PRIVATMEGLEREN
JÆREN

RØSSLYNGVEGEN 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Midlertidig brustillatelse

Tegninger

Ferdigattest for tilbygg

Tegninger tilbygg

Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplankart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Røsslyngvegen 6
4344 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1971
Hovedbygg BRA:	258 m^2
Hovedbygg BRA-i:	258 m^2
Sum alle bygg BRA:	324 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	258 m^2
Rapportdato:	29.6.2026 (Gyldig til 29.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	17	17	5	1

Jon Arne Pettersen
Takstingeniør
Jærtakst

jap@jaertakst.no
98436396

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	Fall mot grunnmur.
Våtrom: Bad, 1 etg - Membran, tettesjikt og sluk	Alder på membran og sluk. Oppbrett mot terskel.
Våtrom: Bad underetasje - Overflate gulv	Motfall til sluk. Kant til dusj er høyere enn terskel.
Våtrom: Bad underetasje - Membran, tettesjikt og sluk	Eventuell tettesjiktet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet. Membran er ikke synlig under klemring.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Eldre tetsjikt.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Vindu med sprekk. Punktert glass,
Yttervegg og fasade	Det er ikke etablert tilstrekkelig avstand under kledning mot terreng.
Takkonstruksjon og loft	Fuktskjolder på innvendig panel og undertak.
Taktekking	Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Kjøkken - Overflater og innredning	Det er registrert høyt fuktnivå i bunnplaten under vasken.
Toalettrom	Det er manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne.
Avløpsrør	Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	Rør er ikke merket. Alder på rør.
Varmtvannsbereder	Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	Kjellerstuen mangler egen tilluftsventil.
Våtrom: Bad, 1 etg - Overflate vegg/himling	Dør i våtsone til dusj.
Våtrom: Bad, 1 etg - Overflate gulv	Det er avvik i fallforhold mot sluk.
Våtrom: Bad, 1 etg - Sanitærutstyr	Manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne.
Våtrom: Bad, 1 etg - Dokumentasjon	Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad underetasje - Dokumentasjon	Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Våtrom: Vaskerom - Dokumentasjon	Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Innvendig dører	Det er registret dører som tar i karm. Dette kan varier med årstidene.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Undersøkelsen er ikke utført mot bruksvannsutsatt sone, men mot mindre fuktutsatt område av konstruksjonen hvor tilgang for kontroll var mulig.

Lovlighet / HMS

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

Trappen har åpninger mellom trinnene som er større enn det som tillates etter dagens forskriftskrav.

Rekkverket har lavere høyde enn det som er vanlig etter dagens forskriftskrav.

Håndløper er ikke montert i trappeløpet.

Støttemur her høyere enn 50cm med hardt underlag og det er ikke montert rekkverk.

Store åpninger mellom trinnene, lav rekkverkshøyde og manglende håndløper øker risikoen for fall. Det anbefales å oppgradere slik at det tilfredsstiller dagens krav. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

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

Utvendig rekkverk er lavere enn dagens standard til rekkverks høyder.

Trapp har større åpninger enn dagens forskriftskrav.

Lav rekkverkshøyde og store åpninger i trappen gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall. Risikoen er særlig relevant for små barn, som kan falle gjennom åpningene.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

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

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

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.6.2026

Rapportdato
29.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Per Ivar Austnaberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jon Arne Pettersen**
Firma: **Jærtakst**
Tittel: **Takstingeniør**
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Telefon: **98436396**
Epost: **jap@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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Røsslyngvegen 6, 4344 Bryne**

Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**3**	Bruksnr:	**383**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1971** - Byggeår er basert på innflyttingsløyve.
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført med grunnmur av betong. Ytterveggene er utført i lett bindingsverk og utvendig kledd med trepanel. Bygningen har saltak i trekonstruksjon, tekket med skifer. Vinduer og ytterdører har 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	258	258	0	0	78
Garasje	66	0	66	0	0
Totalt m²	**324**	**258**	**66**	**0**	**78**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**123**	**123** Romfordeling: Stue, gang, vaskerom, bod, 2 boder, entre, 2 soverom, toalettrom og bad.	**0**	**0**	**23**
1. etasje	**135**	**135** Romfordeling: Stue/kjøkken, bad, gang, entre og 2 soverom. Entré/gang, stue/kjøkken, garderobe og bod, Bad og 2 soverom.	**0**	**0**	**55**
Totalt m²	**258**	**258**	**0**	**0**	**78**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**36**	**0**	**36** Romfordeling: Garasje	**0**	**0**
Kjeller	**30**	**0**	**30** Romfordeling: Hobbyrom og bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**66**	**0**	**66**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-1

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	Nei
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Fuktsikring og drenering — TG-1

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at hele drenering er skiftet i 2014. Opplysningen er videreformidlet fra tidligere eier. Ved eldre konstruksjoner kan være usikkerhet knyttet til skjulte forhold og overgang mellom eldre grunnmur og nyere tiltak. Skjermbilde av mail fra utførende er fremvist.	
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje
Type byggegrunn	Løsmasser
Byggegrunn av løsmasser i henhold til NGU.	
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Nei
Oppsummering	**TG-1**

6.4 Terrengforhold — TG-3



Mindre fall inn mot bygg.



Fall mot grunnmur.

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

Observerte avvik:

- Flatt terreng eller fall inn mot boligen

Beskrivelse:
Terrenget er flatt eller faller inn mot grunnmuren. Forholdet gir økt vannbelastning mot grunnkonstruksjonen og er vurdert til TG 3 iht. vurderingskriteriene. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på befaringstidspunktet.

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

Oppsummering **TG-3**

Terrenget er flatt eller faller inn mot grunnmuren. Forholdet gir økt vannbelastning mot grunnkonstruksjonen og er vurdert til TG 3 iht. vurderingskriteriene. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på befaringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å justere terreng slik at det etableres fall bort fra grunnmur og sikre bortledning av overflatevann.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.5 Rom under terreng TG-1

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

Oppgraderinger er utført i kjeller etter byggeåret.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

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

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

Angi måleresultater av fuktmåling

Fuktmåling ble målt til 15%.

Oppsummering **TG-1**

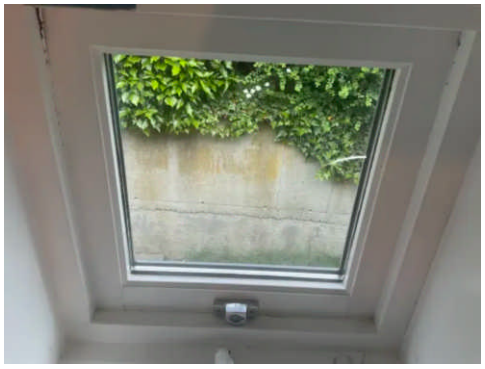
6.6 Balkong, terrasse, platting TG-1

Type	**Terrasse, Platting**

Boligen har terrasse i tre og fliselagt platting.

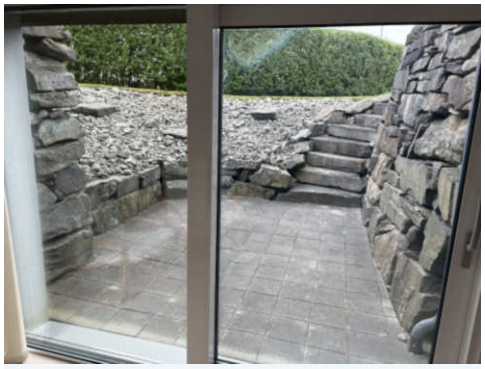
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.7 Vinduer og dører — TG-2





Vindu med observert dugg.



Skjoldning i glasset på skyvedør.

Beskrivelse

Boligen har ytterdører i aluminium og tre, samt vinduer med 2 og 3 lags glass.

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

Eier opplyser at deler av vinduene er skiftet. Vinduene består av en kombinasjon av opprinnelige vinduer, vinduer fra 1998 og vinduer montert i forbindelse med påbygg i 2014.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-2**

Det er påvist et vindu med sprekk i glasset i første etasje.

Selger opplyser at det ved en anledning er observert dugg på eller i et vindu i stuen mot vest, samt skjoldning i glasset på skyvedøren i kjellerstuen. Forholdene kan indikere at glasset er punktert. Dersom glasset er punktert, kan dette medføre redusert isolasjonsevne og periodisk kondens mellom glassene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sprukket glass bør skiftes.

Vinduet bør følges opp. Ved punktert vindu anbefales utskifting av glasset eller vinduet/døren.

6.8 Yttervegg og fasade — TG-2



Ikke tilstrekkelig avstand til skifer.



Ikke tilstrekkelig avstand under kledning.

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Ny fasade mot vest og sør i ca, 2015, ifbm påbygg av tidligere eier. Dette er basert på opplysninger hentet i egenerklæringen.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:

- Avstand under kledning.

Beskrivelse:
Det er ikke etablert tilstrekkelig avstand under kledning mot terreng. Forholdet vurderes å gi økt risiko for oppfukting og redusert lufting/uttørking av bak kledning.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Det er ikke etablert tilstrekkelig avstand under kledning mot terreng. Forholdet vurderes å gi økt risiko for oppfukting og redusert lufting/uttørking av bak kledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å utbedre avviket må det etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng.

6.9 Skorstein over tak — TG-1

Inspisert fra:	**Fra bakken**

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

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

6.10 Takkonstruksjon og loft

TG-2



Fuktmerker på panel i kott ved hovedinngang.

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

Observerte avvik:

- Fuktskjolder på innvendig himling

Beskrivelse:
Det er påvist fuktmerker på panel ved takfot i kott ved hovedinngang. Det ble også observert fukt merker lenger oppover på loft mot undertak. Eier opplyser at forholdet skyldes tidligere kondensproblematikk som ble utbedret av tidligere eier, og at det ikke har vært noen endring siden overtakelsen. Ved fuktmåling ble det ikke registrert høye fuktverdier.

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

Oppsummering **TG-2**

Det er påvist fuktmerker på panel ved takfot i kott ved hovedinngang. Det ble også observert fukt lenger oppover på loft mot undertak. Eier opplyser at dette skyldes en tidligere lekkasje som er utbedret. Ved fuktmåling ble det ikke registrert høye fuktverdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør holdes under oppsyn. Det anbefales at området sjekkes regelmessig for tegn til fukt.

6.11 Taktekking

TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Skiferstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Kaph entreprenør utbedret skiferstein som blåste ned i 2023.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**

Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

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.

Oppsummering **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

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Ja**
Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport?	**Nei**

Se tilsynsrapporten i sin helhet som vedlegg i slutten av rapporten

6.13 Innvendig trapp TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

6.14 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

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

Observerte avvik:

- Det er registrert høyt fuktnivå i bunnplaten under vasken.

Beskrivelse:
Det er registrert høyt fuktnivå i bunnplaten under vasken. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i tilstøtende vegger eller omkringliggende plater. Eier opplyser at avløpsrøret til vasken ble demontert og remontert for ca. to måneder siden.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

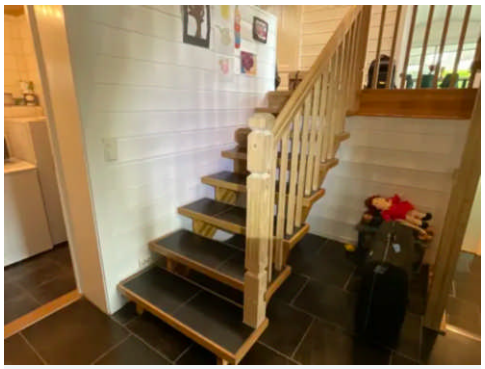
De registrerte fuktverdiene indikerer at det har vært eller er fuktpåvirkning i området. Dersom årsaken er en aktiv lekkasje, kan dette medføre følgeskader på bygningsmaterialene over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsaken til de forhøyede fuktverdiene bør undersøkes nærmere, og området anbefales kontrollert for å avklare om det foreligger en aktiv lekkasje eller om fukten er restfukt etter tidligere arbeid.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**
Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.15 Lovlighet / HMS



Åpning i trinn, rekkverk og håndløper oppfyller ikke dagens krav.



Rekkverk høyde og åpning mellom trinn/rekkverk oppfyller ikke dagens krav.



Høyere enn 50cm med hardt underlag.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Trappen har åpninger mellom trinnene som er større enn det som tillates etter dagens forskriftskrav.

