PRIVATMEGLEREN
JÆREN

KVÅLEVEGEN 12

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Innflytningsløyve

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomsgrenser

Vegstatus

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kvålevegen 12
4345 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1968
BRA:	128 m^2
BRA-i:	100 m^2
Rapportdato:	4.8.2026 (Gyldig til 4.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	13	3	0

Steinar Kartevold
Jærtakst AS
steinar@jaertakst.no
91531571

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.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Innvendig trapp	- dårlig funksjonalitet (smal/bratt) - åpninger større enn 10 cm i trapp og rekkverk. Manglende håndløper
Våtrom: Bad 1 etasje -	Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at hulltaking er utført fra tilstøtende rom for kontroll av fuktforhold og konstruksjonsoppbygging. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller skader ved kontrollen, men siden undersøkelsen ikke er utført direkte mot bruksvannsutsatt sone, foreligger det en viss usikkerhet knyttet til skjulte forhold i de mest belastede områdene
Våtrom: Vaskerom kjeller -	Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom uten påvisning av fukt eller skader i konstruksjonen. Hulltakingen er imidlertid ikke utført mot bruksvannutsatt sone, noe som medfører en viss begrensning i vurderingsgrunnlaget og en usikkerhet knyttet til skjulte forhold i de mest utsatte områdene.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- punktert glass (3 stk eller mindre) - værslitte karmer med behov for vedlikehold - eldre enn 35 år med usikker levetid
Renner og nedløp	Tilstandsgrad er satt på grunn av alder på renner og nedløp i plast, som antas å være fra byggeår. Bygningsdelene har nådd en alder som medfører usikker restlevetid og økt risiko for slitasje, lekkasjer eller redusert funksjon. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og vedlikehold.
Takkonstruksjon og loft	- observert og informert om spor etter skadedyr
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i registrerte skjevheter i gulvkonstruksjonene. Målingene viser høydeforskjeller på inntil 30 mm i vaskekjeller, mens øvrige målte rom har mindre avvik. Årsaken til skjevhetene er ikke nærmere undersøkt, og det kan derfor ikke utelukkes at forholdet skyldes setninger eller deformasjoner i konstruksjonen. Tilstanden bør holdes under observasjon.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på tilsyn av skorstein og ildsted de siste fem årene. Selv om det ikke ble registrert

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	synlige avvik ved befaringen, medfører fravær av nyere tilsyn en usikkerhet knyttet til den brannteknikske tilstanden. Det anbefales at skorstein og ildsted kontrolleres av lokal brannforebyggende myndighet.
Kjøkken - Overflater og innredning	- fuktskader i gulv ved oppvaskkum - fuktskader i gulv ved oppvaskmaskin
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter - det er registrert spor etter gnagere
Varmesentral	Manglende service
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at boligen har naturlig ventilasjon, som er en løsning typisk for byggeåret. Ventilasjonen er vær- og brukeravhengig, og luftutskiftingen vil kunne variere gjennom året. Det er ikke registrert forhold som indikerer svikt eller behov for tiltak ved befaringstidspunktet.

Lovlighet / HMS

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

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for lav rekkverkshøyde, for store åpninger mellom spiler og/eller manglende håndløper.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

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
28.7.2026

Rapportdato
4.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Lise Aga Sakseid**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Bjørn Roger Sakseid**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Steinar Kartevold**
Firma: **Jærtakst AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Telefon: **91531571**
Epost: **steinar@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: **Kvålevegen 12, 4345 Bryne**

Kommunenr: **1121** Gårdsnr: **19** Bruksnr: **165** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1968** - Ifølge eier
Boligtype: **Enebolig**

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**98**	**70** Romfordeling: Entre, gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad	**28** Romfordeling: Garasje	**0**	**0**
Kjeller	**30**	**30** Romfordeling: Gang, vaskerom og soverom	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**128**	**100**	**28**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

6. Hovedrapport

6.1 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**
Ifølge eier er dreneringen er oppgradert.	
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**
Fuktsikring/drenering er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid.	

Oppsummering TG-1

Boligen er oppført med grunnmur i betong med vegger og rom under terreng. Ifølge eier er dreneringen oppgradert etter opprinnelig byggeår. Ved innvendig inspeksjon er det ikke registrert symptomer på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt. Fuktsikring og drenering er vurdert ut fra alder og forventet levetid, og har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Grunnmuren er utført i betong med underliggende underetasje. Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter ved den visuelle kontrollen. Bygningsdelen fremstår i henhold til alderen uten registrerte avvik.

6.3 Krypkjeller

TG-1

Type krypkjeller	**Krypkjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon**
Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i gulv/vegg på gang	
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	**Nei**
Er det synlig sopp/råteskader på overflater?	**Nei**

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	**Nei**
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har krypkjeller under deler av bygningen, med adkomst via luke i gulv/vegg på gang. Kryprommet er tilgjengelig for både innvendig og utvendig inspeksjon. Ved befaringen ble det ikke registrert synlig fukt eller vann, sopp- eller råteskader, eller tegn til skader og deformasjoner i gulvkonstruksjonen. Det ble heller ikke observert symptomer på utilstrekkelig lufting av kryprommet.

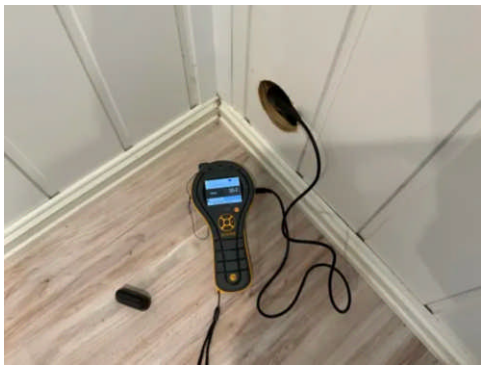
6.4 Terrengforhold TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Terrenget rundt boligen er befart uten registrerte avvik. Bygningen vurderes ikke å være utsatt for tilsig av overflatevann, og bortledningen av takvann fremstår tilfredsstillende.

6.5 Rom under terreng TG-1



Type rom under terreng	**Delvis innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Kjelleren ble innredet i ukjent årstall	
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 soverom

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

Angi måleresultater av fuktmåling

Det ble målt ca 10 vekt% fuktinnhold i treverket. Måleresultatet indikerer tørre forhold og gir ingen indikasjon på forhøyet fuktinnhold eller skadelig oppfukting i den undersøkte konstruksjonen på måletidspunktet.

