikon i bunnen av platene for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Svakt eller flatt fall på gulvet kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Sluket fra byggeåret har oppnådd en høy alder, og mer enn halvparten av forventet levetid for slukløsningen er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Sluket bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da høy alder og oppbrukt levetid øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Innredning med servant, klosett, dusj med dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking utført fra tilstøtende rom, målingen er utført i våtsonen. Målingen viser 16,6%, dette er en noe forhøyet verdi og kan tyde på et fukt opptak i bunnsvill fra kjellergulv.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk styrt vifte	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av fukt	**TG-2**

Det var ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg under trapp ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel gi indikasjon på eventuell fuktskade i bunnsvill.

Det ble registrert en fuktverdi på 16,6 % i bunnsvill, noe som kan tyde på fuktopptak fra kjellergulvet. Det er ikke tegn til fuktskader i vegg for øvrig.

Anbefalte tiltak fukt

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til forhøyet fuktverdi i bunnsvill, og eventuelle nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre utvikling av fuktskader. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen over tid.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.27 Våtrom: Bad/vaskerom leilighet



Bad/vaskerom med flislagt overflate på gulv og i dusjsone. Malte overflater ellers på vegger. Innredning med servant, klosett med innebygd sisterne, dusjsone med dusjdører og opplegg for vaskemaskin.



Ikke tilstrekkelig oppbrett, men det er målt tilstrekkelig fall til sluker.



Hjelpesluk under innredning. Plastsluk fra etablering av våtrom, synlig klemring og membran.



Sluk i dusjsonen. Plastsluk fra etablering av våtrom, synlig klemring og membran.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og i dusjsonen, vegger ellers har malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er opplyst at er fra etablering av leiligheten i 2024	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert innredning med servant, klosett med innebygd sisterne, innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

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



Manglende drensåpning.

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Elektrisk styrt vifte.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.28 Innvendige overflater og dører



Skader på plater i trappeløp.

Beskrivelse

Bolig:
Flis, laminat og parkett på gulv.
Vegger med malte overflater og treplater.
Himlinger av malteplater og takplater.
Hvite slette dører.

Leilighet:
Laminat og vegg til vegg teppe på gulv.
Vegger med malte plater og pusset teglstein.
Himling av malte plater.
Hvite slette dører.

Oppsummering **TG-2**

Det er skader i platene på veggen i trappeløpet.

Overflater ellers har normal bruksslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skadede plater i trappeløpet bør utbedres for å hindre videre forringelse og opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.
Normal bruksslitasje på øvrige overflater har lav konsekvensgrad, men det må påregnes noe vedlikehold over tid.

6.29 Frittstående garasje.

Beskrivelse

Frittstående garasje med ringmur og støpt plate.
bindingsverk, som utvendig er kledd med trepaneler og innvendig er kledd med gips på vegger og himling.
pulttak med ukjent tekking.
Dør med glass og vippeport i tre.

6.30 Trapp



Ekstra høyde i øverste trinn.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Oppsummering **TG-2**

Det er noe høyere avstand fra det øverste trinnet til gulvet i 1. etasje. Den økte høyden skyldes at gulvet i 1. etasje har blitt hevet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å være oppmerksom på den økte høyden mellom øverste trinn og gulvet i 1. etasje, da dette kan medføre snublefare og økt risiko for fallskader. Eventuelle tiltak for å utjevne høydeforskjellen bør vurderes for å bedre sikkerheten.

6.31 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

enova

Energiattest



Adresse **Holmavegen 1, 4344 BRYNE**	
Dato for energimerking **03.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306967**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171772974**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **270**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **219,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **219,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **192,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **175,38 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 552 kWh**



Holmavegen 1, 4344 BRYNE

Detaljering

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

Holmavegen 1, 4344 BRYNE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 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: 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 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: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: 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 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260127
Addresse	Holmavegen 1		
Postnr.	4344	Sted	BRYNE
Selgers navn	Henrik Haaverstad		
Selgers navn	Ingvild Haaverstad		

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

Navn på fullmektig:

Henrik Haaverstad

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden september 2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
H H
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1163658

Våtrom

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:

Alt av rørleggerarbeid i hele huset - Sig Halvorsen ved Ole Marius Ims. Murerarbeid oppe - murerfirma Aanestad og Ueland.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Murerarbeid bad kjeller i leilighet. Her er egeninnsats, med hjelp av en tidligere murer som kan membran og flis.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar

Sig Halvorsen har tatt alt rørleggerarbeidet, ved Ole Marius Ims. Oppe har murerfirma Aanestad og Ueland ved Nils Jarle Eia lagt membran og flis. Bad kjeller i leilighet egeninnsats og hjelp av tidligere murer.

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bilder fra membran og slukmansjett.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja, membran er lagt etter dagens standard.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Arbeidet ble utført etter dagens standard.

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:

Nye varmekabler, lys og stikkontakter.

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:

Ja det ligger i boligmappa på nettet og vedlagt. Varmekabler bad leilighet lagt av Svithun Elektro. Bildene vedlagt viser varmekabler lagt på badet oppe. Det ble lagt av en kompis som er utdannet elektriker.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alt av vannrør er nytt og byttet til rør i rør da vi startet å renovere boligen i 2021. Alle avløpsrør er også nye, unntatt vaskerommet i kjeller. Men det ble renovert i 2013 av forrige eier.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Sig Halvorsen - Ole Marius Ims.

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger vedlagt og i boligmappa på nett.

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

Beskrivelse:

Ved de aller verste stormene har det vist seg å komme inn noen få dråper i skråen/valmen/sløysen mot sørvest. Dette har ikke blitt utbedret.

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:

Jærblikk satt på ny pipehatt høsten 2021.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jærblikk

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

Beskrivelse:

Er litt dårlig trekk i ovnen, men hadde branntilsyn tidlig i 2026 og alt så bra ut mtp på pipe og trekk.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vi har skiftet alle vinduene selv i huset. Jeg er utdannet tømmermann og tidligere ansatt i Mesterbygg Bryne.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Henrik Haaverstad

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

Hvilke endringer er gjort?

Veggene er fort ut med 3 toms vegger og isolert med rockwool. Kledd med gips på innsiden. Utført av meg selv som er utdannet tømmermann og tidligere ansatt i Mesterbygg Bryne.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Vinduene er blitt større og godkjente for varig opphold og rømming ivaretatt. Egeninnsats av meg selv som er utdannet tømmermann og tidligere ansatt i Mesterbygg Bryne.

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

Alt elektrisk nytt da vi renoverte hovedetasjen i 2021. Da la jeg rørene og min far og en kompis koblet alt da de er elektrikere.I Kjelleren ble alt nytt da vi renoverte hele kjelleren og laget leilighet/praktikantdel, utført av Svithun Elektro.

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:

Har dokumenter på det som ble utført i kjelleren da jeg brukte Svithun Elektro på alt arbeidet. Svithun gikk også over anlegget oppe også slik at det skal være i orden.

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?:

El-installatør fra Svithun Elektro gikk over hele anlegget da de hadde installasjonen i kjelleren. Oktober 2024

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei. Utestikk ved varmepumpe ikke nødvendig adgang for inspeksjon og vedlikehold.