Rekkverket har lavere høyde enn det som er vanlig etter dagens forskriftskrav.

Håndløper er ikke montert i trappeløpet.

Støttemur her høyere enn 50cm med hardt underlag og det er ikke montert rekkverk.

Store åpninger mellom trinnene, lav rekkverkshøyde og manglende håndløper øker risikoen for fall. Det anbefales å oppgradere slik at det tilfredsstiller dagens krav. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

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

Utvendig rekkverk er lavere enn dagens standard til rekkverks høyder.

Trapp har større åpninger enn dagens forskriftskrav.

Lav rekkverkshøyde og store åpninger i trappen gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall. Risikoen er særlig relevant for små barn, som kan falle gjennom åpningene.

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

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**

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

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

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

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

6.16 Toalettrom — TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Beskrivelse:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til klosettet.

Oppsummering — **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres løsning hvor eventuell lekkasjevann synliggjøres, eller alternativ løsning dokumenteres.

6.17 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**

Synlig avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**

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

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

Oppsummering **TG-2**

Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting anbefalt sammensatt med fremtidig oppgradering av kjøkken og våtrom.

6.18 Vannledninger TG-2



Rør er ikke merket.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Ja**

Observerte avvik:
- Rør er ikke merket.

Beskrivelse:
Rør i fordelerskap er ikke merket.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Vannrør er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering **TG-2**

Rør i fordelerskap er ikke merket. Dette gjør lokalisering av eventuell lekkasje vanskelig.

Vannrør har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rør i fordelerskap bør merkes.

Ved fremtidig oppgradering av våtrom og kjøkken bør rør skiftes.

6.19 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2021.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Oppsummering

Samsvarserklæring er ikke fremvist på befarings dagen for nye spotter i 1. etasje (utført i 2026). I følge eier vil dette bli lagt inn i bolig mappa.

6.20 Varmesentral — TG-1

Type anlegg	**Varmepumpe**
Eier opplyser i egenerklæring at varmepumpe er installert i første og underetasjen i 2022.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Ukjent**
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.21 Varmtvannsbereder — TG-2

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

Oppsummering — **TG-2**

Berederens alder er ukjent. Det må derfor tas utgangspunkt i at berederen kan være av en alder som tilsier TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holde berederen under observasjon.

6.22 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**Ukjent, men selve ventilasjonsaggregatet er skiftet i 2025 i følge eier.**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Filter er jevnlig skiftet av eier.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kjellerstuen mangler egen tilluftsventil.

Beskrivelse:
Kjellerstuen mangler egen tilluftsventil. Rommet har ventil i tak, men dette ivaretar ikke tilluft til rommet.

Boder er ikke kontrollert.

Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

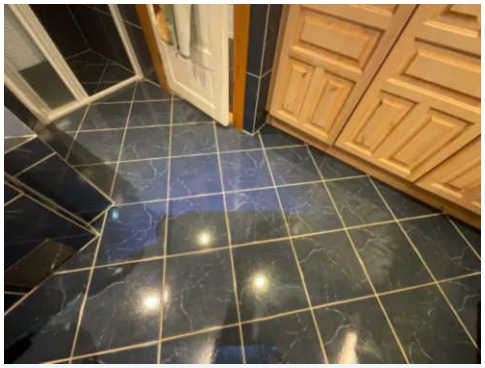
Oppsummering **TG-2**

Kjellerstuen mangler egen tilluftsventil. Rommet har ventil i tak, men dette ivaretar ikke tilluft til rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilluft i rommet. Tilstrekkelig tilførsel av friskluft bidrar til bedre luftkvalitet og en mer velfungerende ventilasjon.

6.23 Våtrom: Bad, 1 etg TG-3



Lokalt motfall ved skap og dør.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett. Ifølge tidligere salgsoppgave er badet opplyst å være fra 1998/1999.

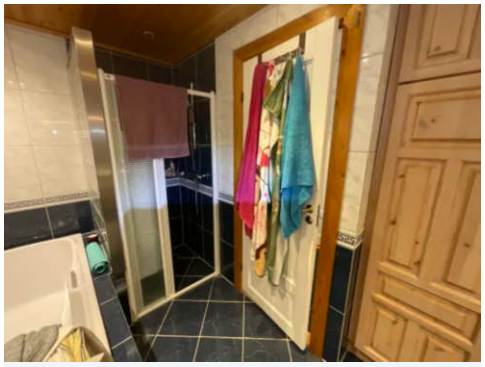
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**



Ikke tilstrekkelig fall mot sluk.



Dør i våtsone til dusj.



Ingen synlig oppbrett mot terskel.



Ingen unormale forhold ved fuktmåling.

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

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

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

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

Materialet i dør er uegnet for plassering i våtsone, dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved fremtidig oppgraderinger bør rommet utføres slik at det er tilstrekkelig avstand mellom dusj og dør.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
- Lokalt motfall

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt, noe som kan redusere avrenningen av bruksvann og øke risikoen for vannansamlinger på gulvet.

Det er registrert lokalt motfall på gulvet i dusjsonen. Vann vil i disse områdene kunne renne bort fra sluket eller bli stående på gulvoverflaten, noe som kan medføre økt fuktbelastning over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av fallforhold anbefales sammensatt med fremtidig fornying av våtrommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Sluk under badekar er noe vanskelig å besiktige/rengjør.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dør terskel.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Membran/tettesjikt og sluk har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Det er ikke tilstrekkelig oppbrett av membran mot terskel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG3 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Kostnadsestimatet gjelder fornyelse/rehabilitering av våtrom som følge av alder på tettesjikt/membran. Det er ikke lagt til grunn utbedring av påvist skade, da slik skade ikke er registrert ved befaringen.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Beskrivelse:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til klosettet.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Det er manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne. Ved eventuell lekkasje vil vann ikke synliggjøres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres løsning hvor lekkasjevann synliggjøres.

Ventilasjon

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

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Ingen unormale forhold.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved renovering av våtrom bør membran dokumenteres.

6.24 Våtrom: Bad underetasje — TG-3



Ikke synlig membran under klemring.

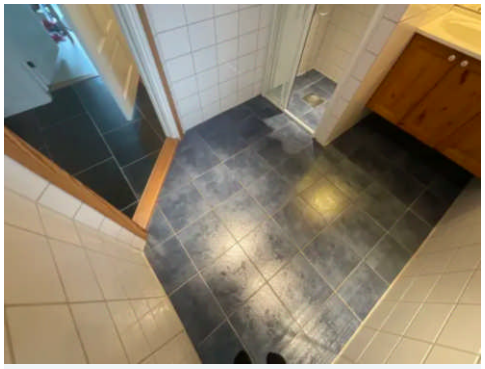
Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj og servant.
Ifølge tidligere salgsoppgave er badet opplyst å være fra 1998/1999.

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

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**



Ikke tilstrekkelig fall på gulv, samt kant dusjnisje er høyere enn terskel.



Ingen unormale forhold ved fuktmåling.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lokalt motfall

Beskrivelse:
Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk på gulv. Området utenfor dusj sone ledes ikke til sluk som følge av motfall og kant mot dusj.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Motfall slik at lekkasjevann ikke ledes til sluk
- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk

Beskrivelse:
Kant til dusj er høyere enn terskel.

Oppsummering overflate gulv	**TG-3**

Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk på gulv. Området utenfor dusj sone ledes ikke til sluk som følge av motfall og kant mot dusj.

Kant til dusj er høyere enn terskel, ved eventuell lekkasje utenfor dusjnisje vil vann renne ut av rommet før det når sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av fallforhold anbefales sammensatt med fremtidig fornying av våtrommet.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

Kostnadsestimatet tar forbehold om at utbedringen utføres samtidig med en fremtidig oppgradering av de øvrige våtrommene. Dersom utbedringen utføres som et enkeltstående tiltak, kan kostnaden bli høyere.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Annet**

Membran er ikke synlig i sluket. Det var ikke mulig å verifisere synlig membran ved inspeksjon.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:

- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Beskrivelse:
Membran er ikke synlig i sluket. Det var ikke mulig å verifisere synlig membran ved inspeksjon.

Eventuell tettsjikt/membran er etablert før år 2000. Tettesjiktet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet. TG3 er satt på bakgrunn av alder og økt risiko for svikt.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**

Membran er ikke synlig i sluket. Det var ikke mulig å verifisere synlig membran ved inspeksjon. Dette medfører usikkerhet rundt tetthet ved sluk.

Eventuell tettsjikt/membran er etablert før år 2000. Tettesjiktet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet. TG3 er satt på bakgrunn av alder og økt risiko for svikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG3 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Kostnadsestimatet gjelder fornyelse/rehabilitering av våtrom som følge av alder på tettesjikt/membran. Det er ikke lagt til grunn utbedring av påvist skade, da slik skade ikke er registrert ved befaringen.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

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

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Ingen unormale forhold ved fuktmåling.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør tetsjikt dokumenteres.

6.25 Våtrom: Vaskerom — TG-3



Plastsluk med synlig membran under klemring.



Ingen unormale forhold.

Generell beskrivelse

Vaskerommet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

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

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Observerte avvik:

- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Ved ukjent alder legges byggeår til grunn. Membran og tettesjikt antas å ha overskredet forventet levetid, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Uten fornyelse må det påregnes økende risiko for skadeutvikling over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

Kostnadsestimatet gjelder fornyelse/rehabilitering av våtrom som følge av alder på tettesjikt/membran. Det er ikke lagt til grunn utbedring av påvist skade, da slik skade ikke er registrert ved befaringen.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Servant, Annet
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Ingen unormale forhold.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innhente dokumentasjon om mulig.

6.26 Innvendig dører TG-2

Beskrivelse

Boligen har profilerte innerdører i tre.

Er det registrert avvik?	**Ja**

Det er registret dører som tar i karm. Dette kan varier med årstidene.

Oppsummering	TG-2

Det er registret dører som tar i karm, noe som kan påvirke brukervennligheten. Dette kan varier med årstidene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dør som tar i karm bør justeres.

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260154
Addresse	Røsslyngvegen 6		
Postnr.	4344	Sted	BRYNE
Selgers navn	Per Ivar Austnaberg		
Selgers navn	Ragnhild Thu Austnaberg		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

8199430

Våtrom

Initialer selger:
P A
R T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe slitte fuger mellom flisene i dusjen på badet oppe. Ikke varme i gulv et lite område helt inntil klesskapene på bad oppe, merkes ikke av oss i det daglige.

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:

Jeg har fått opplyst at bad er fra 1998/1999 da bolig iflg tidl eier ble totalrenovert. Aldri hatt problemer med badene. Antar at det er gjort av fagfolk (mangler et punkt for "vet ikke" her).

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg har skiftet dusjhode m/slange på badet oppe, samt lagt en ny fug mellom vegg og vask, like under speil, pga kosmetikk. Har også satt på nytt toalettsete på badet oppe.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Se over. Ukjent for meg.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Jeg antar at dette ble gjort da bad ble pusset opp i 1998/1999. Viser til takstrapport på dette punktet. Her mangler det også et punkt for "vet ikke".

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

For meg ser det ut til at sluket (plastsluk) er av nyere dato enn husets byggeår, så jeg antar derfor at dette også ble gjort.

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

Se under. Mangler punkt for "vet ikke" her. Derfor setter jeg "både faglært og ufaglært".

Initialer selger:
P A
R T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er varmekabler i gulv på badene, jeg antar at dette ble gjort i av fagfolk, og i forbindelse med oppussing av bad i 1998/1999, siden dette ble opplyst av tidligere eier. Men igjen: jeg kjenner ikke omstendighetene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Badene ble iflg tidl eier pusset opp i regi av den som eide huset i 1998. Som nevnt kjenner jeg ikke omstendighetene rundt dette.

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

Beskrivelse:

1. Hadde i 2021 et tregt sluk like ved rist foran garasje. Mye regn på en gang kunne føre til vann over sluk, noe jeg utbedret, se under. 2. Hadde et sluk utenfor kjellerdør, østside, som ikke tok unna vann godt nok ved harde byger (2024). Utbedret nå.

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:

Sluk utenfor kjellerdør: Her engasjerte jeg Loftheim renovasjon og en maskinentreprenør (Bergene maskin) som gravde opp og utbedret. Koblet sluket til drensrørene som går rundt huset. Sluket fungerer bra nå. PS: det kom aldri vann inn i bolig.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Sluk foran garasje: her grov jeg selv opp og rensket. Det var kvister som hadde satt seg på tvers. Jeg har nå montert løvbeskytter her. Laget også et inspeksjonshull i et rør, som jeg har tapet med sterk tape. Ikke hatt problemer siden.