Oppsummering **TG-1**

Rommet under terreng er delvis innredet, og kjelleren er innredet i ukjent årstall etter opprinnelig byggeår. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom, og fuktmåling viste et fuktinnhold på ca. 10 vekt% i treverket. Måleresultatet indikerer tørre forhold og gir ingen indikasjon på forhøyet fuktinnhold eller skadelig oppfukting i den undersøkte konstruksjonen på måletidspunktet. Det er ikke påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen.

6.6 Balkong, terrasse, platting TG-1



Type	**Terrasse**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Utvendig terrasse er reetablert etter utbedring av drenering.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har en utvendig terrasse som ikke ligger over innvendige rom, og som er reetablert etter utbedring av drenering. Terrassen er ikke tekket. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Tilstanden vurderes som normal.





Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Balkongdør med 2-lags glass.

Tett ytterdør uten glassfelt.

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

Vinduer er skiftet med alder er ukjent.

Er det påvist punkterte glass? **Ja**

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

Beskrivelse:
Det registreres punktert glass i garasje

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

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
Forholdet vurderes å skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold over tid, noe som har ført til slitasje og fuktpåvirkning i treverket.

Overflatebehandlingen er slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og/eller begynnende nedbrytning i karmene som følge av alder, værbelastning og vedlikeholdssvikt.

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

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

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Beskrivelse:
Vinduer i garasje er av eldre dato med usikker framtidig funksjon og levetid.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass samt tett ytterdør uten glassfelt. Vinduene er skiftet på et ukjent tidspunkt. Det er registrert punktert glass i garasjen, og enkelte isolerglassruter her er av eldre dato med usikker gjenværende funksjon og levetid. Videre er det påvist værslitte karmer med slitt overflatebehandling og begynnende fuktpåvirkning og nedbrytning i treverket som følge av alder, værbelastning og manglende vedlikehold over tid. Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes videre nedbrytning av treverket og behov for utskifting av punkterte og eldre glass for å opprettholde funksjon og tetthet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og kontroll. Utskifting eller oppgradering må påregnes ved redusert funksjon, slitasje eller punktering av isolerglass.

Vinduer i garasje må påberegnes byttes

6.8 Yttervegg og fasade

TG-1



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

Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftinger.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Det er foretatt lokale utbedringer og utskiftinger etter opprinnelig byggeår. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjon eller fasade, og kledningen vurderes å ha tilfredsstillende lufting samt musetetting i nedkant. Bygningsdelen fremstår i henhold til alder og forventet tilstand.

6.9 Renner og nedløp

TG-2

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering TG-2

Renner og nedløp i plast fra byggeår. Renner 9og nedløp har nådd enn alder som gir enn usikker rest levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 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**

Skorstein over tak er kun observert fra bakkenivå, da det ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller benytte stige. Vurderingen er derfor begrenset, og manglende registrerte skader utelukker ikke at en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke forhold som ikke er synlige fra bakken. Ut fra det som er observert er det ikke registrert avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen, og høyden over tak/møne synes å være i samsvar med forskriftskrav. En nærmere undersøkelse av skorstein og tak bør utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.11 Takkonstruksjon og loft TG-2



Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
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?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Observert spor etter skadedyr

Beskrivelse:
Det er registrert og opplyst om tidligere aktivitet fra skadedyr i konstruksjonen, med skader på isolasjon og bygningsmaterialer.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har kaldt, uinnredet loft med saltak i tre tekket med etternitt, oppført i 1968. Ved inspeksjon ble det ikke registrert svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det ble ikke påvist tegn til fukt fra lekkasjer eller kondens. Ventilering av konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig. Det er imidlertid registrert og opplyst om tidligere aktivitet fra skadedyr i konstruksjonen, med skader på isolasjon og bygningsmaterialer. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadene på isolasjon og materialer redusere konstruksjonens funksjon, og det anbefales nærmere undersøkelse og eventuell utbedring.

6.12 Taktekking TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Annet**

Eternittplater inneholder helseskadelig asbestfiber. Ved eventuell bearbeiding, skade eller fjerning må materialene håndteres og behandles i henhold til gjeldende krav for asbestholdig avfall og utførelse.

Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
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**

Taket er et saltak tekket med eternittplater, inspisert fra bakken. Det er ikke registrert utilstrekkelig takvinkel i forhold til tekkematerialet, og det er ikke observert synlige avvik på beslag eller inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer. Taktekkingen og undertaket har imidlertid nådd en alder hvor risikoen for lekkasjer øker, og tilstandsgrad er derfor satt til TG2. Dersom det ikke foretas tiltak, kan lekkasjer over tid medføre omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner. Det bemerkes at eternittplater inneholder helseskadelig asbestfiber, og ved eventuell bearbeiding, skade eller fjerning må materialene håndteres i henhold til gjeldende krav for asbestholdig avfall.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2



Type	**Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag**

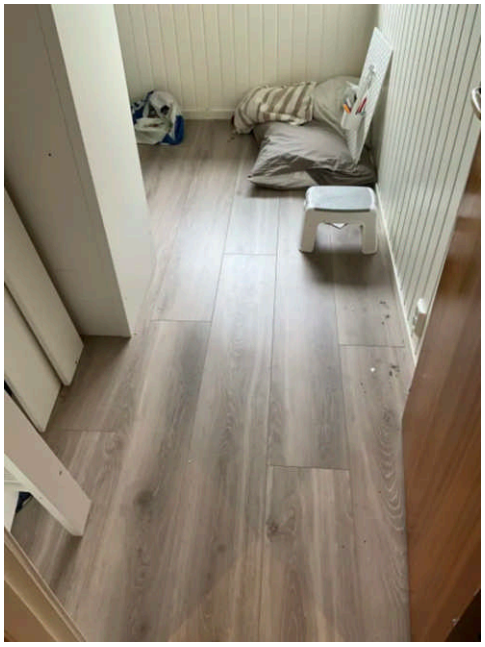
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