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 faglært, og av hvem:

Nytt aggregat i mai 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Glenn - Urd Klima

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?:

Da vi renoverte hovedetasjen så åpnet vi slik at kjøkken og stue er i samme rom. Badet oppe er blitt utvidet til kjøkken og stue i samme rom. I leiligheten er også kjøkken og stue utvidet til et rom. Gamle kjellerstuer er delt opp.

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:

Pergolaen/overbygget ved terrassen er ikke søkt om. Vedboden inntil garasjen er heller ikke søkt om.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Leilighet/praktikanten i kjelleren ble laget til i 2024.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dette søkte vi om og brukte Bettikon som hjalp oss med hele prosessen.

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:

Det har vært litt mus fra tidligere av. Men nå har vi tettet mot mus under kledning, pluss andre tiltak på loft. Garasjen har også hatt mus tidligere, men feller og tiltak er også gjort her.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Verdiene er under de verdiene som gjør at det bør iverksettes tiltak, altså under 100 ba/m3. Vi målte før vi startet renovering av kjelleren i 2024.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

Ferdigattest for bruksendring på rom i kjelleren. Utført i 2024.

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

Beskrivelse:

På badet i leiligheten/praktikantdelen la en kompis med bakgrunn som murer/flislegger membran. Han hjalp meg også med gulvflisene, mens Jeg la vegg flisene selv.

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

Beskrivelse:

Da vi har renovert hagen har vi fått tilbakemeldinger om det ligger gode dreneringsmasser rundt huset.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

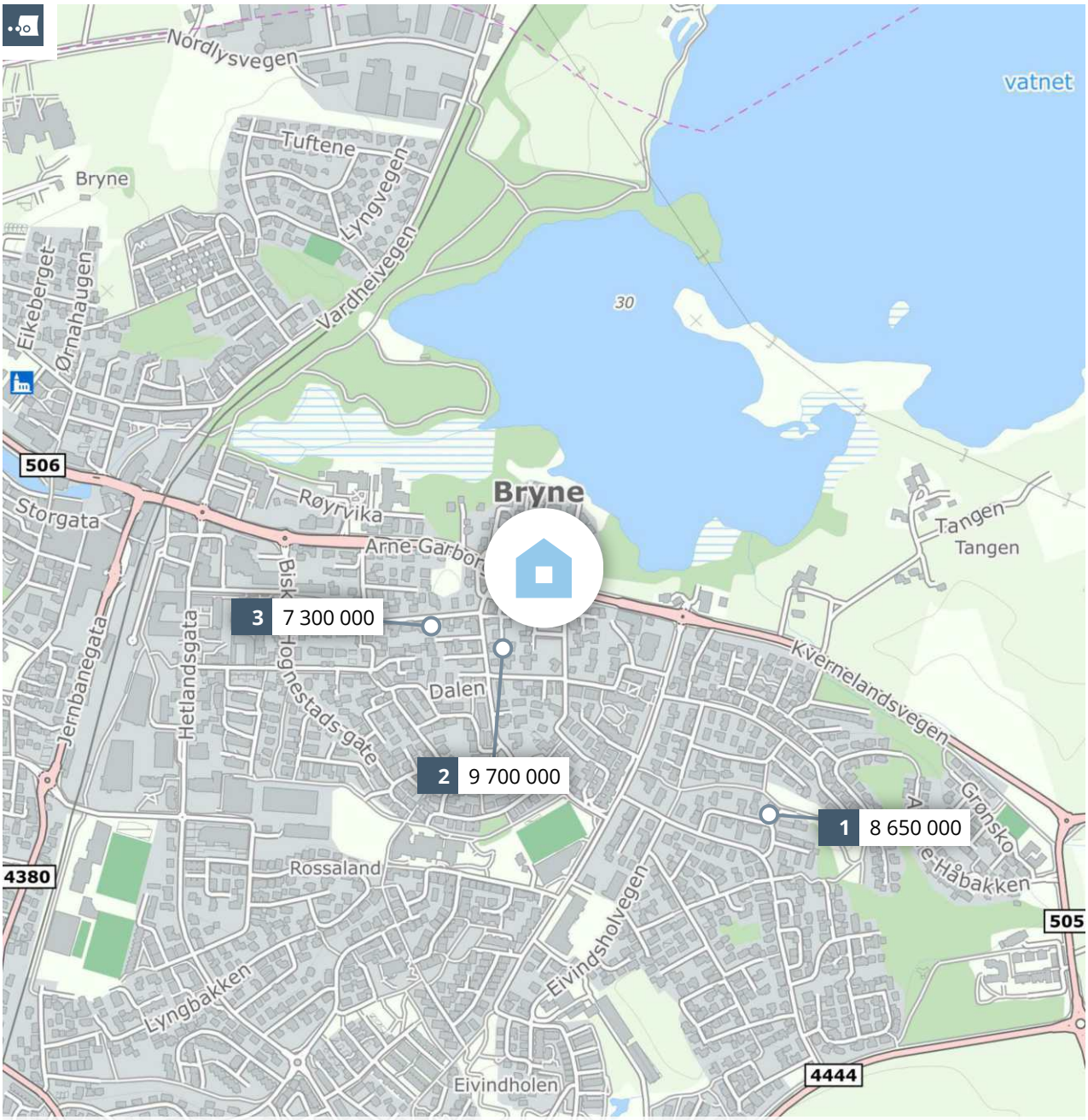
Dato 03.06.2026

Signert av *Henrik Haaverstad*

Signert av *Ingvild Haaverstad*

Initialer selger:
H H
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

HOLMAVEGEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 03.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Holmavegen 1, 4344 BRYNE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 2 BNR 270 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS BRYNE AUST

Verdivurdert til

7 490 000

-	7 490 000	33 289
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	225 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 001 m²	
Byggeår					1975	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tytebærholen 14 194 m² 1968 1 126 m² 5 sov	10.06.2025	8 990 000	**8 650 000**	0	8 650 000	**44 588**
2	Rosselandsvegen 10 B 235 m² 2021 480 m² 7 sov	20.08.2025	8 790 000	**9 700 000**	0	9 700 000	**41 277**
3	Haugtussavegen 21 215 m² 1966 758 m² 4 sov	18.11.2025	6 390 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**33 953**