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:

Faktura fra Bergene maskin på sluket foran kjellerdør. Det ligger også et bilde fra arbeidet i boligmappa.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

I forbindelse med slukproblematikk ved kjellertrapp, var første tiltak å spyle (+sjekke med kamera) drensrør rundt huset v/Loftheim renovasjon. Rørene så fine ut. Vi sjekket da drensrør på øst, nord og sørside såvidt jeg vet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja, avviket med tett sluk er utbedret. Jeg har bedt takstmann vurdere løsningen med å koble sluk til drensrør.

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:

1. Sprekk i to skiferplater på taket (2023). 2. For kort nedløp fra takrenne garasje vestside.

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:

Utbedring av skiferplater. Dette ble gjort av Kaph entreprenør.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg forlenget selv nedløpet fra takrenna på vestside av garasje.

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:

Faktura fra Kaph entreprenør.

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:

Ved kjøp av bolig fikk jeg opplyst at takbeslag rundt pipa er av ubehandlet bly, og at dette vil sprekke over tid. Foreløpig ikke hatt problemer med dette.

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

Beskrivelse:

Vindu i garasje er punktert.Ved en anledning har jeg sett dugg på eller i det ene vinduet i stue, mot vest. Det er mulig at det er en punktering her, eller starten på en punktering. Ikke sett dugg der mer enn en gang.

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:

1. Byttet et glass i skyvedør terrasse 2023 (forsikringssak).2. Mye gjort v/tidl eier i 2014/2015: fasade vest+sør, terrasse sør, varmekabler flere steder, noen vidu, ny drenering rundt huset. Se vedlegg senere.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

1. Malte selv huset i 20232. Beiset terrasser.

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:

- Mail fra håndverker som la drenering rundt huset (bekreftelse på utført arbeid). - Arkitektbeskrivelser fra totalentreprenør med diverse tegninger og bilder og planer. - Ferdigattest tilbyggDette legges ved salgsoppgaven. Omtalt mail legges ved her.

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

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

I forb med funn av fukt i underetasje i ca 2015, ble det lagt ny drenering rundt huset, bygd på huset på vestside og sørside, gravd opp rundt huset, anrettet med stein, terasse osv, slik huset står i dag.

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:

1. Vedlegg skrevet av meg, med opplysninger fra tidligere eier. 2. Mail fra håndverker som la ny drenering rundt huset (bekreftelse på utført arbeid).

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?

Tidligere eier oppdaget i 2014/2015 feil ved drenering og fukt i en kjellervegg. Eksakte datoer ukjent. Derfor ble det gravd opp en del, og lagt ny drenering.

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

Loft

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

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

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

Huset ble noe forlenget mot sør i 2014/2015, (se vedlagt forklaring i forrige punkt), og siden ble det funnet fukt i sutak over loftsluka. Derfor monterte rørlegger durgoventil der som har tørket det ut. Jeg har i tillegg montert ny, isolert loftsluke.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Durgoventil: ukjent. Det ser ut til at durgoventil har tørket ut fukt, dette bekreftes av måling fra takstmann. Jeg monterte ny loftsluke selv. Påbygg: Siqveland og Tønnessen totalentreprenør. Drenering: Prostein.

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

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Se vedlagt forklaring over (vedlegg). Gjort i 2014/2015 av Elektrofag Jæren, i regi tidligere eier. Lyse har foretatt el-kontroll I huset Jeg har installert elbil-lader. El-team. Dokumentasjon i boligmappa.Nytt utelys terrasse sør.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se over. Jeg har ikke dokumentasjon på arbeid gjort av tidligere eier. Fortsettelse fra punktet over: har byttet til led-spotter enkelte steder (gang nede og oppe). Bryne elektriske. Samsvarserklæring i boligmappa.Utelys terrasse: samsv.erkl. boligmappe

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?:

Lyse (nå Elnett) utførte kontrollen i 2021. Fra kontrollen: «Det ble ikke avdekket feil og mangler som vil føre til vedtak om utbedring». Se dokumentasjon fra forrige punkt.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik. Jeg har i tillegg installert nytt aggregat (balansert ventilasjon) i 2025, samt varmepumpe i stue og kjeller i 2022.

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:

Sist aggregat på balansert ventilasjon var for dårlig, inkl et svidd styringspanel. SFP ventilasjon byttet ut hele aggregatet + styringspanel i 2025. Installerte varmepumper i stue og kjeller i 2022 (utført av AVE systemer Nærbø).

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:

Faktura balansert ventilasjon.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Dette er så nytt, at det ikke har vært kontroller enda.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ikke sett/oppdaget avvik.

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?:

Se vedlegget som forklarer dette tidligere i egenerklæringen. Gjort ifbm påbygg i 2014/2015 (større soverom m nye vindu, lengre stue, ny drenering, nye gulv flere steder med varmekabler, nye terrasser osv).

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:

Jeg vet ikke sikkert når garasjen ble bygget, men ut fra tegninger ser det ut til at den ble bygget i forbindelse med oppussingen i 1998.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidl nevnt: fukt på loft-utbedret. Bod under garasje: sannsynligvis noe høyt fuktighetsnivå. Hadde tidl noe saltutslag mlm fliser i et hjørne.Mesterbygg la beslag på råte i karm utvendig vindu garasje vest. Litt av gummi under garasjeport har morknet.

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:

- Har sett skrukketroll i underetg+garasje- Tidl eier tok en mus i 2019. Ingen tegn til mus i min botid. - Juli: Kone trakk ned i do det hun var i tvil om var skjeggkre. Jeg kontaktet forsikring for sikk.skyld, for å kartlegge. Ingen funn av skjeggkre.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Jeg valgte å måle dette siden jeg har barn som sover i kjeller. Nivåene var godkjent, og ingen tiltak var nødvendig. Dokumentasjon på dette ligger i boligmappa.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Som nevnt måtte jeg utbedre et avløp foran garasje som kunne føre til oppsamling av vann. Noe morknet gummi under port. Ellers det som er nevnt tidligere i egenerklæringen.

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

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

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

Jeg har fått byttet elektrisk garasjeportåpner (motor), siden den gamle var treg. Utført av Port & Dørsenter Bryne i 2024.Kaph entreprenør fikset en sprukket takpanne.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura

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

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tok på eget initiativ en fuktmåling i bod under garasje en gang i 2022, som viste noe høy luftfuktighet. Siden dette er en bod, har jeg valgt å ikke gjøre noe med dette. Noe råte i treverk helt nederst på utvendig trappevange ved garasje (sørside).

Er forholdet utbedret?

Bod under garasje: Jeg valgte å se dette an, fordi: dette rommet brukes som lager/bod. Råte/nedbrytning nederst i vange mot terreng trapp utenfor garasje: ser statisk ut for meg, fungerer fint pr nå.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se tidligere vedlegg: ferdigattest av 20 aug, 2015.

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

Beskrivelse:

Det har i årevis (i media) vært snakk om mulig dobbeltspor på toglinjene i området.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Brannvesenet har vært på kontroll av fyringsanlegg (peiser osv). Ingen anmerkninger. Dokumenter legges i boligmappa.

Initialer selger:
P A
R T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:
P A
R T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 05.08.2026

Signert av *Per Ivar Austnaberg*

Signert av *Ragnhild Thu Austnaberg*

Initialer selger:
P A
R T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Røsslyngvegen 6, 4344 BRYNE**	
Dato for energimerking **30.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318026**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171753244**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **383**
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 **1971**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **258,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **258,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
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 **196,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **179,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **46 333 kWh**



Røsslyngvegen 6, 4344 BRYNE

Detaljering

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

Røsslyngvegen 6, 4344 BRYNE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: 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 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

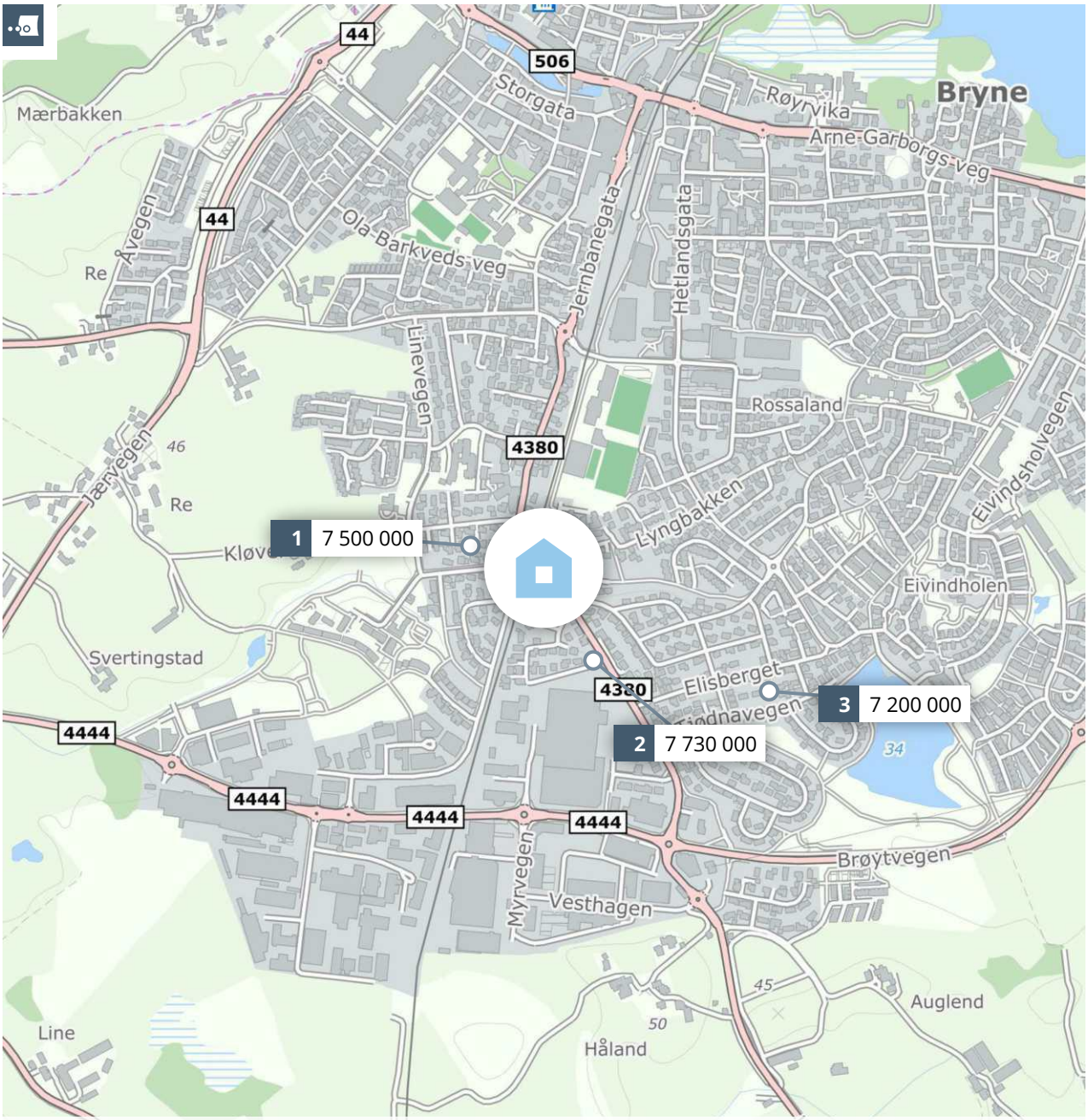
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

RØSSLYNGVEGEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 13.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Røsslyngvegen 6, 4344 BRYNE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 3 BNR 383 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS ELISBERGET NORD

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	29 070
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	258 m²	66 m²	- m²	78 m²	- m²	- m²
Tomt					861 m²	
Byggeår					1971	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kløvervegen 10				19.06.2026	7 500 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**34 247**
	219 m²	1963	740 m²	4 sov						
2	Storenubben 30				16.09.2025	7 190 000	**7 730 000**	0	7 730 000	**25 428**
	304 m²	1988	770 m²	5 sov						
3	Tjødnavegen 18				01.07.2026	6 190 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**42 353**
	170 m²	1962	1 203 m²	2 sov						

Velkommen til Røsslyngvegen 6!