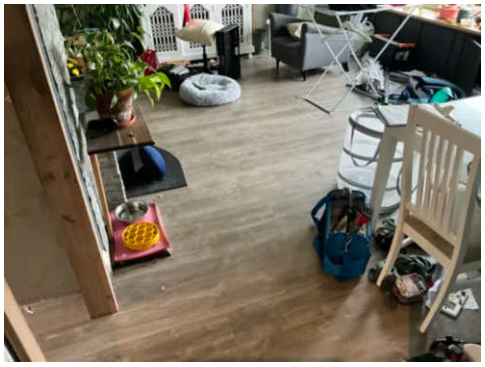
Resultat skjevhetsmåling

Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom (2 per etasje). Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet.
Måleresultat: kjeller etasje: Rom 1 soverom – 15 mm, Rom 2 vaskekjeller – 30 mm
Måleresultat: 1 etasje: Rom 1 lite soverom - 8 mm, Rom 2 stue - 10 mm

Oppsummering **TG-2**

Kjellergulv er utført som støpt gulv på grunn, mens etasjeskillene består av trebjelkelag. Det er utført skjevhetsmålinger i to rom per etasje. I kjelleretasjen er det registrert høydeforskjeller på 15 mm i rom 1 (soverom) og 30 mm i rom 2 (vaskekjeller), mens 1. etasje viser 8 mm i rom 1 (lite soverom) og 10 mm i rom 2 (stue). Skjevhetene i vaskekjelleren er noe større enn i øvrige rom. Årsaken til registrerte skjevheter er ikke nærmere undersøkt.





Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2



Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

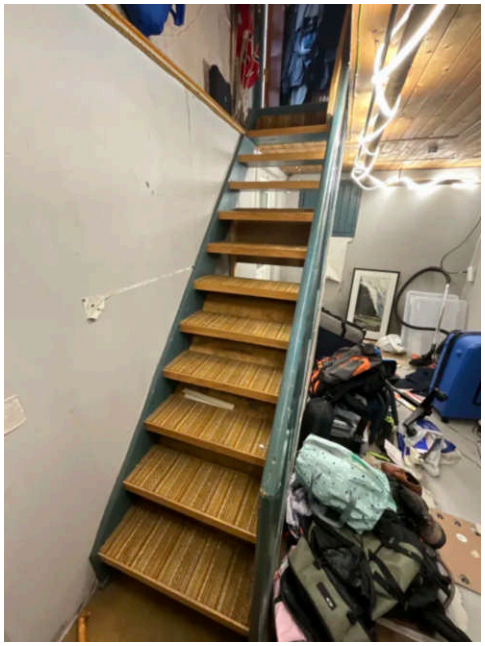
Boligen har en teglsteinspipe med tilhørende ildsted. Pipen er ikke innkledd, og avstanden mellom ildsted og brennbart materiale samt plassering av feie- og sotluke vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år. Manglende dokumentasjon på nylig tilsyn medfører usikkerhet knyttet til ildstedets og skorsteinens branntekniske tilstand, og det anbefales at det innhentes tilsyn fra det lokale brannvesenet.

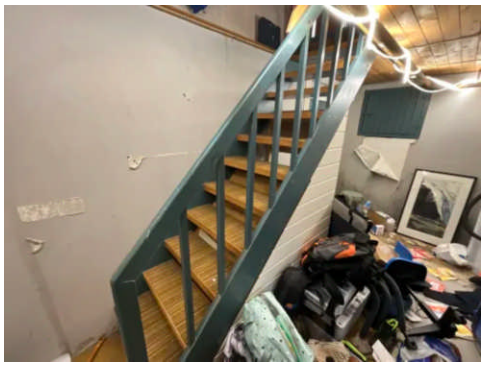
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales gjennomført kontroll av feievesenet.

6.15 Innvendig trapp

TG-3





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

Observerte avvik:

- Dårlig funksjonalitet (smal/bratt)
- Åpninger større enn 10 cm i trapp og rekkverk. Manglende håndløper

Oppsummering TG-3

Innvendig trapp bærer preg av slitasje utover det som anses normalt for byggeårets standard. Slitasjen er hovedsakelig av kosmetisk karakter, men bør utbedres for å opprettholde trappens funksjon og utseende. Det anbefales å påregne vedlikehold og eventuell utbedring av slitte overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper montert og avstand mellom trapp og rekkverk redusert

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.16 Kjøkken

TG-2





Beskrivelse

Kjøkkenet har en enkel kjøkkeninnredning med skap og benkeplate i [laminat/tre]. Det er løse hvitevarer, som komfyr og kjøleskap, og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Observerte avvik:

- Fuktskader i gulv ved oppvaskkum
- Fuktskader i gulv ved oppvaskmaskin

Beskrivelse:
Forholdet vurderes å gi redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling som følge av fuktpåvirkning i gulvkonstruksjonen.

Oppsummering overflater og innredning TG-2

Kjøkkenet har en enkel innredning med skap og benkeplate, løse hvitevarer samt opplegg for oppvaskmaskin. Det er påvist fukt/skader ved innredningen, med fuktpåvirkning i gulvkonstruksjonen. Forholdet gir redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling dersom det ikke utbedres. Bygningsdelen gis tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold, reparasjon eller utskifting av skadde/slitte deler av innredningen

Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares og utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

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

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk med avkast til det fri. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Det er ikke fremlagt tegninger	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
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**

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for lav rekkverkshøyde, for store åpninger mellom spiler og/eller manglende håndløper.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. 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?	**Nei**
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**

6.18 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Boligen har avløpsrør av støpe jern. Noe utbyttet med plast

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

Enkelte rørstrekk er skiftet

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

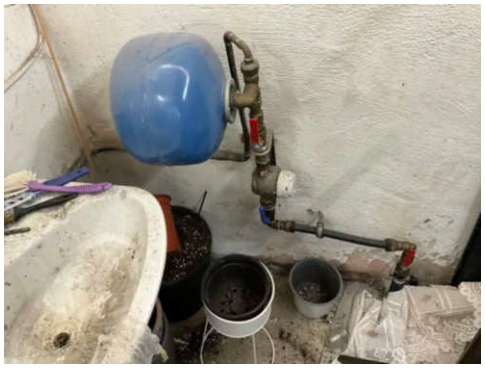
Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene består av støpejern fra byggeåret 1968, hvor enkelte strekk er skiftet ut med plast. Rørene av opprinnelig alder har oppnådd en levetid som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning ved kontroll, og luftingen av avløpsanlegget over tak vurderes som tilfredsstillende. Dersom de eldste rørstrekkene ikke skiftes ut, må det over tid forventes driftsproblemer og risiko for vannskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av alder er økt risiko for lekkasjer eller tilstoppinger, som kan føre til vannskader og behov for omfattende reparasjoner.