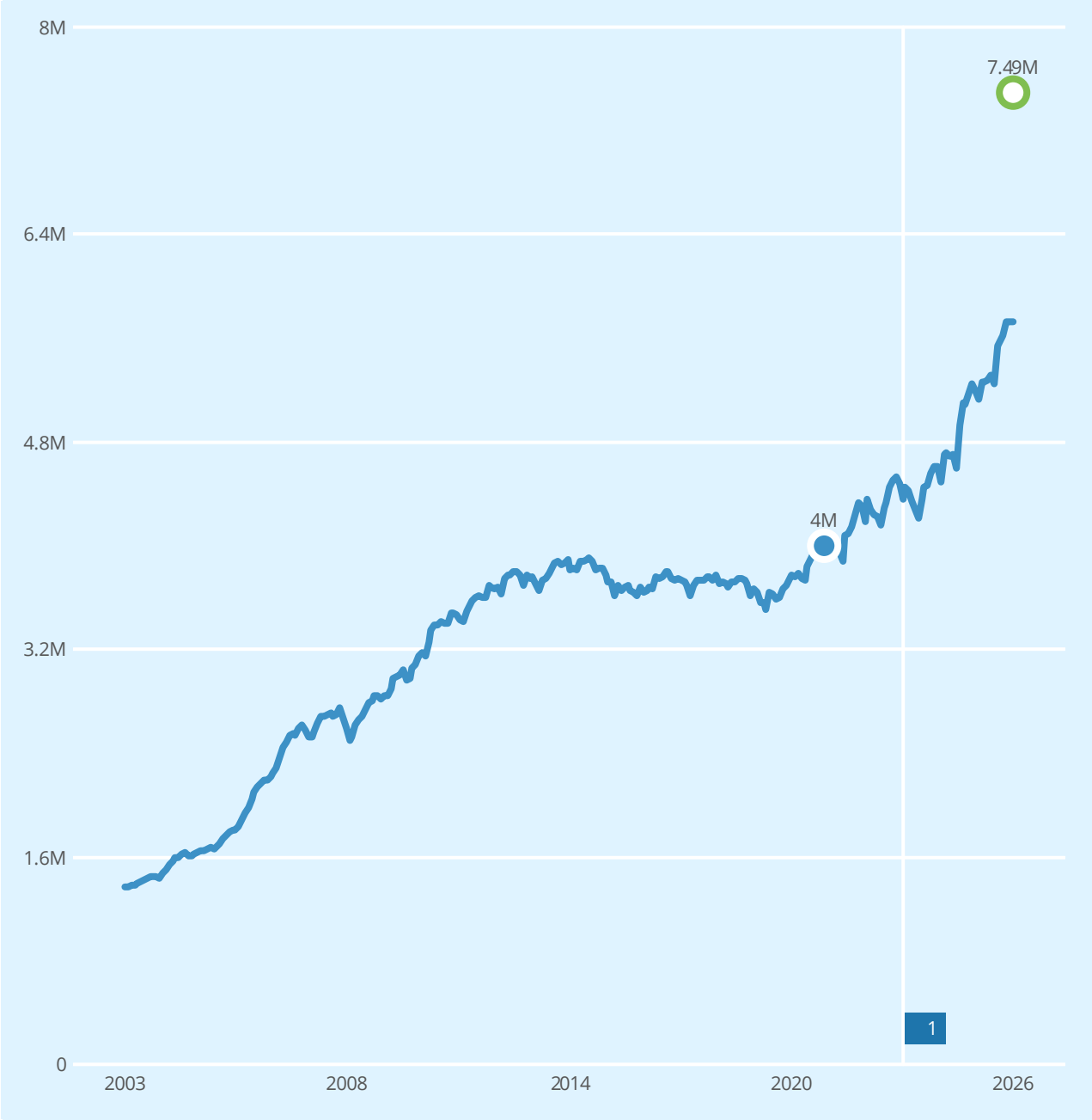
Kort fortalt:
- Oppgradert enebolig med sentral beliggenhet
- Boligen har totalt 6 soverom
- Av våtrom har boligen 3 bad, samt toalettrom
- Stue og kjøkken i delvis åpen løsning
- Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys
- Romslig og flott opparbeidet tomt på 1 000 kvm
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- 1.etasje er totalrenovert i 2021
-Hage er oppgradert i 2023
-Kjeller er totalrenovert med leilighet i 2024

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.06.2021	29.06.2021	07.09.2021	4 190 000	4 000 000	0	4 000 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 4344 BRYNE nå

5
eneboliger til salgs

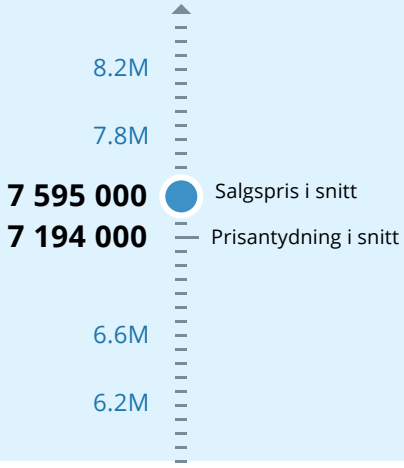


Annonsene har i snitt ligget ute i

10
dager

Eneboliger solgt i 4344 BRYNE siste 3 mnd

11
eneboliger solgt

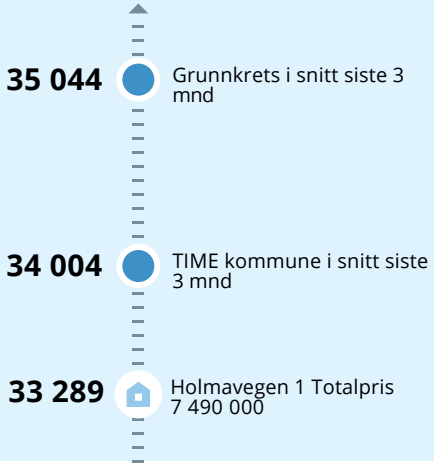


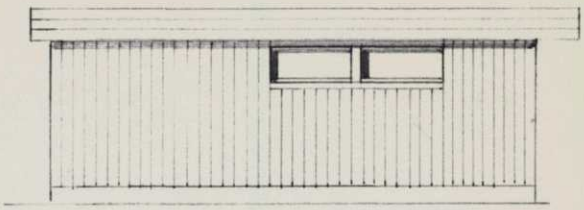
Solgt i snitt i løpet av

25
dager

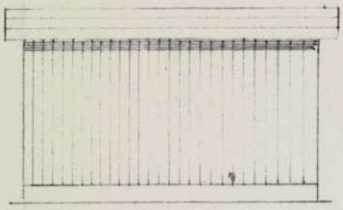
for 6.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