Kort fortalt:
Arkitekttegnet enebolig, tegnet om av Reier Carlsen
Omfattende ombygd og tilbygd i 1997, samt påbygd mot sør og vest i 2015
Gjennomgående gode materialvalg og kvaliteter, både innvendig og utvendig
Tre lune og romslige terrasser mot sør og vest
Romslig og pent opparbeidet uteområde med gode oppholdsarealer
Delvis åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater
Kjøkken med profilerte trefronter, granittbenkeplate og integrerte hvitevarer
Ekstra stue i underetasjen som egner seg perfekt som TV-stue
To flislagte bad, hvorav ett med badekar
Eget toalettrom og praktisk vaskerom
Stor og isolert dobbelgarasje over to plan med gode oppbevaringsmuligheter

Innhold:
1. etasje: Entré, gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom

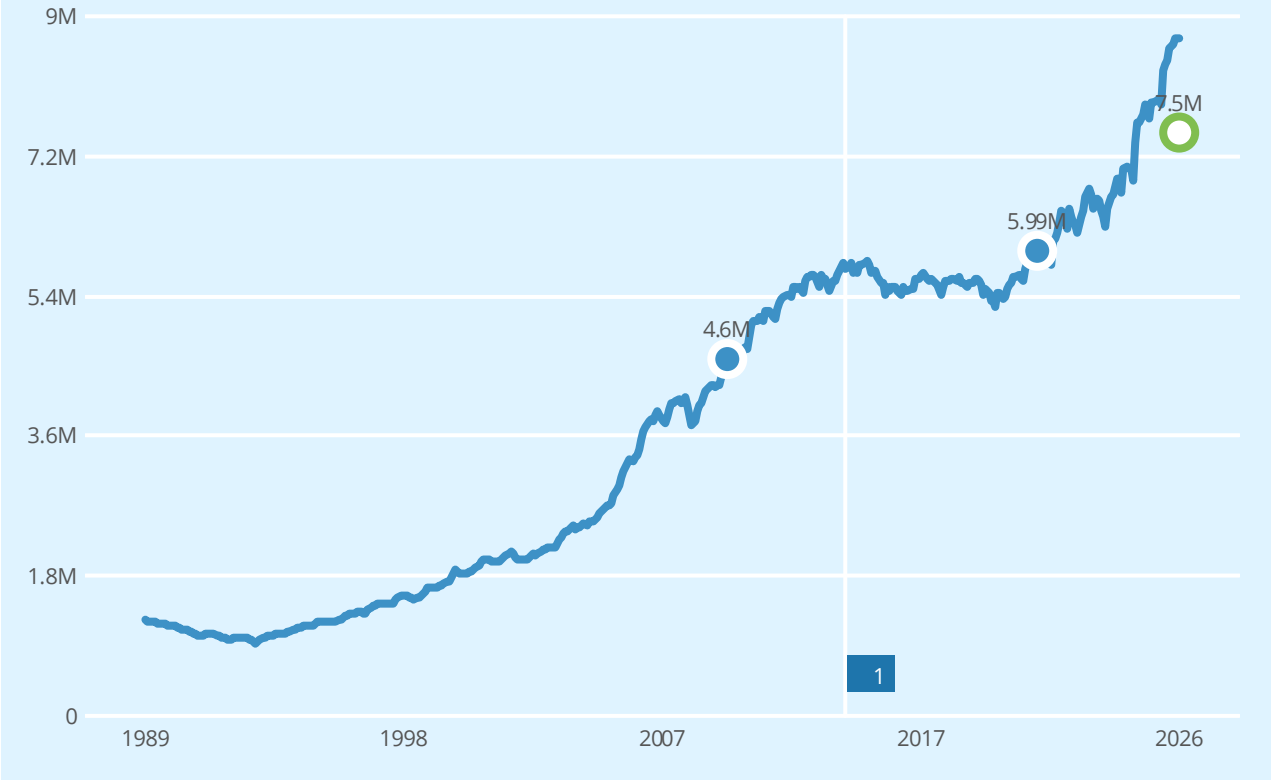
Underetasje: Entré, gang, stue, bad, vaskerom, toalettrom, 2 soverom og 2 boder

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	
16.04.2021	16.06.2021	19.08.2021	5 990 000	5 990 000	0	5 990 000	2
10.03.2010	18.03.2010	03.09.2010	4 500 000	4 600 000	-	4 600 000	
04.12.1989		04.12.1989	-	635 000	-	635 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenlignet med tilvarende boliger av samme standard er indeksert pris for høy.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 4344 BRYNE nå

2
eneboliger til salgs

7.3M
7.1M
6 795 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
4
dager

Eneboliger solgt i 4344 BRYNE siste 3 mnd

12
eneboliger solgt

7.9M
7 508 000 Salgspris i snitt
6 958 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.3M
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 7.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

37 272 TIME kommune i snitt siste 3 mnd
35 325 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
29 070 Røsslyngvegen 6 Totalpris 7 500 000

TIME BYGNINGSRÅD

Kurt Hamre,
Rösslyngvegen 6,

4340 Bryne.

Inflyttingslöyve. Jfr. § 99 i bygningslova.

I höve synfaring den 22/2-71 gjev ein med dette löyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 3 bnr. 383 i Time.
För ein kan gje ferdigattest, må fölgjande arbeid som står att utförast:

1. Trapp må oppföres foran hovedinngang.
2. Trapp mangler foran terrassedör.
3. Kjellertrapp utvendig mangler, og på kjellertrappens vange må det oppföres rekkverk.
4. Rekkverk på innvendig kjellertrapp mangler.
5. Ventiler mangler i grunnmuren.
6. Vegger og golv må pusses i kjelleren.
7. Div. innredningsarbeider i kjeller gjenstår.
8. Grunnmur må pusses utvendig.
9. Innfylling av masser til grunnmur og planering som vist på tegning må utföres.

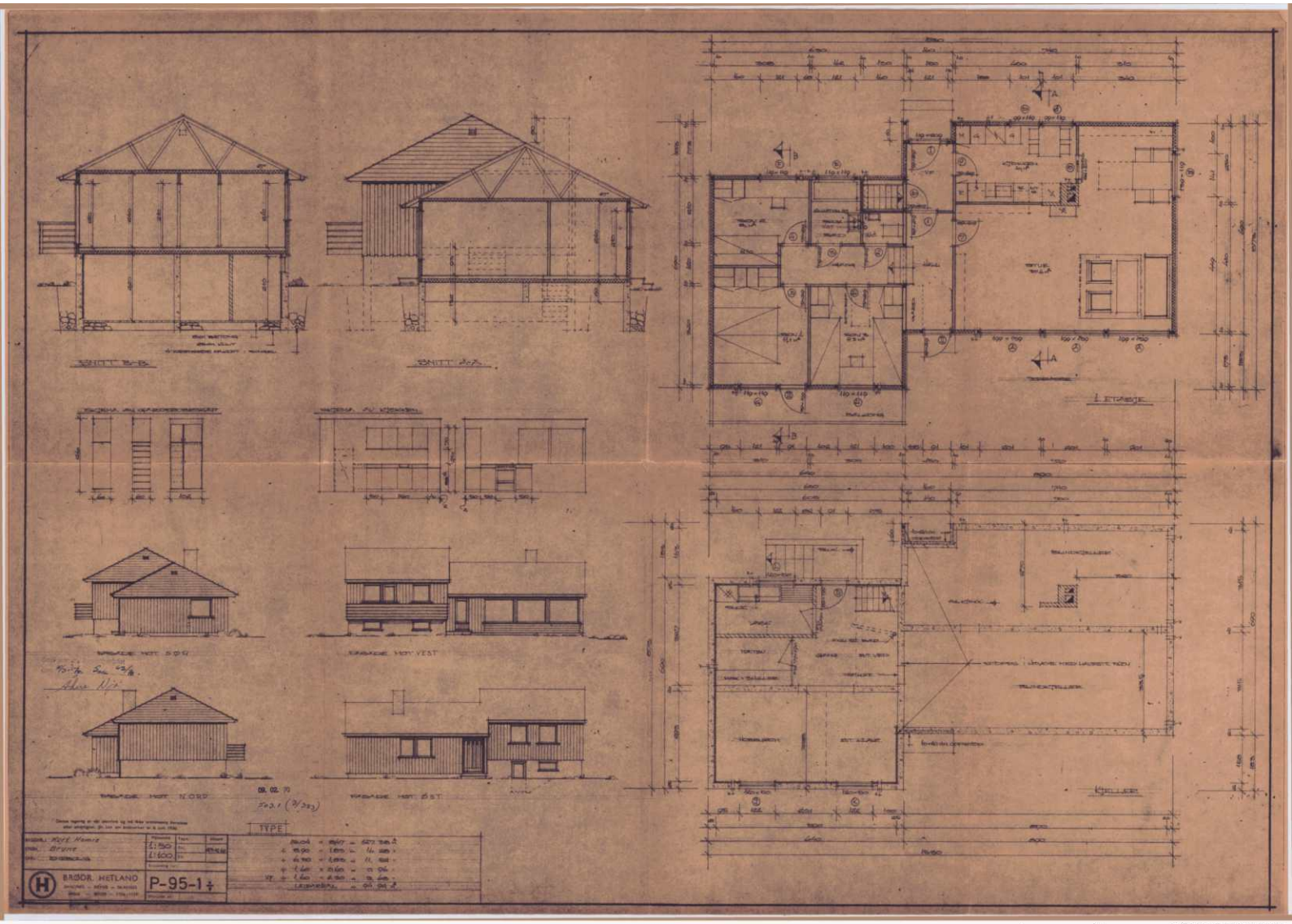
Gjenpart til: Brödr. Hetland,
4340 Bryne.

Husnr. skilt 6 er å få hentet ved Time ing. kontor.

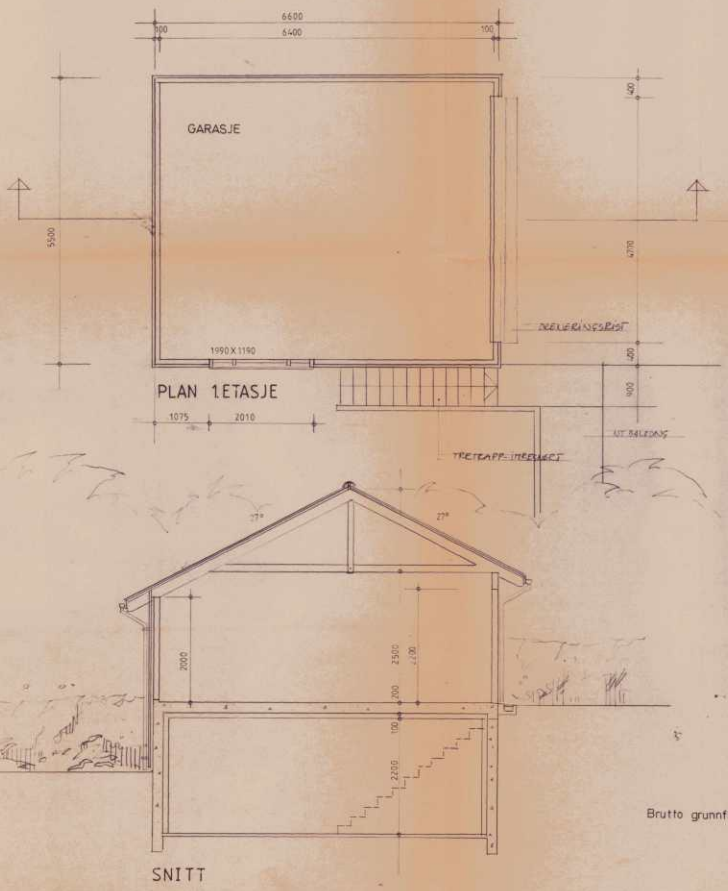
Bryne, 23/ 2-19 71.