6.19 Vannledninger TG-2



Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
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**

Vannledningene er utført i kobber og antas å stamme fra byggeåret. Ved befaringen ble det ikke registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og stoppekranen fungerte tilfredsstillende. Synlige vannrør har tilstrekkelig isolering der det er risiko for frost eller kondens. Rørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må derfor påregnes utskifting på sikt. Manglende utskifting kan over tid medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på de eldre vannrørene og eventuelt planlegge utskiftning.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av alder og slitasje på rørene.

6.20 Elektrisk



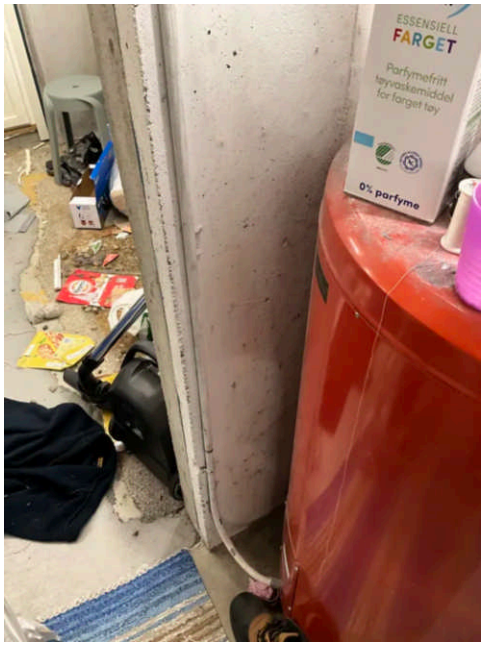
Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra 1968. Boligen har skrusikringer i sikringsskap plassert i gang.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**



Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra 1968 og har skrusikringer i sikringsskap plassert i gang. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid montert etter 01.01.1999. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader, og kabelinnføringer i inntak og sikringsskap fremstår tette. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om anleggets tilstand og hvorvidt utført arbeid er fagmessig og forskriftsmessig utført. Det anbefales å få anlegget kontrollert av autorisert elektriker for å avdekke eventuelle skjulte feil og mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.21 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-2

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Eier har opplyst om at det har tidligere vart skadedyr i boligen.

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det er registrert spor etter gnagere

Beskrivelse:
Det er registrert spor etter skadedyr på kaldtloft

Oppsummering **TG-2**

Eier har opplyst at det tidligere har vært skadedyr i boligen. Ved befaringen ble det registrert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter på kaldtloftet. Slike spor indikerer at det har vært eller kan være aktivitet av skadedyr i konstruksjonen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre videre tilhold av skadedyr, med risiko for materielle skader og hygieniske ulemper. Det anbefales nærmere undersøkelse for å avdekke omfang og eventuelle innganger, samt utbedrende tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre en helhetlig gjennomgang av bygningen for å kartlegge omfanget av gnagere. Videre bør det iverksettes profesjonell bekjempelse og utbedring av eventuelle skader, samt varig sikring mot ny inntrengning.

6.22 Varmesentral — TG-2

Type anlegg	**Varmepumpe**
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

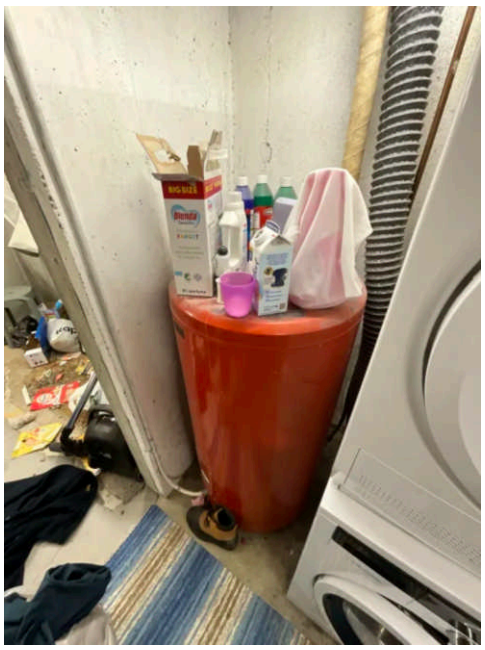
Oppsummering **TG-2**

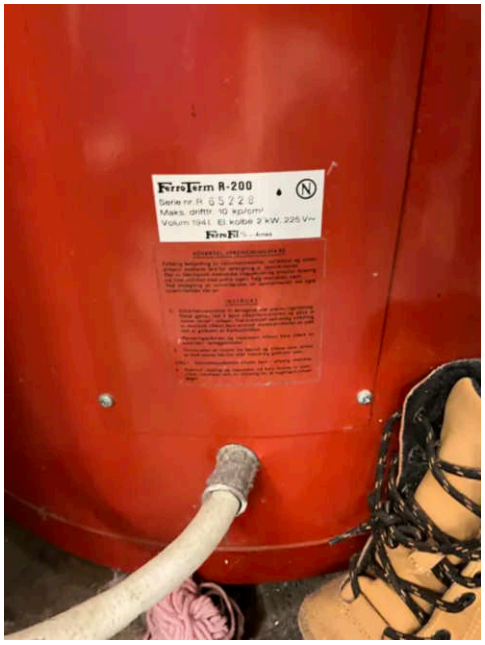
Boligen har varmepumpe som varmekilde. Det er ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på anlegget, og varmepumpen er ikke av en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ukjent om det er gjennomført jevnlig service på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Regelmessige service

6.23 Varmtvannsbereder TG-2





Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	1970
Størrelse	ca 200 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**

Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter og oppgitt fra 1970. Berederen er plassert på gulv i vaskerom, og det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved befaringen. På grunn av høy alder er det knyttet usikkerhet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasje og driftsstans med berederens alder, og utskiftning må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.24 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering **TG-2**

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon, hvor luftutskiftingen skjer via ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Ventilasjonseffekten vil variere gjennom året avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster. Løsningen er vanlig for boligens byggeår, og det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for særskilt tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

6.25 Våtrom: Bad 1 etasje

TG-3







Generell beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulv våtromtapet og baderomsplater på vegger. Rommet er utstyrt med badekar, servant og klosett.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt, men ikke 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