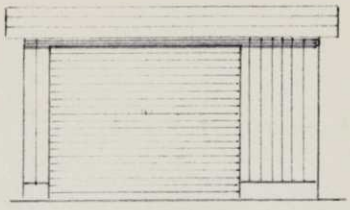




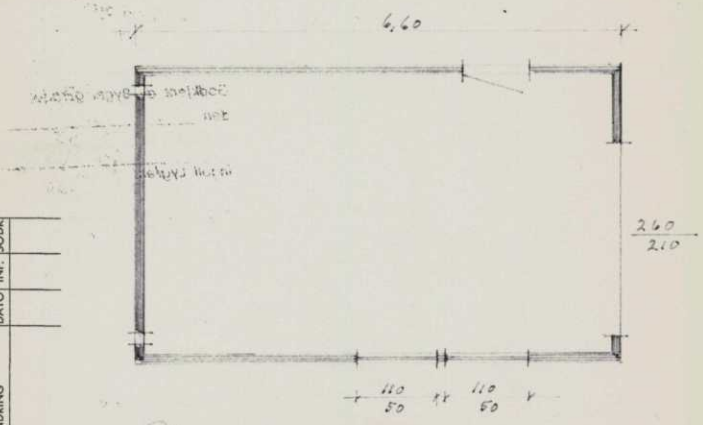
Nord



Øst



Vest



Plan

M 1:50

Garasje Einar Time

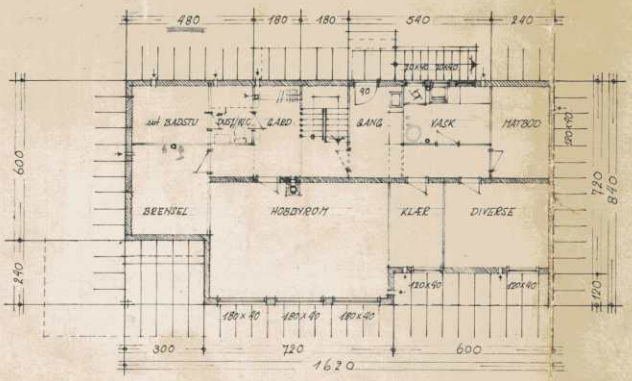
Godkjent av Bygningsrådet
den 12/11-1975
Ingolf Lygren.

TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
16. 10. 75
Ark. 503.1 (2/270)

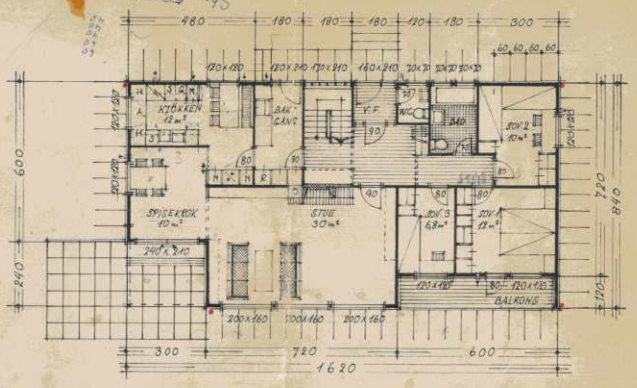
B.K.	NR.	REF.	FORANDRING	DATO	INF.	GODK

F E D C B A

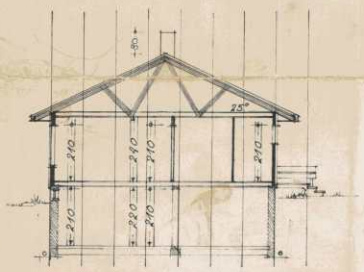
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



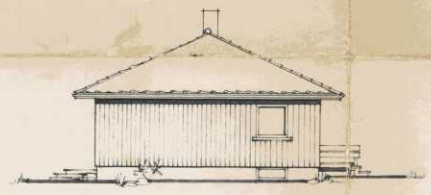
KJELLERPLAN



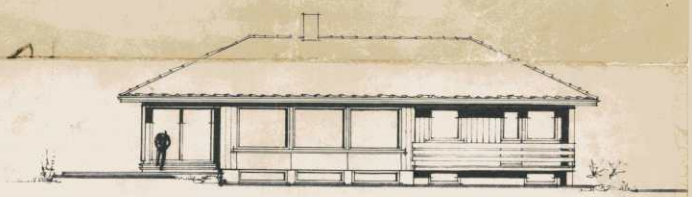
PLAN AV 1. ETASJE ; LEIEAREAL = 112 m²



SNITT

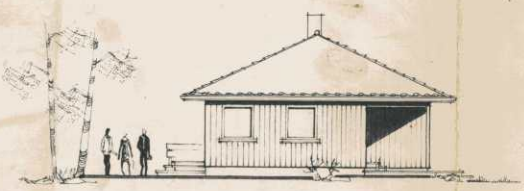


FASADE MOT Øst

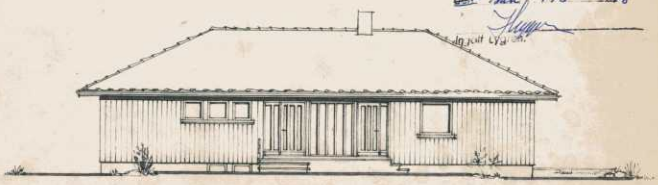


FASADE MOT Sør

Godkjent av Byggingsrådet
~~dato~~ 24/5 - 1976
Ing. Leif Lyng



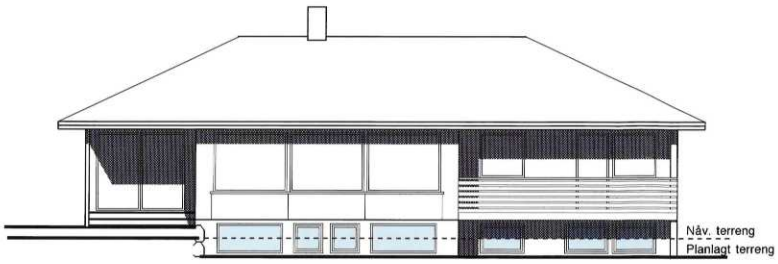
FASADE MOT Vest



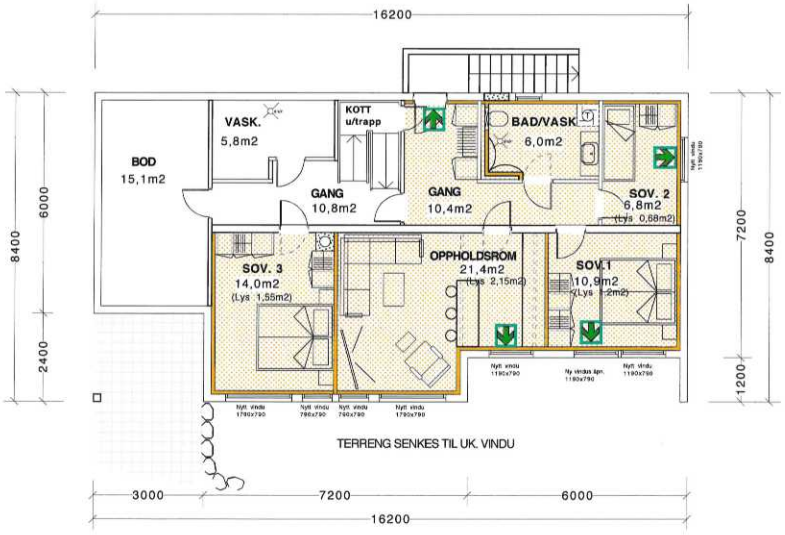
FASADE MOT Nord

1:1 - 100	TEGN	123.75	L·112-004 + VARIANT · A	BYGGHE: Einar Time STED: Bryne BAK: ENEBOLIG

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



FASADE MOT SØR



BRUKSENDRING:
-Vask., omgjøres til Bad/wc/Vask
-Matbod, omgjøres til Sov.2
-Diverse, omgjøres til Sov.1
-Klær ,omgjøres sammen med del av hobbyrom, til Oppholdsrom
-Del av hobbyrom, omgjøres til Sov. 3

PLAN UNDER ETASJE

Nåv. BRA: 112,0m2
Nytt BRA: 108,9m2
BYA: 136,1m2

Samlet areal som søkes bruksendret
BRA= 73,1m2

PLAN OG FASADE

Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Sign.	Dato

Tiltakshaver.: **Henrik Haaverstad**
Gnr. 2 Bnr. 270
Byggeplass: **Holmavegen 1, Bryne**

Tegn.: Gaap | Erst. for | Erst. av
Godkjent: | Arkivnr.
Mål 1:100 | Tegn. nr. 230610 - 01 | Rev.
Dato 230712

Arkitekter, Bygn.tekn. kons., Pros. & Byggeledelse
Solhøgda 2, 4340 Bryne
Tlf 51 485522, Faks 51 483618, E-post: oddgeir@bettikon.no

Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Bettikon as

TIME BYGNINGSRÅD

Einar Time,

4340 BRYNE.

Innflyttingsløyve, Jfr. § 99 i bygningslova.