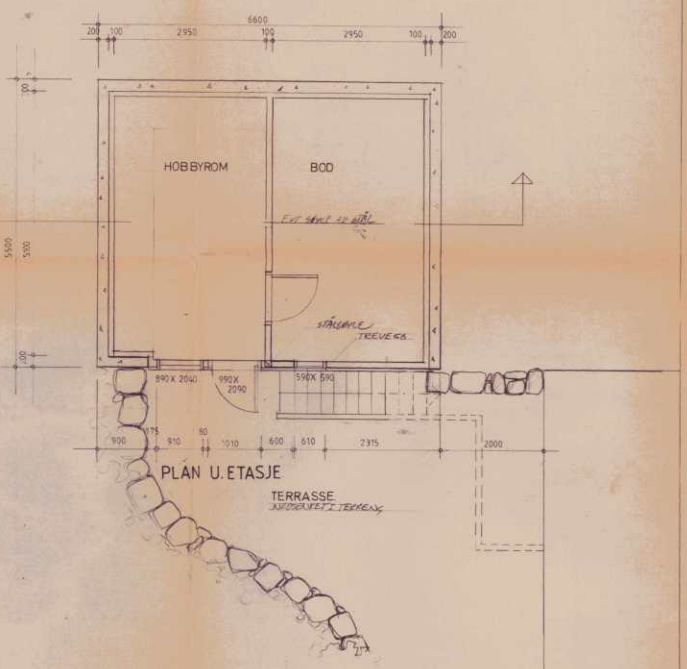
For bygningssjefen

Svein E. Bjerke
-bygn. kontrollör-



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





Brutto grunnflate ~ 36,3 m²

TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr.
Saksbeh. Grad.
27 FEB. 1997
Løpenr. Utgift
Arkiv nr. 3/353/L42

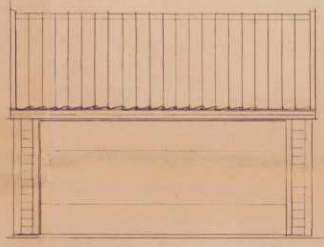
PROSJEKT - BYGGHERRE
GARASJE RÖSSLYNGVN 6 BRYNE
TORILL SØYLAND OG GUNNAR OMA
TEGNING
PLAN OG SNITT.

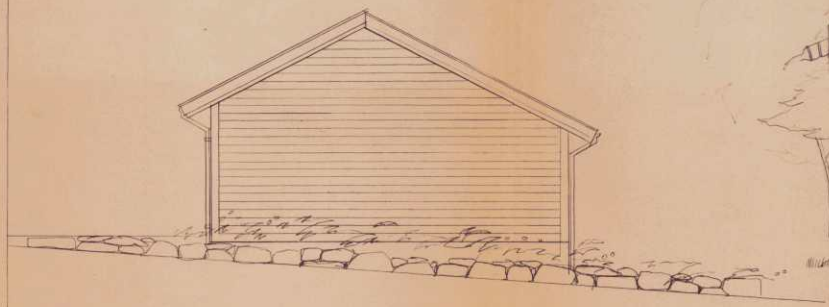
DATO: 16.01.97
MÅL: 1:50
TEGN.NR. 07-50
REV.

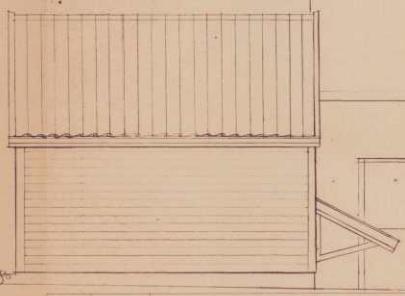
ARC Arkitekt Peter Carlsen AS

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









TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr.
Søknad 27 FEB. 1997 Grad
Løpenr. Ufl.
Arkiv nr. 3/383 L42

REV.	DATO	GJELDER	SIGN.

PROSJEKT - BYGGHERRE
GARASJE RÖSSLYNGVN. 6 BRYNE.
TORILL SØYLAND OG GUNNAR ØMA

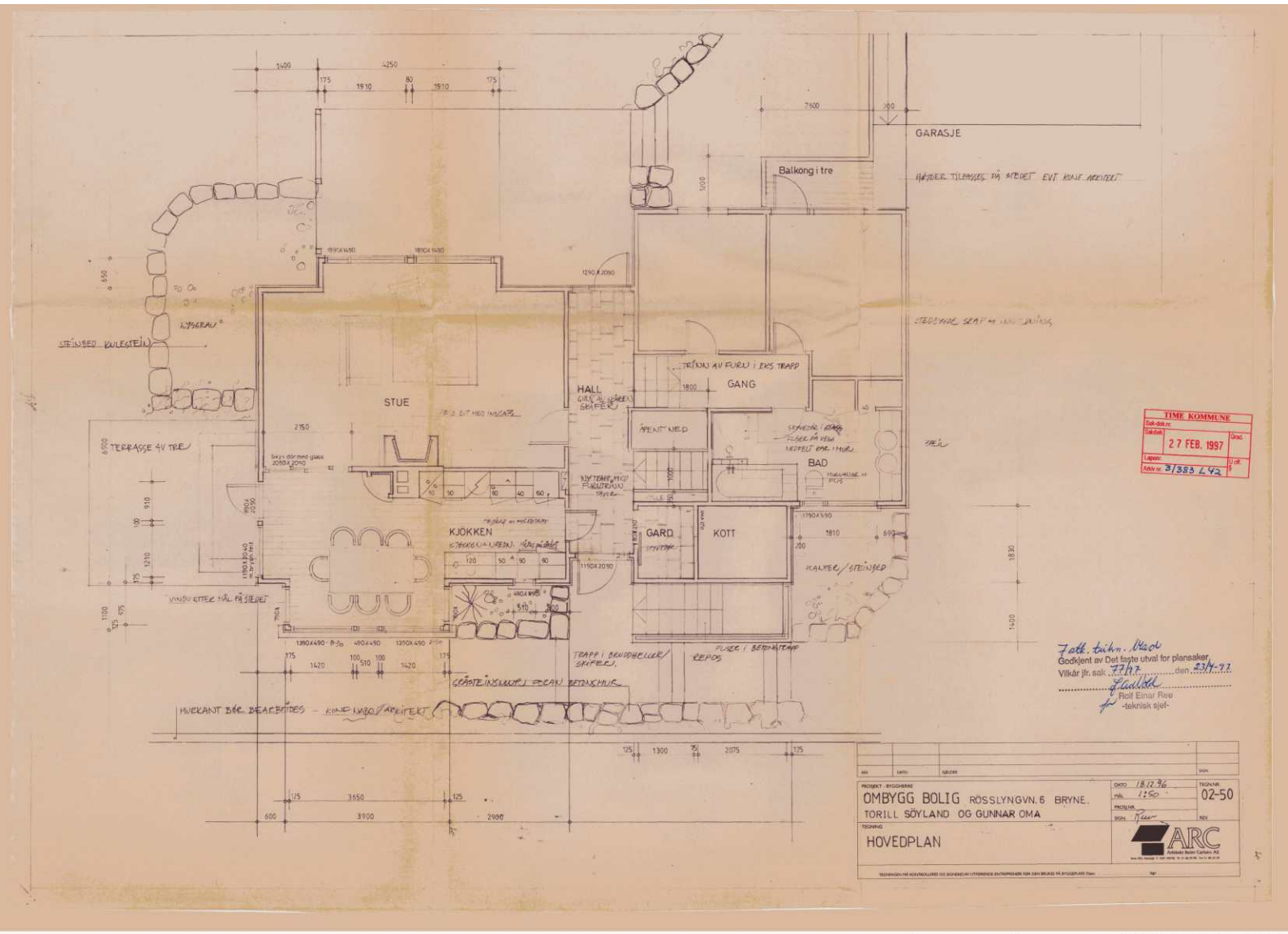
TEGNING
FASADER

DATO 10.01.97
MÅL 1:50
PROSJEKTNR. 08-50
SIGN.
REV.

ARC
Arkitekt Rune Carlsen AS

TEGNINGEN PÅ KONTROLLERES OG RETNINGEN AV UTFØRENDE ENTREPRENØR FØR DEN BRUKES PÅ BYGGPLASS. Dato Sign

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



TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr.
Dok.dat. 27 FEB. 1997
Gnr.
Løpenr.
Arkiv nr. 3/383 L42
Bl.nr.

Godkjent av Det faste utval for plansaker
Vilkår jfr. sak 77/97 den 23/4-97
Rolf Einar Reiu
-teknisk sjef-

REV.	DATO	GJELDER	SIGN.

PROSJEKT - BYGGHERRE
OMBYGG BOLIG RÖSSLYNGVN. 6 BRYNE.
TORILL SØYLAND OG GUNNAR OMA

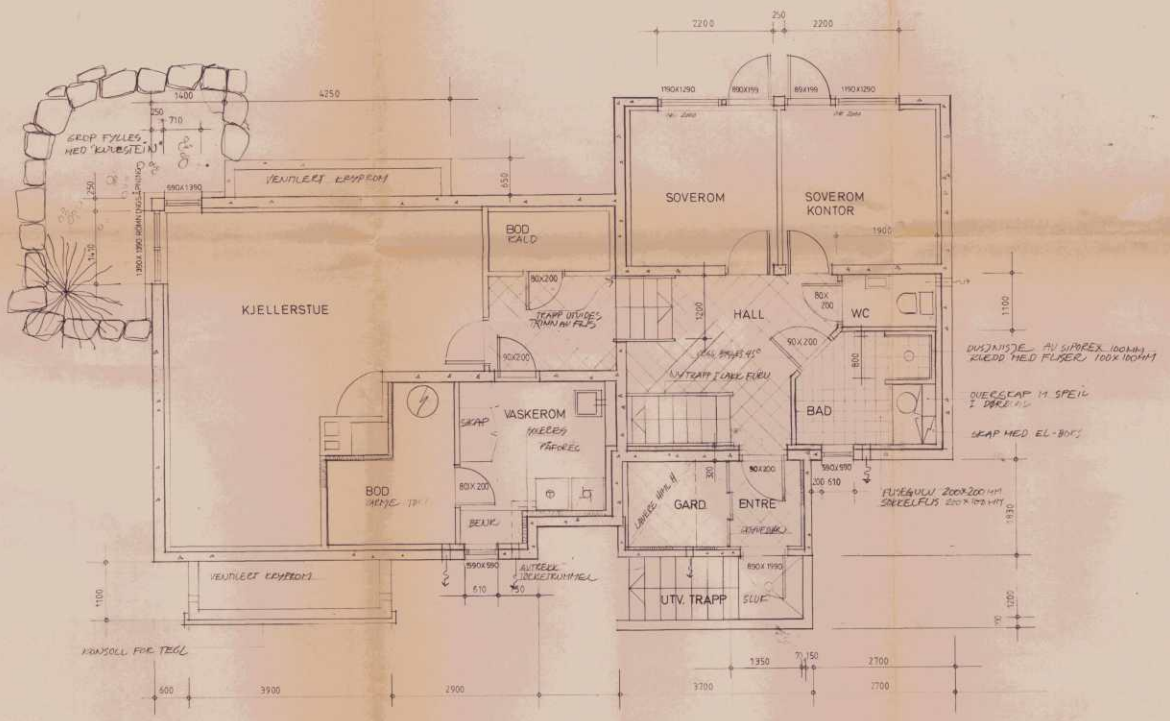
DATO 18.12.96
MÅL 1:50
PROSJ.NR.
SIGN.
TEGN.NR. 02-50
REV.

TEGNING
HOVEDPLAN

ARC Arntzen Aune Carlsen AS

TEGNINGEN PÅ KONTROLLERES OG SIGNERES AV UTFØRENDE ENTREPRENØR FØR DEN BRUKES PÅ BYGGEPLASS Dato Sign

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



TIME KOMMUNE
Sak.dok.nr.
Saksbeh.
27 FEB. 1997
Gnr.
Løpenr.
Arkiv nr. 3/383 L42
Lnr.
Bnr.

REV.	DATO	GJELDER	SIGN.