Oppsummering **TG-3**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling i bruksvannsutsatt sone. Hulltakingen ble utført fra tilstøtende rom og ikke direkte mot bruksvannsutsatt sone.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

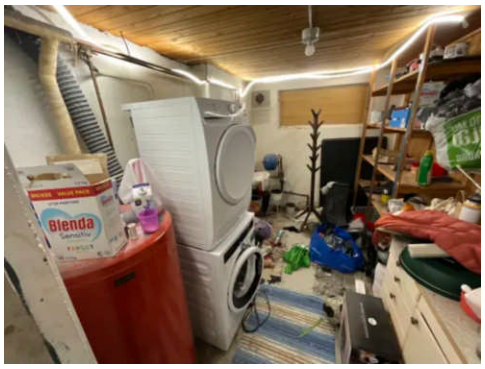








6.26 Våtrom: Vaskerom kjeller TG-3



Generell beskrivelse

Vaskerommet har betong på gulv, betong og panel på vegger. Rommet er utstyrt med skyllekum og har opplegg for vaskemaskin.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.

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

Oppsummering **TG-3**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men ikke mot bruksvannutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Toalettrom
- Oljetank
- Vannbåren varme

enova

Energiattest



Adresse **Kvålevegen 12, 4345 BRYNE**	
Dato for energimerking **19.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-335217**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171751284**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **165**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **128,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **246,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **223,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 339 kWh**

Kvålevegen 12, 4345 BRYNE

Detaljering

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

Kvålevegen 12, 4345 BRYNE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: 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 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260171
Addresse	Kvålevegen 12		
Postnr.	4345	Sted	BRYNE
Selgers navn	Anne Lise Aga Sakseid		
Selgers navn	Bjørn Roger Sakseid		

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?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand Forsikring

Polise/avtalenr.:

3052578

Våtrom

Initialer selger:
A L
B R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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:

Lyspunkt i tak

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Min far som var eletrikker, men ikke lever lenger

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovering av avløpsrør ut fra hus og til kum. Og vannrør inn til hus

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:

Liste iver arbeid og materialer, kvittering

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har sett antydning til fukt rundt pipe en gang på en hard regnværsdag.

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eit kjellervindu med knust rute.

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:

Det er skiftet 5 vinduer, og terrassedør,ytterdør, og kjellerdør. Og bygget terrasse. Og noe kledning rundt vinduer som er skiftet.Arbeid er utført av meg som er utdannet tømrer.

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

☑ Nei ☐ Ja

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 19, Bruksnr 165	**Kommune:**	1121	Time
Adresse:				
Veiadresse:	Kvålevegen 12, gatenr 9600 4345 Bryne	**Grunnkrets:**	202	Norheim
		Valgkrets:	1	Bryne
		Kirkesogn:	6030602	Bryne
		Tettsted:	4591	Bryne

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.03.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	530,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.03.1980	Avgiver	1121/19/100	-530,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1121/19/165	530,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kvålevegen 12	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171751284			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



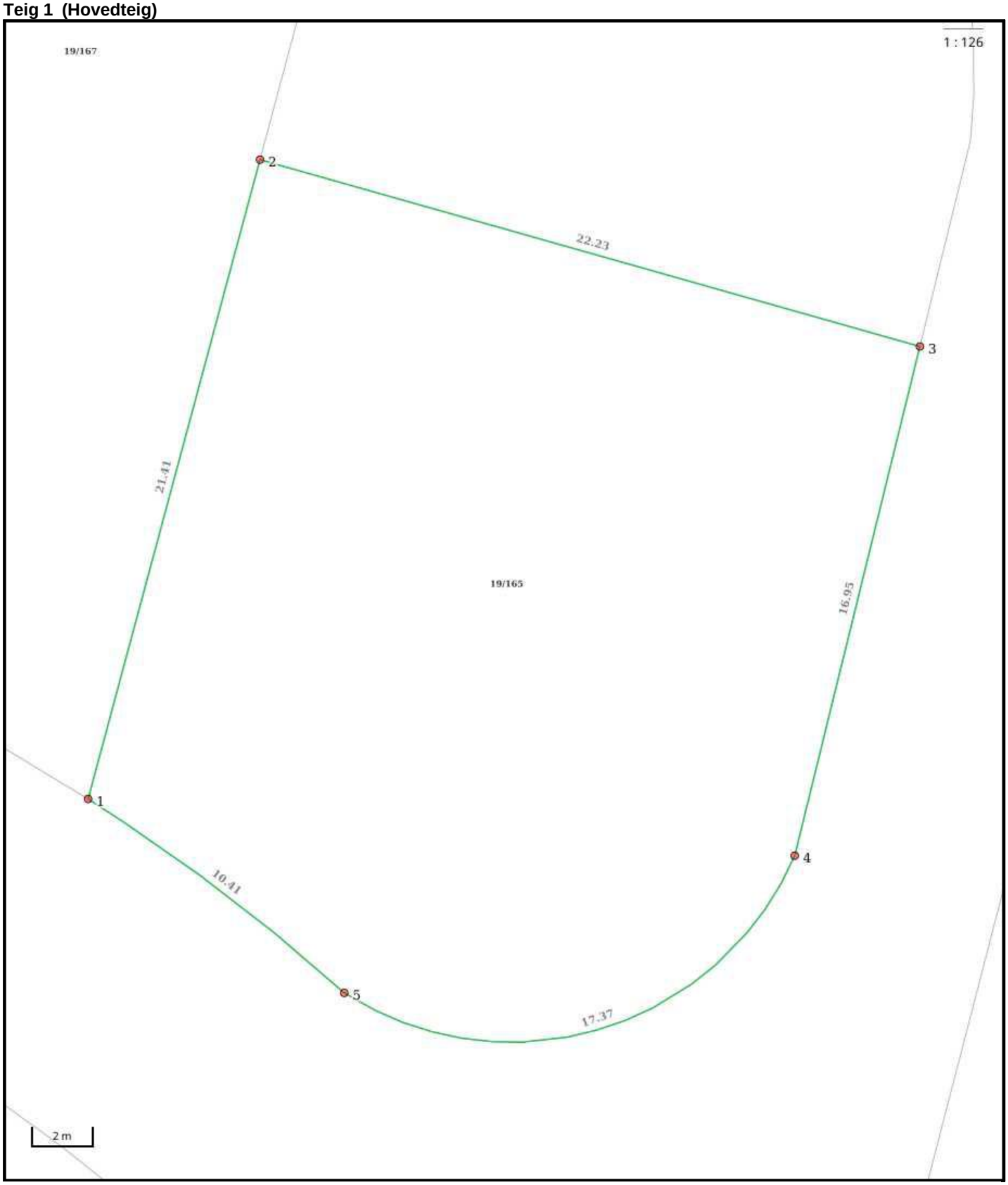
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 530,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 514 957,76	307 228,93	21,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 514 978,85	307 232,62	22,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 514 974,75	307 254,47	16,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 514 957,99	307 251,91	17,37m	Terrengmålt	13	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 514 952,26	307 237,76	10,41m	Terrengmålt	13	-65,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 19, Bruksnr 165	**Kommune:**	1121	Time
Adresse:				
Veiadresse:	Kvålevegen 12, gatenr 9600 4345 Bryne	**Grunnkrets:**	202	Norheim
		Valgkrets:	1	Bryne
		Kirkesogn:	6030602	Bryne
		Tettsted:	4591	Bryne