I høve synfaring den 30/9-75 gjev ein med dette løyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 2 bnr. 270

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

1. Det må settes opp trapp stue - terrasse.
2. Pipe må fylles i bunn til u.k. feieluka.
3. Pipen er kledd inn på 3 sider. En av sidene må avdekkes. Dette må utføres straks.

Gjenpart til ansvarshavende Byggm. Anders I. Serigstad, Bryne.

Bryne, den 24/10 -1975.

For bygningssjefen

Leif M. Johannessen

-bygningskontrollør-

Time kommune
Byggesak

Henrik Haaverstad
Holmavegen 1
4344 BRYNE

Dykkar ref.	Vår ref.	Journalpostid:	Dato
	23/4433 - 5	24/39161	11.10.2024

Ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller. Gnr. 2 bnr. 270, Holmavegen 1

Søknad, datert 10.10.2024, om ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl.) §21-10 er mottatt 10.10.2024.

Byggetillatelse er gitt i sak 269/23 datert 18.07.2023.

Det blir gitt ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller på gnr. 2 bnr. 270, Holmavegen 1.

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

Bygningen eller deler av han må ikke brukes til andre formål enn det tillatelsen gjelder. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. §20 -1.

Med helsing

Svein Harald Dyngen
avdelingsleder byggesak

Kirsti Selle Ulvang
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur.

Vedlegg:

Kopi til:
Bettikon As Solhøgda 2 4340 BRYNE

(198)

FORSLAG TIL REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDA LANGS ARNE GARBORGS VEG FRÅ JERNBANEN TIL KONG HAAKONS VEG.

BUSTADOMRÅDA

§ 1. Tomtene skal nyttast til bustadformål. Bygningsrådet kan i særlege høve, og dersom det ikkje fører til vesentlege ulemper for omkringliggande bustader, godkjenna mindre verksemder knytta til bustadene.

§ 2. Kor ikkje anna framgår av plankartet kan bygningane oppførast i 2 etasjar. Gesimshøgda skal ikkje overstige 4 m for 1 etasjars og 6 m for 2 etasjars bygning. Gesimshøgda skal målast frå planert terreng til skjæring mellom takflate og veggflate.

§ 3. Den enkelte tomt kan utbyggast med inntil 1/4 av sitt nettoareal. Garasje kjem i tillegg.

§ 4. Det kan i området oppførast einebustad, tomannsbustad eller opp til 4 mindre husvære i same bygg.

§ 5. Bygningsrådet kan i særlege tilfeller fastlegge eigne byggehøgder, takformer og møneretning for enkeltbygningar eller for husgrupper som høyrer naturleg saman.

§ 6. Det skal tilretteleggast 2 biloppstillingsplassar pr. husvære på eiga tomt. Utkjøring frå garasje og biloppstillingsplass skal utformast slik at det gir tilfredsstillande oversikt. Felles garasjeanlegg og biloppstillingsplassar for fleire tomter kan tillatast etter plan godkjend av bygningsrådet.

§ 7. Bygningsrådet skal ved deling av bustadeigedom krevja at det blir avsett trafikktrygg felles leikeplass for to eller fleire eigedommar. Leikeplassen skal opparbeidast samtidig med bustaden.

OMRÅDA FOR OFFENTLEG FORMÅL

§ 8. Bygningane kan oppførast i inntil 4 etasjar.

§ 9. Før bygningsrådet godkjenner bygging av enkeltbygg skal det føreliggа godkjend busetnadsplan for området som viser korleis bygget inngår i samla utbygging.

§ 10. Som del av byggemelding for enkeltprosjekt kan bygningsrådet krevja framlagt opparbeidingsplan for uteareala. Rådet kan og krevja at opparbeiding skal gjennomførast som del av byggeprosjektet og ferdigstillast saman med det.

§ 11. Uteareala skal gis ei tiltalande utforming. Materialbruk og utforming av støttemur o.l. skal godkjennast av bygningsrådet. Utandørs lagring er ikkje tillatt.

FRIOMRÅDA

§ 12. Friområda kan nyttast til rekreasjon, leik, idrett, turvegar o.l. Bygningsrådet kan godkjenna bygningar i friområda dersom dei har direkte tilknyting til desse formåla.

SPESIALOMRÅDET: LANDSKAPSVERN MED FUGLELIVSFREDING

§ 13. For området gjeld "Vernereglar for søndre Frøylandsvatn landskapsvern- og fuglefredingsområde i Time kommune, Rogaland fylke". Vernereglane følger som vedlegg til reguleringsplan med føresegner. Tiltak innafor spesialområdet må ikkje strida mot reglane.

FELLESREGLAR

§ 14. Verdefulle steingardar og vegetasjon skal vernast. Særleg verdefulle tre er avmerka på plankartet. Desse kan ikkje fjernast utan godkjenning av bygningsrådet. Rådet kan stilla vilkår for slik godkjenning, f.eks. nyplanting.

§ 15. Kor det ikkje framgår av plankartet er byggegrense mot kommunal veg 4 m. Bygningsrådet kan etter nærare vurdering fastlegga andre grenser.

§ 16. Det er ikkje tillatt med andre avkjøringar til Arne Garborgs veg enn dei som framgår av planen.

§ 17. Frådeling og nybygg kan bare godkjennast med utkjøring på riksvegen i samsvar med planen. Bygningsrådet kan setja som krav for frådeling/byggemelding at også eksisterande bygningar/verksemd blir knyta til godkjend avkjøring. Ved større byggearbeid kan bygningsrådet krevja at enkeltutkjøringar til Arne Garborgs veg blir stengde, og at ein eller fleire eigedommar får fellesutkjøring til tilliggande bustadgater.