PROSJEKT - BYGGEMÅTE
OMBYGG BOLIG RØSSLYNGVN 6 BRYNE
TORILL SØYLAND OG GUNNAR OMA

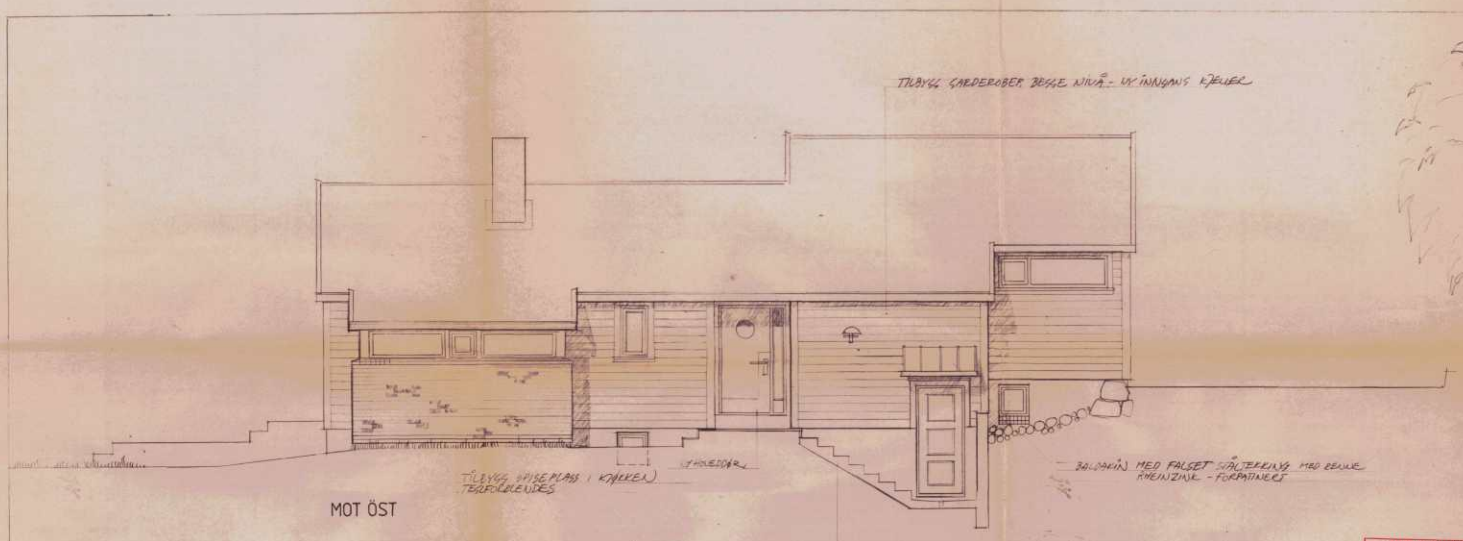
DATO 18.12.96
MÅL 1:50
PROSENT
SIGN.
TEGN.NR. 03-50
ARK.

TEGNING
PLAN KJELLER

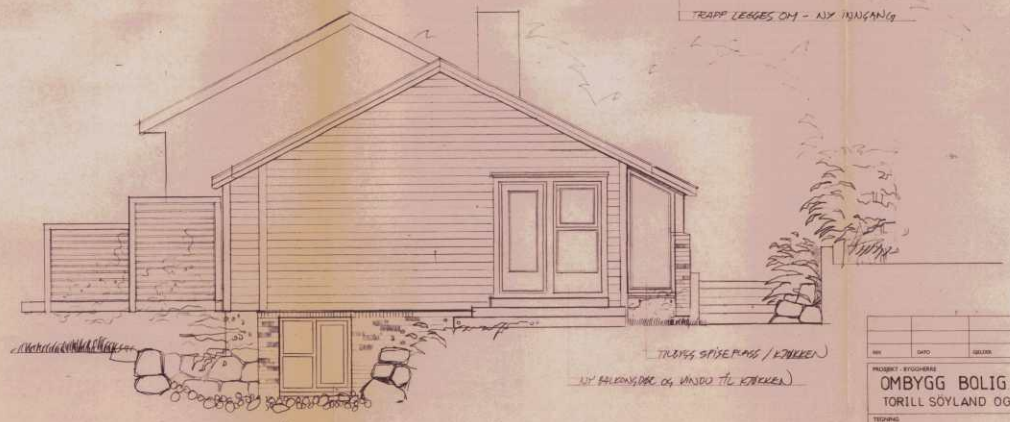
ARC Arkitekt Rune Carlsen AS

TEGNINGEN MÅ KONTROLLERES OG SIGNERES AV UTFØRENDE ENTREPRENØR FØR DEN MELDES PÅ BYGGPLASS Sign.

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



MOT ÖST



MOT SÖR

NYTT GRMS TIL KJELLERSTUE M/ SKOP
TEGLFORBLENDING AV GRUNNMUR

TIME KOMMUNE
Gnr.
Bnr.
Løpenr.
Arkiv nr. 3/383 L42
27 FEB. 1997

NR	DATO	GJELDER	SIGN

PROSJEKT - BYGGEBRA
OMBYGG BOLIG RÖSSLYNGVN. 6. BRYNE.
TORILL SÖYLAND OG GUNNAR OMA

DATO 18.12.96
MÅL 1:50
PROSJ.NR.
SIGN. R...

TEGNINGSNR. 04-50
INDEX

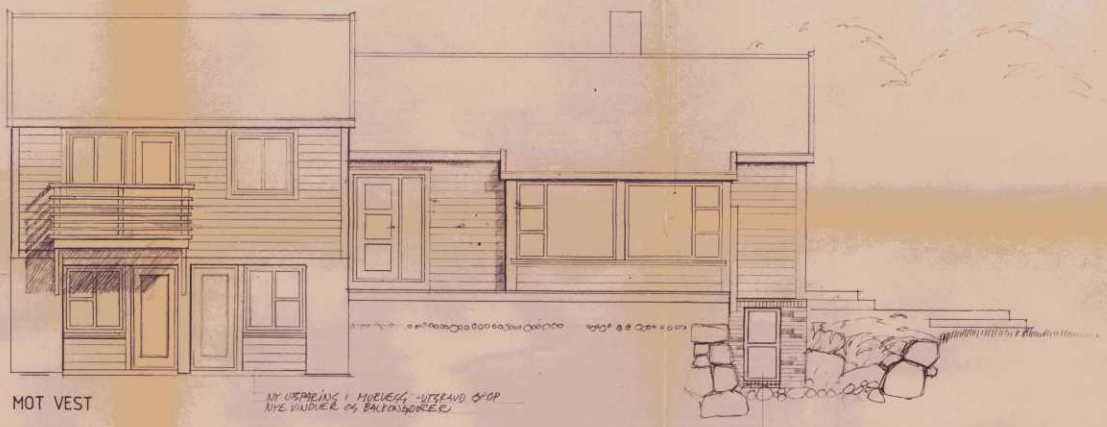
TEGNING
FASADER Sör og öst

ARC
Arkitekt Rune Carlsen AS

TEGNINGEN PÅ KONTROLLERES OG SIGNERES AV UTFØRENDE ENTREPRENØR FØR DEN BRUKES PÅ BYGGEPLASS. Dato Sign

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

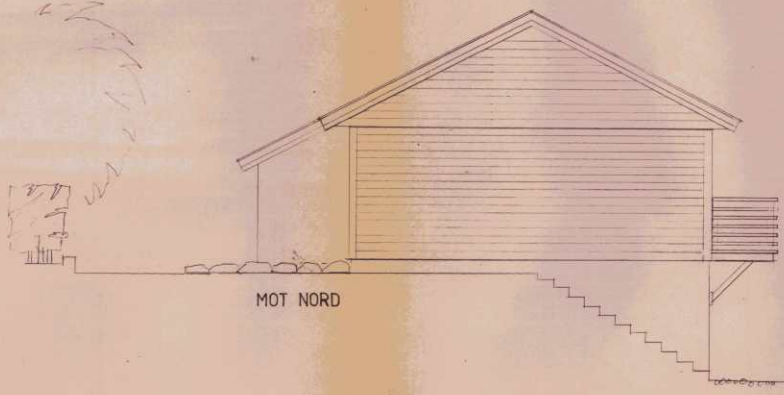
NY VINDUSLØSNING I KARNAPP



MOT VEST

NY UTSPARING I MURLEGG - UTSKIFTING AV GEOP NYE VINDUER OG BALKONGDØRER

NYTT VINDU MOT KJELLERSTUE - GRAV I HAGE



MOT NORD

NY FALSKKLEDNING - UTFØRES I IMP TREMATERIALER

TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr.
Saksbeh.
27 FEB. 1997
Gnr.
Løpenr.
Arkiv nr. 3/383 L42
Lnr.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.

PROSJEKT: BYGGHERRE
OMBYGG BOLIG. RÖSSLYNGVN 6. BRYNE.
TORILL SØYLAND & GUNNAR OMA.

DATO: 18.12.96
MÅL: 1:50
PROSJ.NR.
SIGN.

TEGNING: FASADER Nord og vest

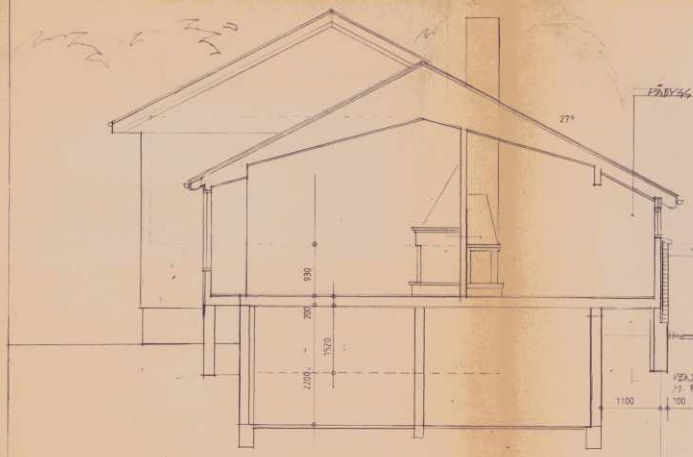
TEGN. NR.: 05-50
REV.

ARC Arkitekt Rune Carlsen AS

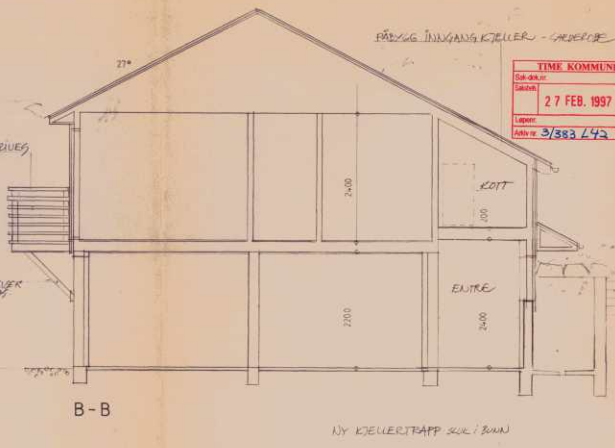
TEGNINGEN MÅ KONTROLLERES OG GODKJENNES AV UTFØRENDE ENTREPRENØR FØR DEN BRUKES PÅ BYGGEPLASS Dato: Sign:

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

PEISER I KJØKKEN OG STUE



A-A



B-B

NY KJELLERTRAPP SVAI BUNN

TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr
Saksh
27 FEB. 1997
Grad.
Løpenr
Arkiv nr 3/383 L42
U off
§

REV	DATO	NOK.DOK	SIGN.

PROSJ. BYGGHERRE
OMBYGG BOLIG. RØSSLYNGVN. 6 BRYNE.
TORILL SØYLAND OG GUNNAR OMA.

TEGNING
SNITT A-A / B-B

DATO: 18.12.96
MÅL: 1:50
PROSJ.NR.
SIGN: Rød

TEGN.NR. 06-50
REV.

ARC Arkitekt Rein Carlsen AS

TEGNINGEN MÅ KONTROLLERES OG SIGNERES AV UTFØRENDE ENTREPRENØR NÅR DENNE BRUKES PÅ BYGGEPLASS Dato Sign

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

Time kommune
Plan og forvaltning

Dato: 20.08.2015
Arkiv: GBNR - 3/383, K2 - L42
Vår ref (saksnr.): 14/652-7
Journalpostid.: 15/21255
Dykkar ref.:

Cecilie Rasmussen og Karl Erik Nedregotten
Røsslyngveien 6

4344 BRYNE

Ferdigattest for tilbygg til bustadhus. Gnr. 3 bnr. 383, Røsslyngvn. 6.

Tiltakshavar har stadfesta i e-post datert 18.08.2015 av tiltaket er ferdig utført i samsvar med godkjent byggeløyve i sak 358/14 datert 04.07.201.