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.03.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	530,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.03.1980	Avgiver	1121/19/100	-530,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1121/19/165	530,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kvålevegen 12	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171751284			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



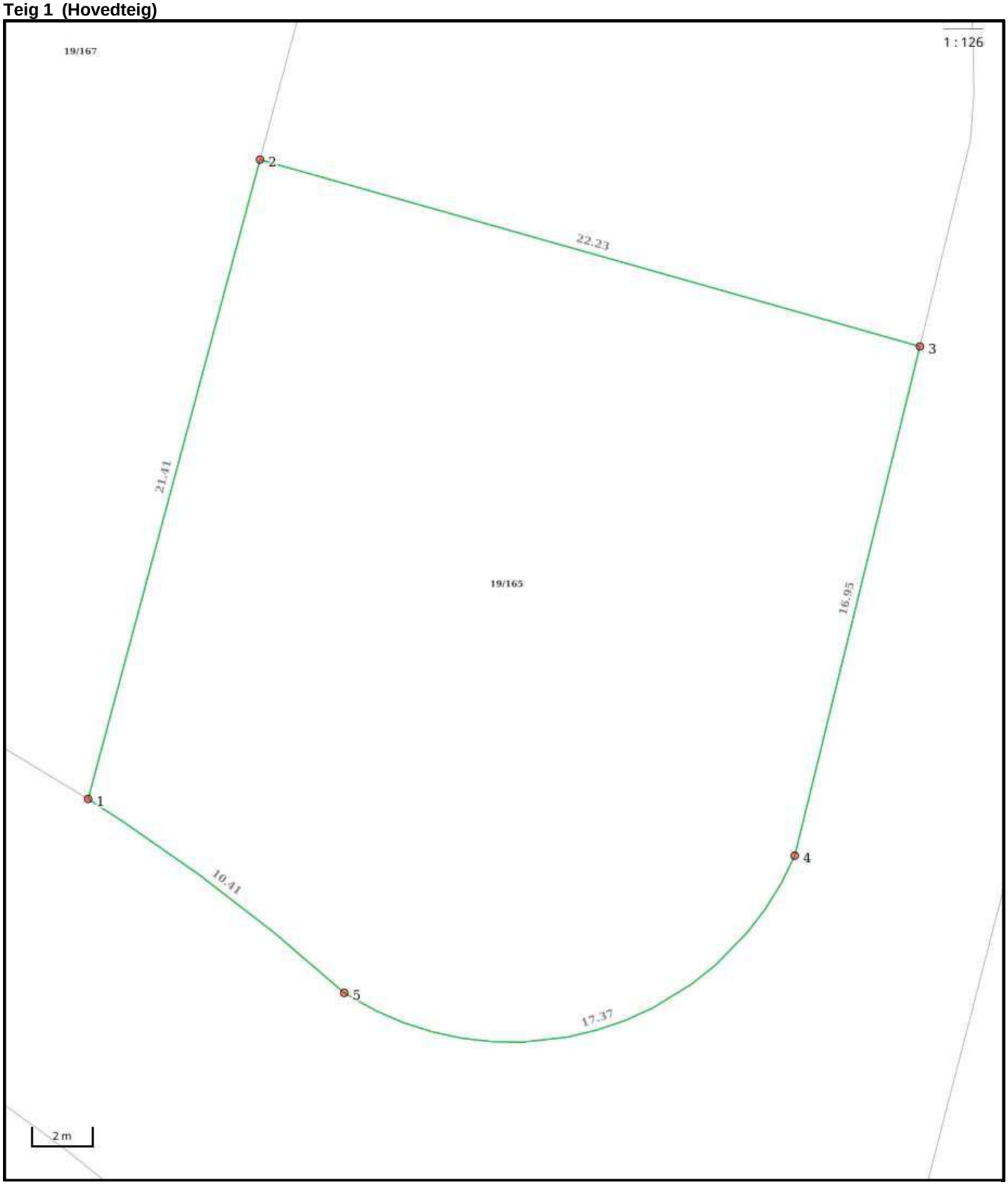
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 530,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 514 957,76	307 228,93	21,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 514 978,85	307 232,62	22,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 514 974,75	307 254,47	16,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 514 957,99	307 251,91	17,37m	Terrengmålt	13	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 514 952,26	307 237,76	10,41m	Terrengmålt	13	-65,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Produktet ble levert uten dokumenter.

TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

MEKLAROPPLYSNINGAR

0100 Eigedomsinformasjon

Gardsnr:	**19**	Bruksnr:	**165**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Kvålevegen 12, 4345 Bryne**			Meklar**:**	**Supertakst AS**		
Eigedomen sitt areal (om oppmålt):		**530,6m²**					

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

0200 Bygningsdata

Bygnadstype:	**Tomannsbolig**
Byggeår:	**1968**

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

0300 Oljetank

Eigedommen kan ha nedgravd oljetank. Kommunen har ikkje eige register på dette lenger, ein må ta kontakt med Rogaland brann og redning for informasjon om dette. Tankar som permanent blir teke ut av bruk, skal normalt tømmast, renskast, gravast opp og leverast til eit godkjent mottak. Melding om dette skal sendast til Rogaland brann og redning. E-post: postmottak@rogbr.no

TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

MEKLAROPPLYSNINGAR

1000 Mellombels bruksløyve og ferdigattest

	Ja	Nei
Er det utskrevet ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☑
Er det utskrevet mellombels bruksløyve:	☑	☐
Er bygningane byggemelde:	☑	☐
Kommentar: Innflyttingsløyve		

1350 Gjeldande arealplan med forskrifter

Planopplysningar:	Namn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☑	Plan 0018.00 Reguleringsplan for Nyland	Bustad	13.02.1965
Bygnadsplan ☐			
Kommuneplan ☑	Time kommune – Trygg og framtidsretta		Periode: 2018 - 2030
Uregulert	☐		
Reguleringsforskrifter	☑		
Kommentar til eksisterande planar:			

Reguleringsplanar under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☑
Kommentar:		

MEKLAROPPLYSNINGAR

1800 / 1802 Tilknyting til offentleg veg, vatn og kloakk

Offentleg avløp

Separat system	☑
Kombinert system	☐
Ukjent	☐

Privat avløp

Godkjent utsleppsløyve	☐	Type anlegg:
Ikkje godkjent utsleppsløyve	☐	Type anlegg:
Septiktank	☐	
Ukjent avløp	☐	

Vegadkomst til eigedomen fra:

Offentlig	☑
Privat	☐

Se vedkagt kart. Veg merket som gul= fylkesveg, orange= kommunal veg, grøn= privat veg

Kommentar til ordren:

I Time kommune er det krav til separat system for avløpet, (overvassleidning for tak/ drensvatn og spillvassleidning for kloakk). Time kommune er ikkje kjent med at det er feilkoblingar på denne eigedommen, men tar atterhald om feil og manglar i kart og arkiv som er bygd på innsendt informasjon. Ved feilkoblingar eller lekkasje er det eigar av eigedommen sitt ansvar å utbetra dette.

Har eigedommen privat septiktank/avløpsreinseanlegg av eldre dato må dette truleg utbetrast for å tilfredsstilla dagens krav til utslepp.

MEKLAROPPLYSNINGAR

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Eigedomar i Time kommune betaler årsavgift for vatn og kloakk etter forbruk.

Beløpet er fordelt på to terminar. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing.
Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2025, totalt kr.21 271,-

Avgift for 1.termin 2026 på kr.8906,-
Avgift for 2.termin 2026 på kr.

Vassmålar:

Vassavgift etter målar:	Ja: ☑	Nei: ☐

Målarstanden er:

Stipulert	☐
Avlest	☑

Avrekning av vassmålar skjer årleg på 1.termin.

Frå 1.1.2015 må alle bustadar i Time kommune ha installert vassmålar og tilbakeslagsventil.

2000 Ubetalte krav med legalpant?

Kommunale avgifter er betalte:

1. termin	01.01- 30.06 -2026	☐
2. termin	01.07- 31.12 -2026	☐

Restanse (inkludert renter og purregebyr)**:**

Ja, det er restanse på gnr.19 bnr.165.
Restanse er i dag kr 1481,-
Betal til kontonummer 3000 39 27500
Kid 00051036001000258

Kopi av faktura ligg med kun som info om grunnlaget det ble fakturert kommunale avgifter for.

MEKLAROPPLYSNINGAR

Kommentar:

Vi gjer merksam på at nøkkelbrikker til nedgravde renovasjonsanlegg skal overleverast til ny eigar ved overtakelse av bustad.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Dette skjemaet omfattar ikkje opplysningar i samband med byggesakshandsaming, dispensasjonar, erklæringar, klausular o.l. i tilknyting til byggesakshandsaming eller hefte som er tinglyste på eigedommen.
Gjeldande planar og vedtak er ikkje utan vidare bindande for kommunen sine framtidige planar/vedtak.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Nettsiden til Time kommune finner du på: time.kommune.no

Time kommune

TIME KOMMUNE
POSTBOKS 38

4349 BRYNE

FAKTURA

SAKSEID BJØRN ROGER
KVÅLEVEGEN 12
4345 BRYNE

Fakturanummer	1317785
Kundenummer	51036
Fakturadato	25.02.2026
Forfallsdato	**31.03.2026**
Bankkonto	**3000 39 27500**
KID	**00051036001000258**
Fakturabeløp NOK	**8906,00**

Utferda av	Kommunale avgifter
Organisasjonsnummer	859223672MVA
Vår ref.	
Telefon	51776000
Dykkar ref.	

Eigedom 19/165/0/0/1 - KVÅLEVEGEN 12
Eigar SAKSEID BJØRN ROGER

Termin 01 01.01.26-30.06.26

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	EIN.	PRIS	DEL	FRA-TIL DATO	TERMINSUM	MVA
VASSAVGIFT - FAST DEL	1	stk	2000,00	0,5	010126-010726	1000,00	15%
MÅLT FORBRUK VATN I FJOR	64	m3	20,00		010125-010126	1280,00	15%
VASSMÅLARLEIGE	1	stk	220,00	0,5	010126-010726	110,00	15%
AVLØPSAVGIFT - FAST DEL	1	stk	2100,00	0,5	010126-010726	1050,00	15%
MÅLT FORBRUK AVLØP I FJOR	64	m3	28,00		010125-010126	1792,00	15%
FORVENTA FORBRUK VATN I ÅR	128	m3	20,00	0,5	010126-010726	1280,00	15%
FORVENTA FORBRUK AVLØP I ÅR	128	m3	28,00	0,5	010126-010726	1792,00	15%
BETALT FORBRUK VATN I FJOR	-70	m3	20,00		010125-010126	-1400,00	15%
BETALT FORBRUK AVLØP I FJOR	-70	m3	28,00		010125-010126	-1960,00	15%
MÅLT FORBRUK VATN I FJOR	64	m3	20,00		010125-010126	1280,00	25%
MÅLT FORBRUK AVLØP I FJOR	64	m3	28,00		010125-010126	1792,00	25%
FEIEAVGIFT/BRANNSYN	1	stk	260,00	0,5	010126-010726	130,00	
BETALT FORBRUK VATN I FJOR	-70	m3	20,00		010125-010126	-1400,00	25%
BETALT FORBRUK AVLØP I FJOR	-70	m3	28,00		010125-010126	-1960,00	25%
RENOVASJONSAVGIFT - FAST DEL	1	stk	1840,00	0,5	010126-010726	920,00	25%
RESTAVFALL 240 LITER	1	stk	3680,00	0,5	010126-010726	1840,00	25%