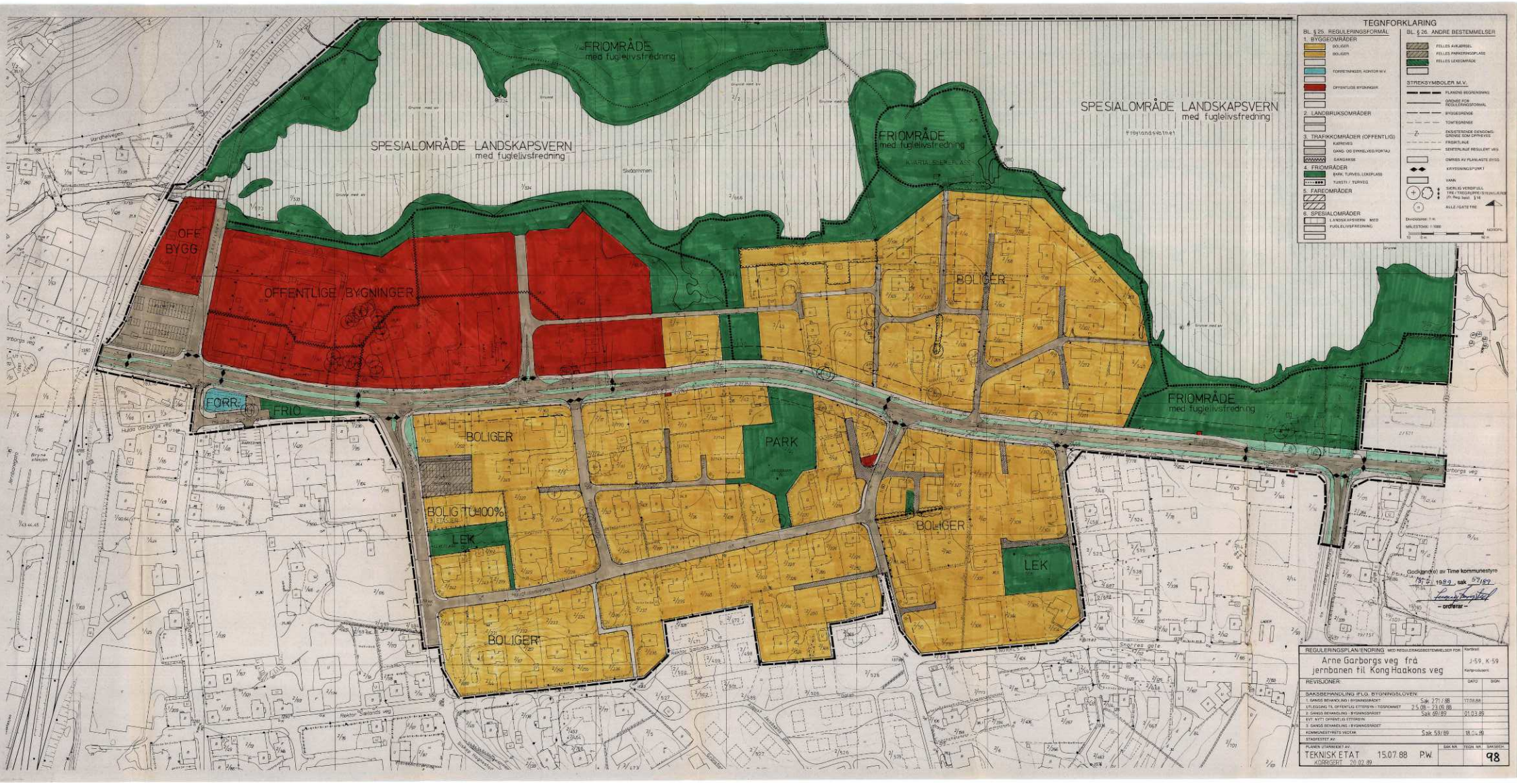
§ 18. I området mellom frisiktlinjer og vegkant skal det vera fri sikt i ei høgd av 0,5 m over dei tilgrensande vegars plan.

§ 19. Det er ikkje tillatt ved private servituttar å etablera forhold som strider mot desse reguleringsføresegnene.

§ 20. Unntak frå desse føresegnene kan, kor særlege grunnar talar for det, tillatast av bygningsrådet innafor rammen av bygningslova og bygningsvedtektene for Time kommune.

Time kommune, teknisk etat 15.07.88

korrigert 20.02.89


FRIOMRÅDE
med fuglelivsfredning
SPESIALOMRÅDE LANDSKAPSVERN
med fuglelivsfredning
FRIOMRÅDE
med fuglelivsfredning
SPESIALOMRÅDE LANDSKAPSVERN
med fuglelivsfredning
OFF BYGG
OFFENTLIGE BYGNINGER
FØRR.
FRIO
BOLIGER
PARK
BOLIG TU=100%
3 ETG.
LEK
BOLIGER
BOLIGER
LEK
FRIOMRÅDE
med fuglelivsfredning
BOLIGER
Arne Garborgs veg
Hjalmar Bergmans veg
Snorres gate
Hektor Heiloes veg
Hulda Garborgs veg
Vardhelvegen
Frøylandsvatnet
Sivdammen
TEGNFORKLARING
BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
BOLIGER
TORVEHANDEL, KONTOR M.V.
OFFENTLIGE BYGNINGER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
KJØREVEG
GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
GANGARSE
4. FRIOMRÅDER
PARK, TURVEIS, LEKEPLASS
TURSTI / TURVEG
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
LANDSKAPSVERN MED FUGLELIVSFREDNING
BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER
FELLES AVKJØRSEL
FELLES PARKERINGSPLASS
FELLES LEKEOMRÅDE
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
FRISIKTLINJE
SENTERLINJE REGULERT VEG
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
KRYSSNINGSPUNKT
VANN
SÆRLIG VERDIFULL TRE-/TREGRUPPE/STEINGJERDE (Jfr. Reg. best. § 14)
ALLE/GATETRE
Ekvidistanse: 1 m
MÅLESTokk: 1:1000
Godkjent(e) av Time kommunestyre
15. 2. 1989 sak 57/89
– ordførar –
REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
Arne Garborgs veg frå jernbanen til Kong Haakons veg
Kartblad: J-59, K-59
Kamprotokoll:
REVISJONER:
DATO
SIGN
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
Sak 271/88
17.08.88
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET
25.08 - 23.09.88
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
Sak 69/89
01.03.89
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
KOMMUNESTYRETS VEDTAK
Sak 53/89
18.04.89
STADFESTET AV:
PLANEN UTARBEIDET AV:
TEKNISK ETAT
15.07.88
P.W.
KORRIGERT 20.02.89
SAK NR.
TEGN. NR.
98
SAKSBEH.

ambita

Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/2/270/0/0

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: 20.5.2026



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: 1121/2/270/0/0

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: 20.5.2026



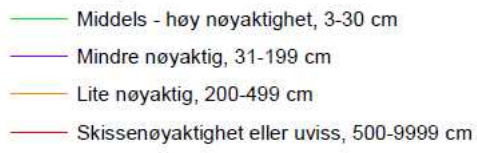
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