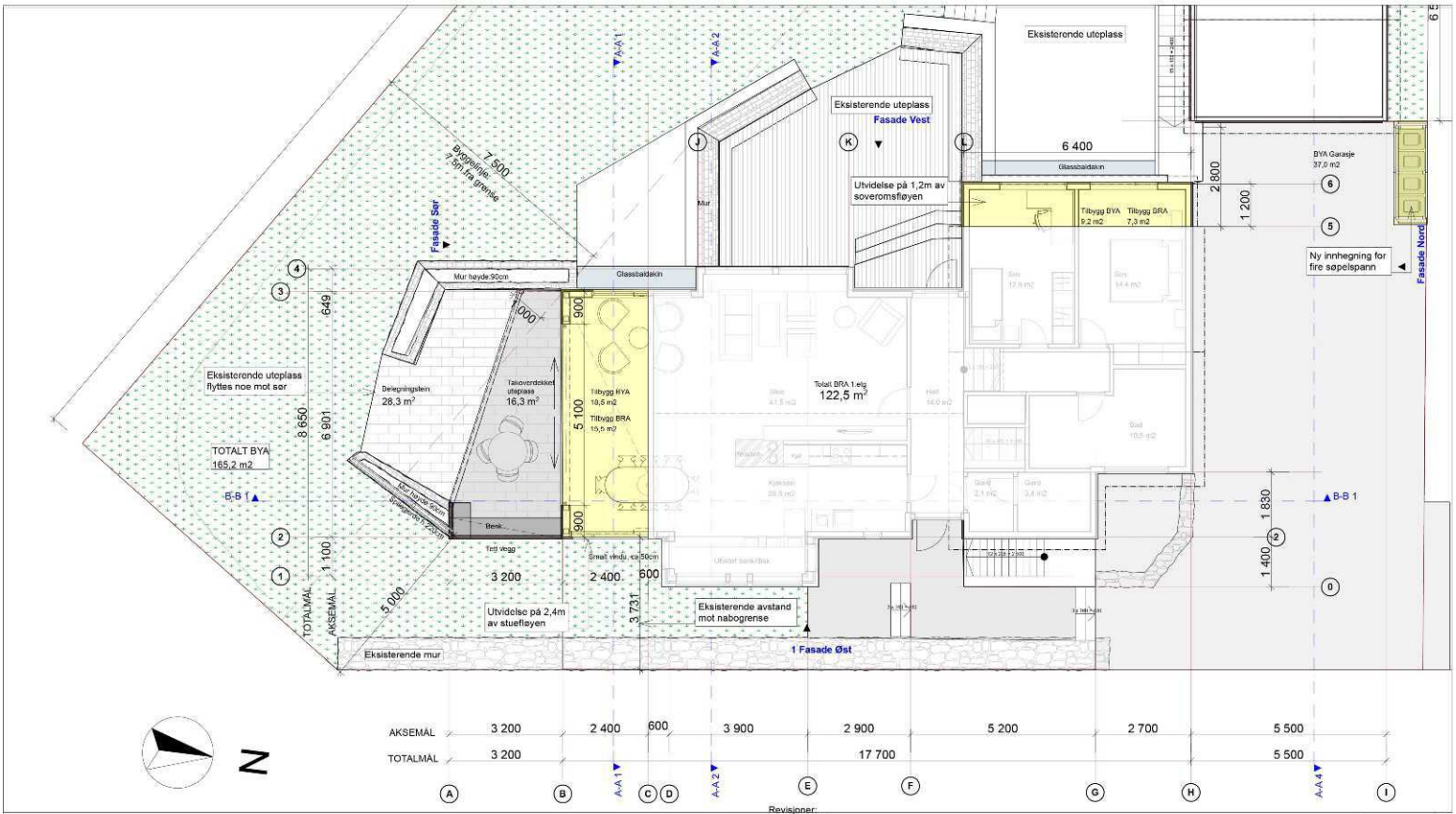
Det vert gitt ferdigattest for tilbygg til bustadhus på gnr. 3 bnr. 383, Røsslyngvegen 6.

For rådmannen i Time

Yvonne van Bentum
plan- og forvaltningssjef

Ragnvald Frøyland
byggesaksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur



1:100 1. Etasje

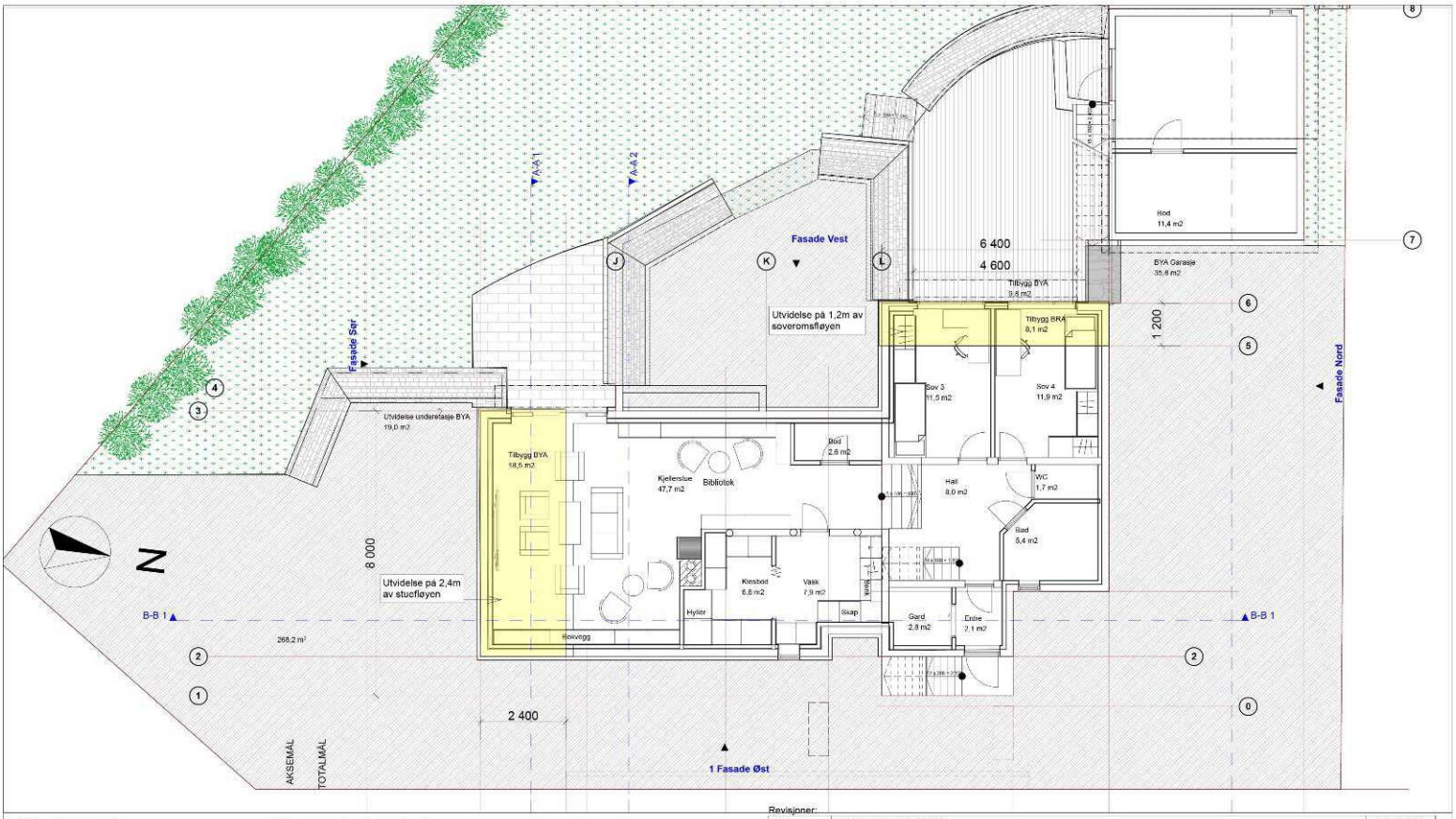
Tilbygg markert med gult

Revisjoner:

A	Rammesøknadstegnigner	16.05.2014

PROSJEKT	Tilbygg Rosslyngveien 6 Karl Erik Nedregotten & Cecilie Rasmussen	Dato: 17.01.2014 Prosjekt nr. 2525-13 Målestokk 1:100 på A3 Tegner: KBT	Tegn. nr. 111 Rev.
TEGNING	Forprosjekt - Rammesøknad Plan hovedetasje Vedlegg E2		arkitekter MNAL ARC ARKITEKTUR

Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.



1:100 Underetasje

Tilbygg markert med gult

Revisjoner:

A	Rammesøknadstegninger	16.05.2014

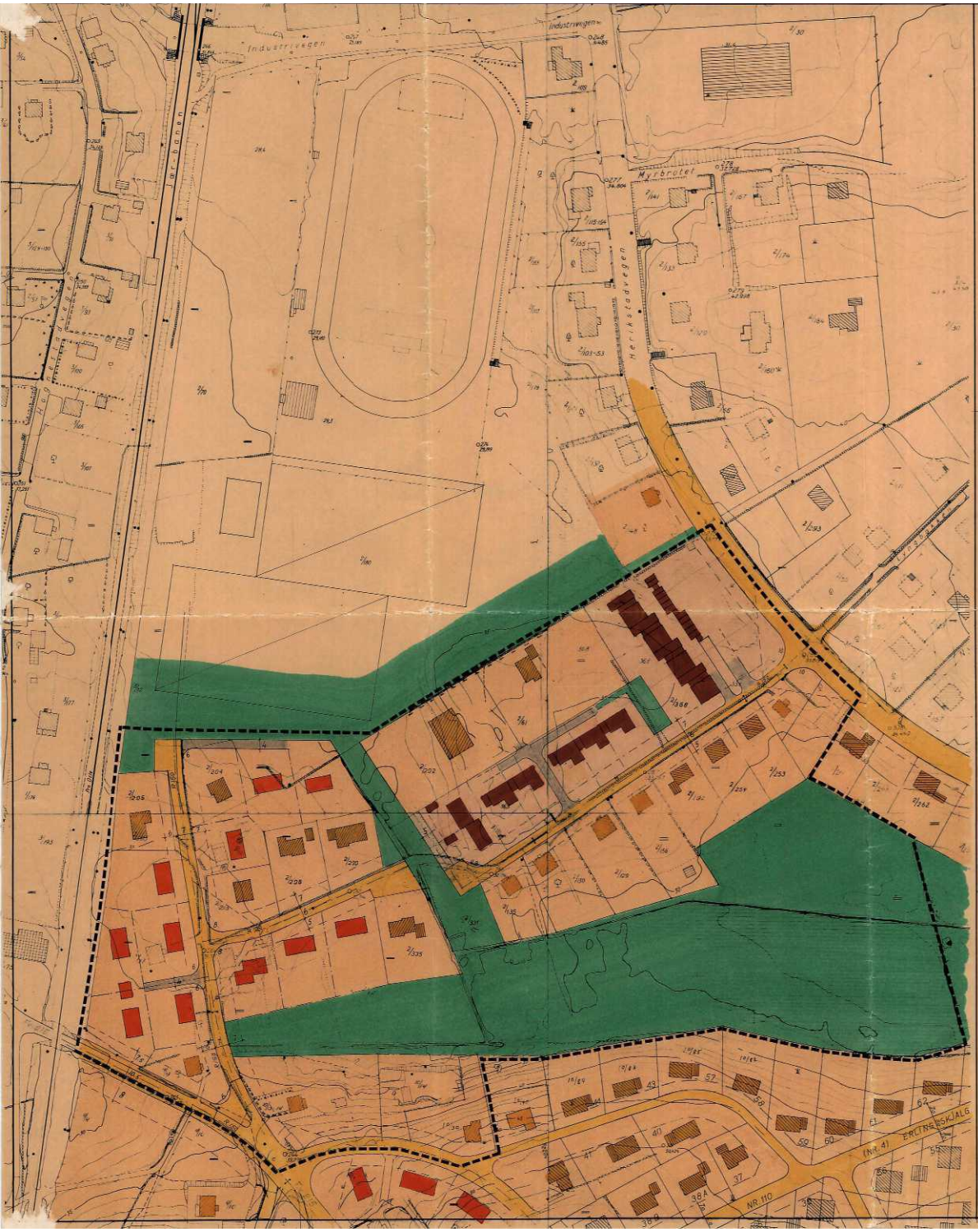
PROSJEKT: Tilbygg Rosslyngveien 6
Karl Erik Nedregotten & Cecilie Rasmussen

Dato:	17.01.2014	Tegn. nr. 112
Prosjekt nr.	2525-13	
Målestokk	1:100 på A3	
Tegner:	KBT	Rev.