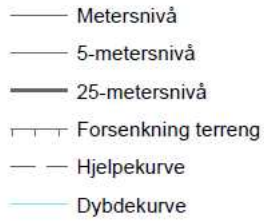


Eiendomsgrenser





Høydekurver







ambita

Vegstatuskart

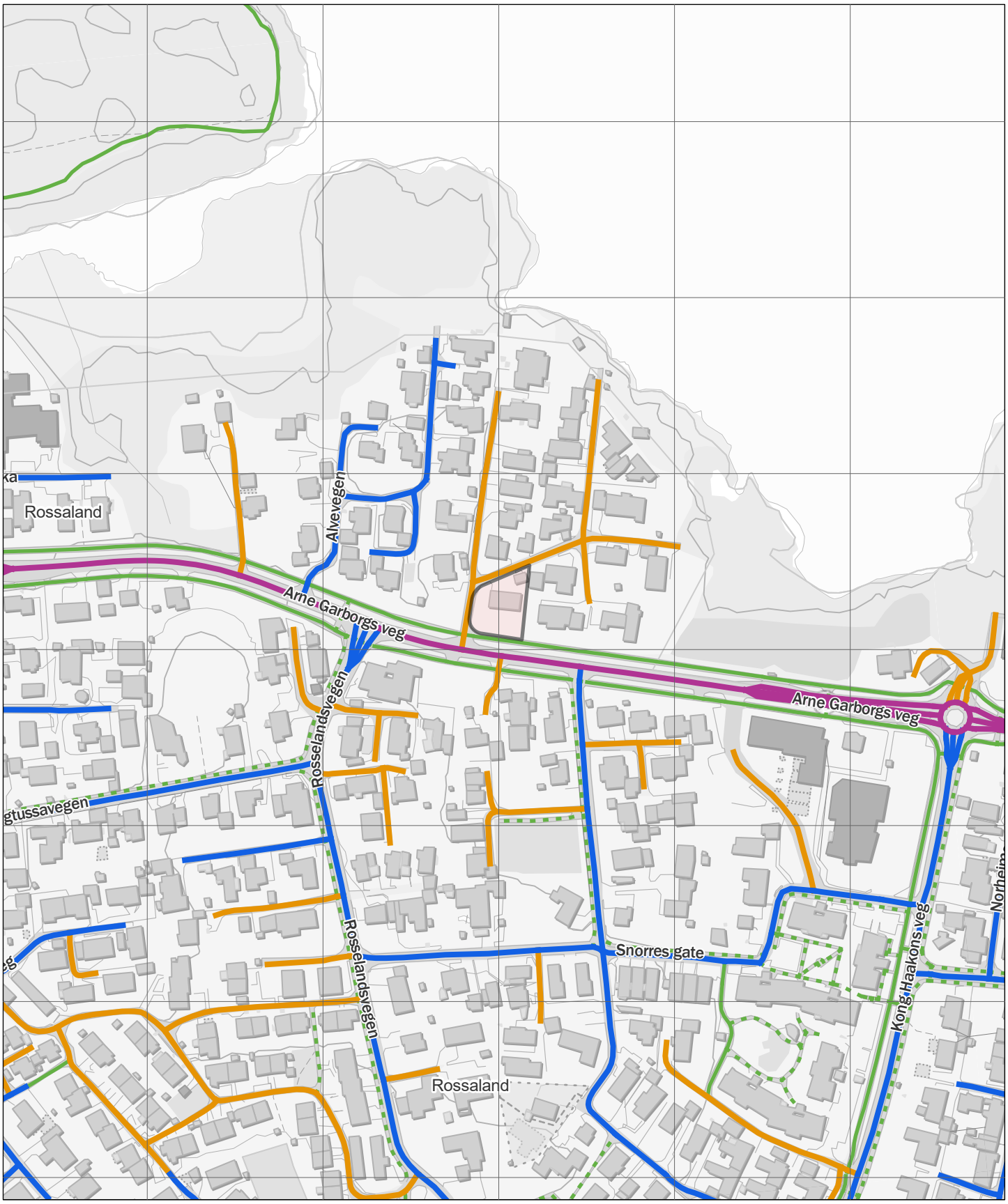
Kommune: Time

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 2/270/0/0

Adresse: Holmavegen 1, 4344 BRYNE

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 20/05/2026



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

Holmavegen 1

Nabolaget Bryne aust - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	11 min 1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	15 min 9.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosselandsvegen Linje 50, 53, 56, N94	3 min 0.3 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	10 min 0.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.7 km
Stavanger Sola	32 min

BARNEHAGER

Trollongane barnehage (1-5 år) 94 barn	12 min 1 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 21 barn	14 min 1.2 km
Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år... 86 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rosseland	4 min
Spar Bryne	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	11 min
Apotek 1 Viben	8 min
Bryne Vinmonopol	11 min

SPORT

Nyland barnehage	7 min
Rosseland skule	9 min
EVO Bryne	7 min
Club Athletic	10 min

«Fredeleg, kort veg til skule og turveg i skog. Kort veg til Bryne Sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

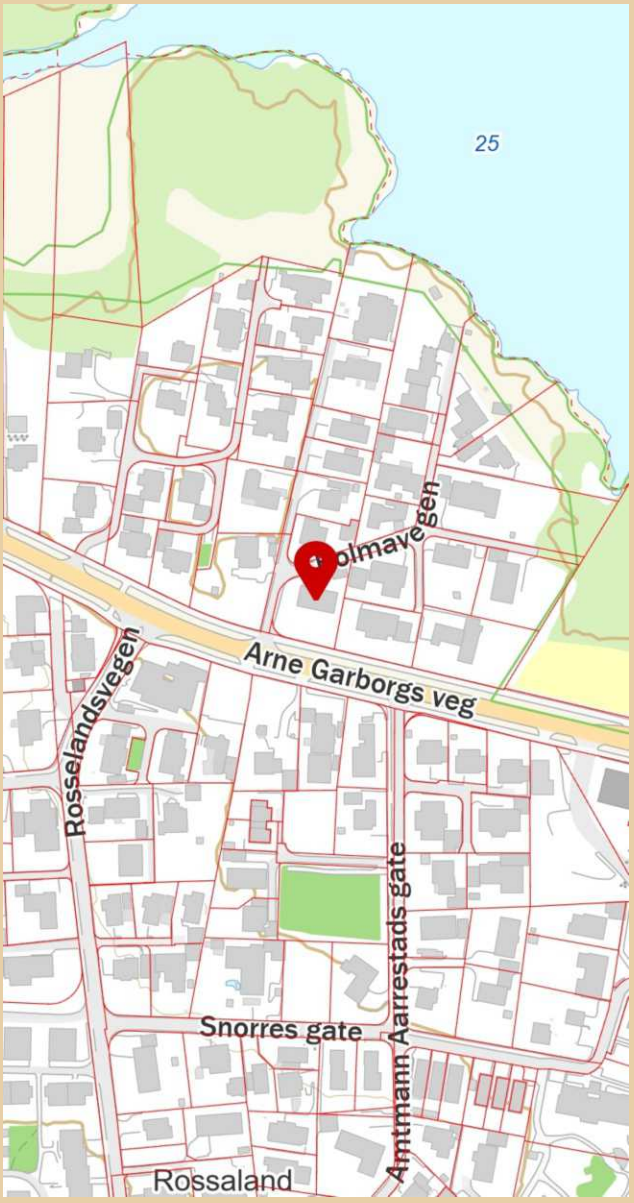
Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Holmavegen 1

Nabolaget Bryne aust - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	11 min 1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	15 min 9.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosselandsvegen Linje 50, 53, 56, N94	3 min 0.3 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	10 min 0.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.7 km
Stavanger Sola	32 min