TEGNING: Forprosjekt - Rammesøknad
Plan underetasje Vedlegg E3

arkitekter MNAL ARC ARKITEKTUR

Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.



REGULERINGSPLAN

JERNBANEN - IDRETTS = PLASSEN - HERIKSTAD = VEGEN - ELISBERGET.

BRYNE

MST : 1:1000

TIME KOM. INGENIØR, APRIL 1969

REVIDERT: _____

VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET: _____

SYMBOLER

- BOLIGOMRÅDE, FRITTLIG. BOLIGER
- KJEDEHUS
- INDUSTRIOMRÅDE
- FORRETNINGSOMRÅDE
- LANDBRUKSOMRÅDE, GARTNERI
- FRIOMRÅDE LEIKEPLASS
- HOVEDVEG
- BOLIGVEG
- ADKOMSTVEG, GÅVEG
- BOLIGHUS ENEBOLIG, GARASJE
- SOM KAN STÅ
- ENEBOLIGER, PROSJEKTERTE
- REKKEHUS, BLOKK
- SENTERLINJE M. KURVEPUNKT
- BYGGELINJE SIKTLINJE
- TOMTEGRENSE
- REGULERINGSGRENSE

KOMM. DEP. TET
001940 - 9.10.69
PL.

31

01. 12. 69

J.nr. .....

Ark. 301/23 + 002

(31)

REGULERINGSFØRESEGNER

I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET JERNBANEN - IDRETTSPLASSEN - HERIKSTADVEGEN - ELISBERGET I BRYNE, TIME KOMMUNE.

§ 1.

Grensa for det regulerte område er vist på planen. Innanfor denne grensa skal hus og garasjer plasserast som vist på planen og elles innanfor byggjegrensa.

§ 2.

Frittliggjande bustadhus skal vera einmannsbustader. Bygningsrådet kan gje løyve til oppføring av einmannsbustader med tillegg av eit hybelhusvære.

Husa må ikkje vera større enn 1/5 av netto tomteareal. Eventuell garasje vert ikkje medrekna.

§ 3.

Einmannsbustader og dei tre vestre gruppene av kjedehus skal vera i ei høgd. I sterkt skrånande terreng kan bygningsrådet gje løyve til innreding av bustadareal i sokkeletasje innanfor ramma av føresegnene i byggeforskriftene.

Husa skal ha sadeltak med takvinkel mellom 25° - 30° og møne i lengderetningen av huset.

§ 4.

Blokkhusgruppa skal førast opp i 3 høgder med i alt 24 husvære.

§ 5.

Garasje kan berre førast opp i ei høgd, og med ikkje over 40 m2 grunnflate.

Garasje skal til vanleg byggjast saman med huset.

Det skal vera oppstillingsplass for minst to bilar på eigen grunn utanom garasje.

For blokkhusgruppa skal det ordnast med felles parkeringsplass med plassering og storleik som bygningsrådet fastset.

§ 6.

I det regulerte friområde vert det berre tillate å føra opp bygningar for barnehage, dagheim o.l. institusjonar samt bygningar som har naturleg tilknyting til idrett og friluftsliv.

§ 7

Bygningane skal ha ei arkitektonisk utforming som høver med terreng og busetnaden omkring. Fargen på husa må godkjennast av bygningsrådet.

§ 8.

Støttemur mot nabo eller veg kan berre førast opp etter løyve frå bygningsrådet.

Bygningsrådet kan krevja at planeringshøgda og utforming langs veg vert samarbeidd for fleire tomter.

§ 9.

Det skal til vanleg nyttast hekk eller busk - planting og kantstein til hegning av tomt. Innanfor regulert frisiktlinje i vegkryss, må hekkar eller andre samla grupper av plantar ikkje vera over 0,8 m.

Utforming av gjerde, høgd og farge på gjerde, skal godkjennast av bygningsrådet. Gjerde må ikkje vera over 0,8 m.

Bygningsrådet kan krevja utarbeidd sams plan for hegning av fleire tomter.

§ 10.

Transformatorstasjoner kan førast opp på stader der bygningsrådet gjev løyve.

§ 11.

Etter at reguleringsføresegnene er stadfesta, er det ikkje høve til å etablere private servitutter som strir mot føresegnene.

§ 12.

Bygningsrådet kan gjera unntak frå desse reguleringsføresegnene innanfor ramma av bygningslova og gjeldande bygningsvedtekter for Time kommune.

--ooOoo--

For Lyngbakken II gjeld følgjande endringar:

§ 4 utgår.

§ 5 - siste avsnitt skal lyda:
"For rekkehusgruppene skal det ordnast med felles parkeringsplass med plassering og storleik som bygningsrådet fastset".

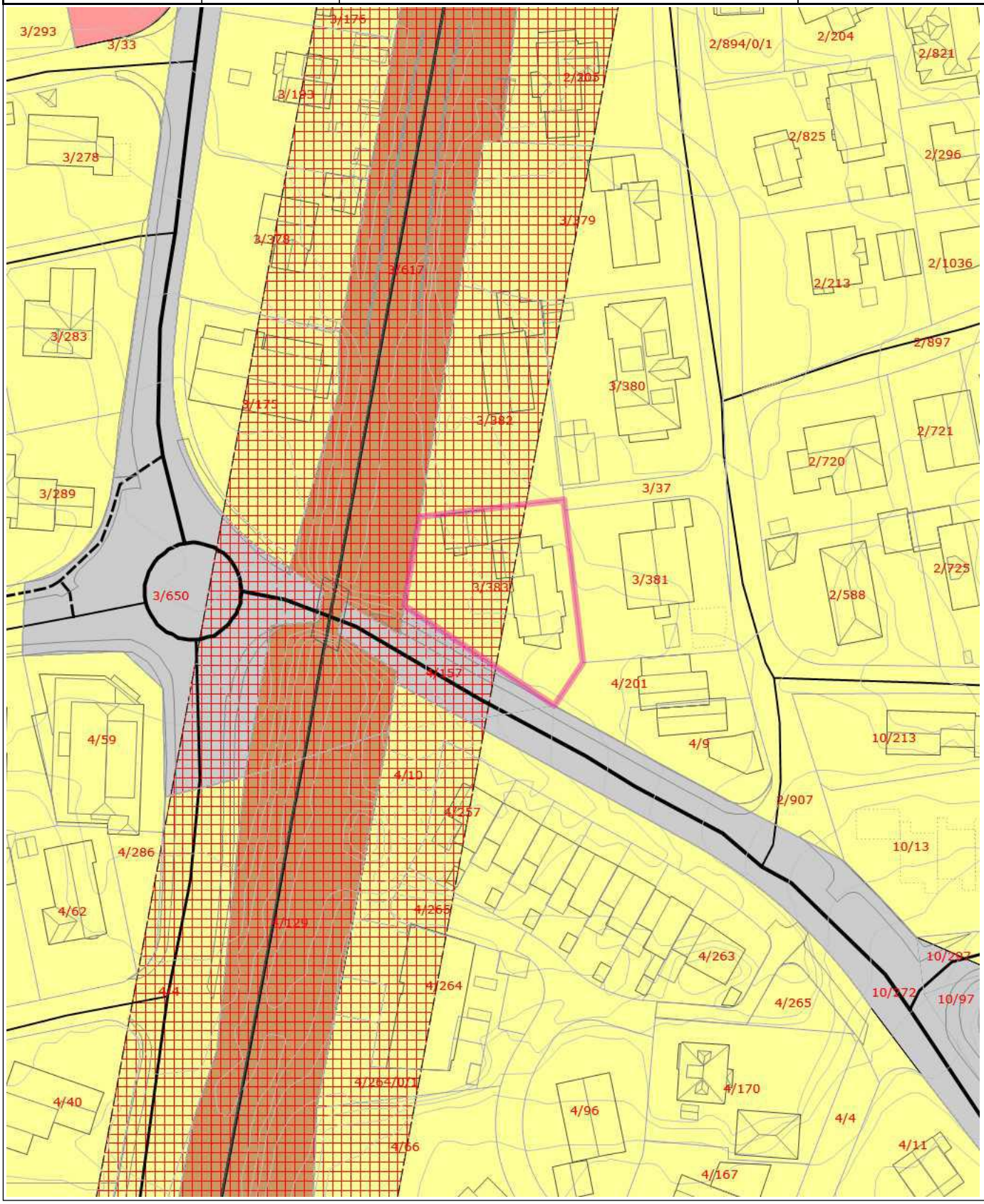
Endringane er vedteke av Time bygningsråd 27/6-73, sak 200/73.

Time kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 383	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Røsslyngvegen 6 4344 BRYNE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- Byggetiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Bru
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging for regulering etter PBL
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Veg
- Bane (nærmere angitte baneformål)
- KpOmråde

Røsslyngvegen 6

Nabolaget Elisberget/Stemmen - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	16 min 1.4 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	6 min 2.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	12 min 8.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hognestadvegen Linje 54	8 min 0.8 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	13 min 1.2 km
Stavanger Sola	33 min

BARNEHAGER

Espira Ree barnehage (0-5 år) 89 barn	6 min 0.5 km
Austbø barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min 0.6 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 81 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Håland	11 min
Kiwi Bryne Torg	12 min

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

VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	13 min
Håland Apotek	11 min
Bryne Vinmonopol	13 min

SPORT

Jærhallen	4 min
Svertingstad - ballbinge	6 min
SATS Bryne	7 min
Robust Trening Bryne	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

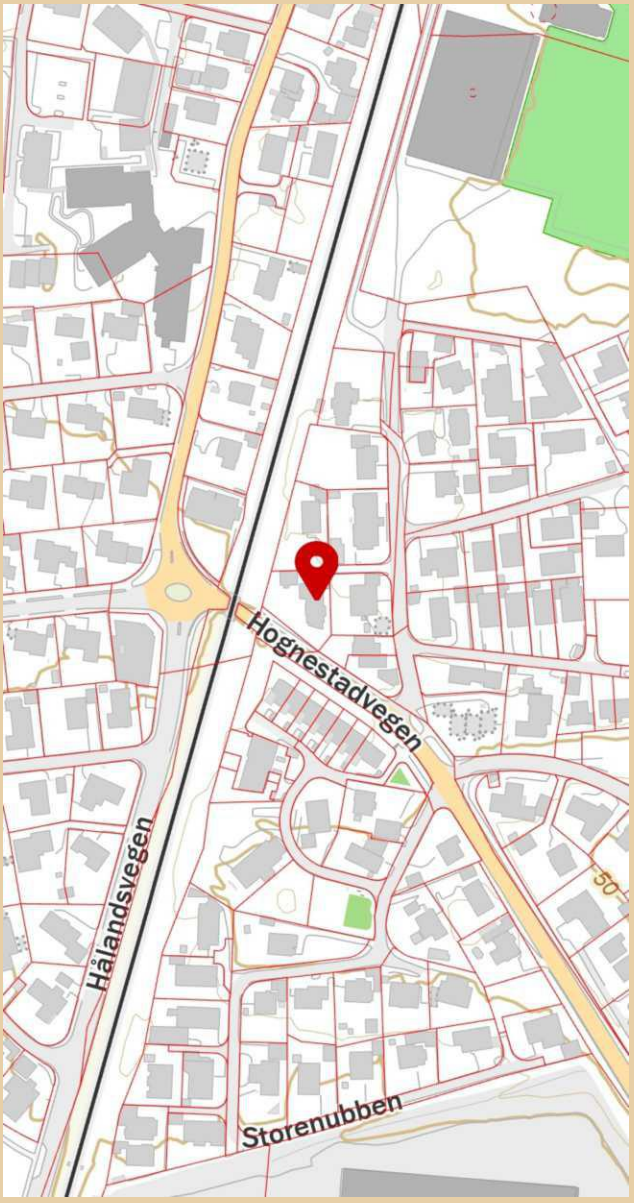
Gateparkering
Lett 90/100

—

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Røsslyngvegen 6, 4344 Bryne
Gnr. 3, Bnr. 383, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260154

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Bjørn Rune Salte

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

E-post: bjorn.salte@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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