BARNEHAGER

Trollongane barnehage (1-5 år) 94 barn	12 min 1 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 21 barn	14 min 1.2 km
Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år... 86 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rosseland	4 min
Spar Bryne	8 min

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

VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	11 min
Apotek 1 Viben	8 min
Bryne Vinmonopol	11 min

SPORT

Nyland barnehage	7 min
Rosseland skule	9 min
EVO Bryne	7 min
Club Athletic	10 min

«Fredeleg, kort veg til skule og turveg i skog. Kort veg til Bryne Sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

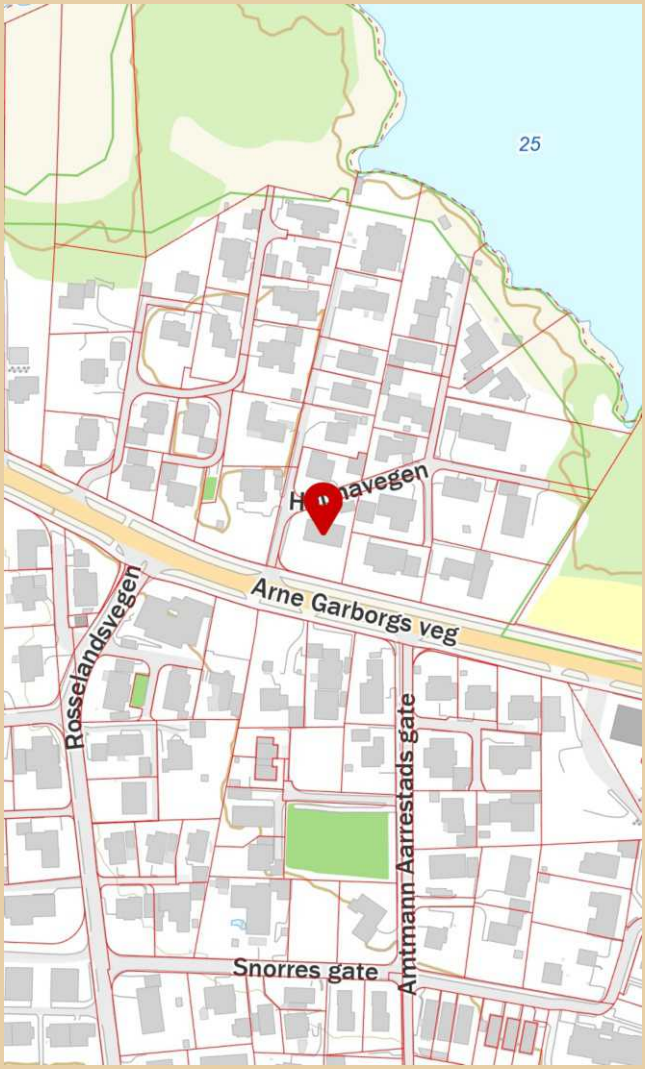
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Holmavegen 1

Nabolaget Bryne aust - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	11 min 1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	15 min 9.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bryne - Rådhuset	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosslandsvegen Linje 50, 53, 56, N94	3 min 0.3 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	10 min 0.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.7 km
Stavanger Sola	32 min

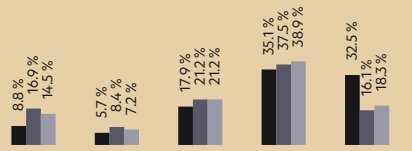
BARNEHAGER

Trollongane barnehage (1-5 år) 94 barn	12 min 1 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 21 barn	14 min 1.2 km
Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rosseland	4 min
Spar Bryne	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bryne aust	1 008	545
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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
- Tog

SPORT

Nyland barnehage	7 min
Rosseland skule	9 min
EVO Bryne	7 min
Club Athletic	10 min

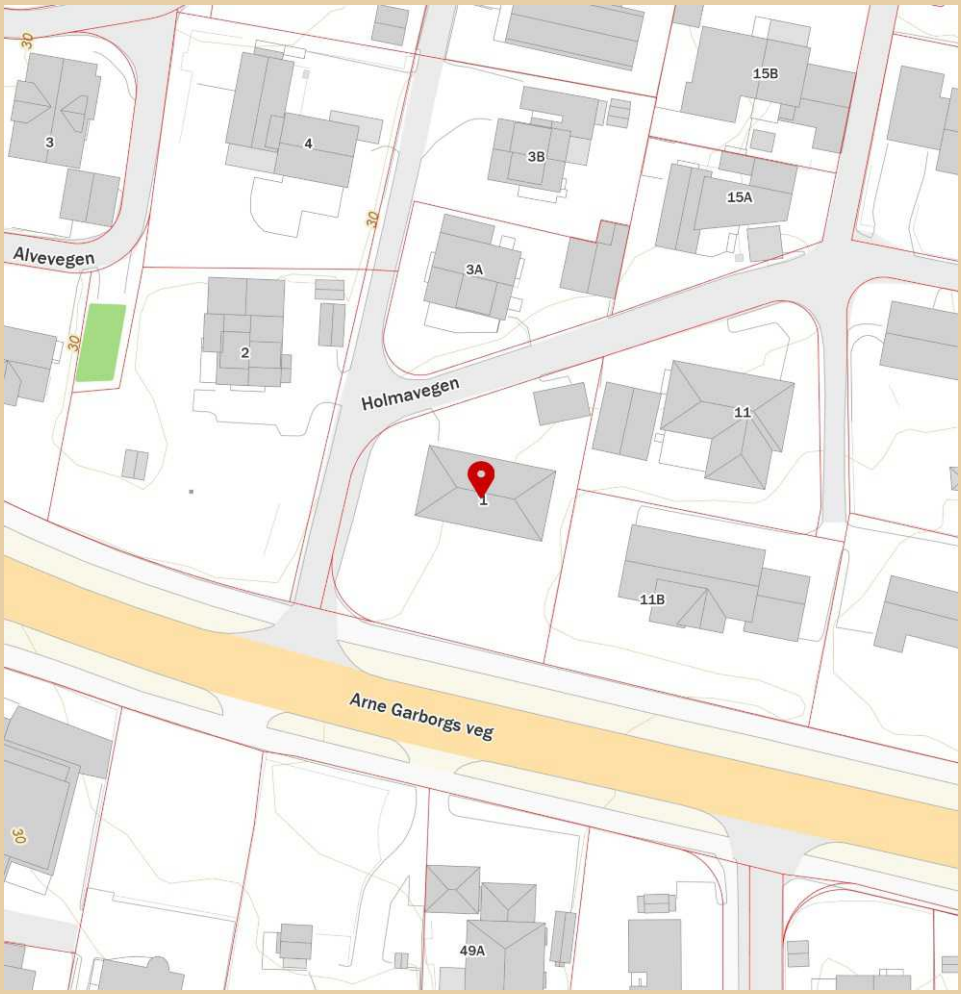
«Fredeleg, kort veg til skule og turveg i skog. Kort veg til Bryne Sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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:
Holmavegen 1, 4344 Bryne
Gnr. 2, Bnr. 270, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260127

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.