Netto	**7546,00**
MVA	**1359,60**
Øreavrunding	**0,40**
Å betale NOK	**8906,00**

Grunnlag MVA middel sats: 4944,00, MVA: 741,60
Grunnlag MVA høg sats: 2472,00, MVA: 618,00
Grunnlag Avgiftsfri omsetnad: 130,00

Ved for sein betaling vert det rekna rente med 12% p.a. og purregebyr kr 38
e-post: okonomi@time.kommune.no. Til bedriftskundar tilbyr vi EHF- eller PDF-faktura.
Privatkundar finn faktura for dei 3 siste åra på https://minside.kommune.no/

Ønsker du å dele opp betalinga gå inn på www.time.kommune.no og søk på kommunale avgifter

IBAN NO5530003927500 BIC SPSONO22 AvtaleGiroreferanse 00051036001000258

Forklar:

Jeg har utført arbeidet selv.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er drenert rundt hele huset Jarle Waldeland Maskin

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:

De samme dokument som skift av rør osv.

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?

Det ble isolert opp gulv på eit rom før vi bodde her, vet ikke når det ble gjort. Jeg har platet vegger og lagt nytt gulv på dette rommet i ca 2016.

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

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

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?:

Evert Bjunesl mai 2022

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Avvik har blitt utbedret.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det blei skiftet til ny varmepumpe i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

AVE systemer

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

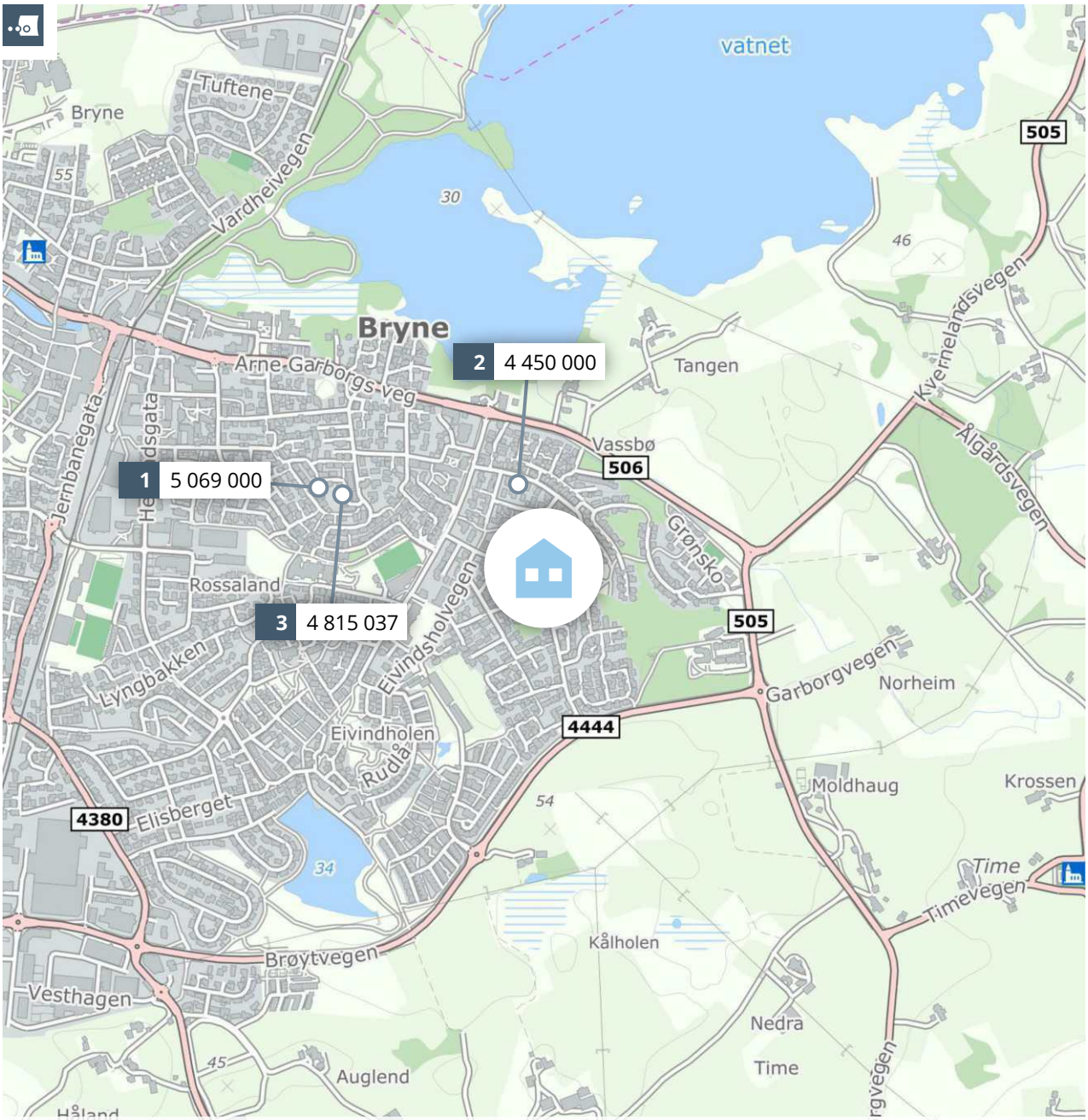
Dato 27.07.2026

Signert av *Anne Lise Aga Sakseid*

Signert av *Bjørn Roger Sakseid*

Initialer selger:
A L
B R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KVÅLEVEGEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 20.08.2026

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: Marius Time Vaaland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kvålevegen 12, 4345 BRYNE

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 19 BNR 165 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS NORHEIM

Verdivurdert til

3 790 000

-	3 790 000	37 900
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	100 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1968

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	August Jacobsens gate 9 136 m² 1977 14,8 daa 3 sov	13.05.2025	4 400 000	**5 000 000**	69 000	5 069 000	**37 272**
2	Norheimsvegen 5 B 89 m² 1996 1 040 m² 2 sov	10.02.2026	3 990 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**50 000**
3	August Jacobsens gate 23 138 m² 1977 14,8 daa 3 sov	02.07.2026	4 790 000	**4 750 000**	65 037	4 815 037	**34 892**

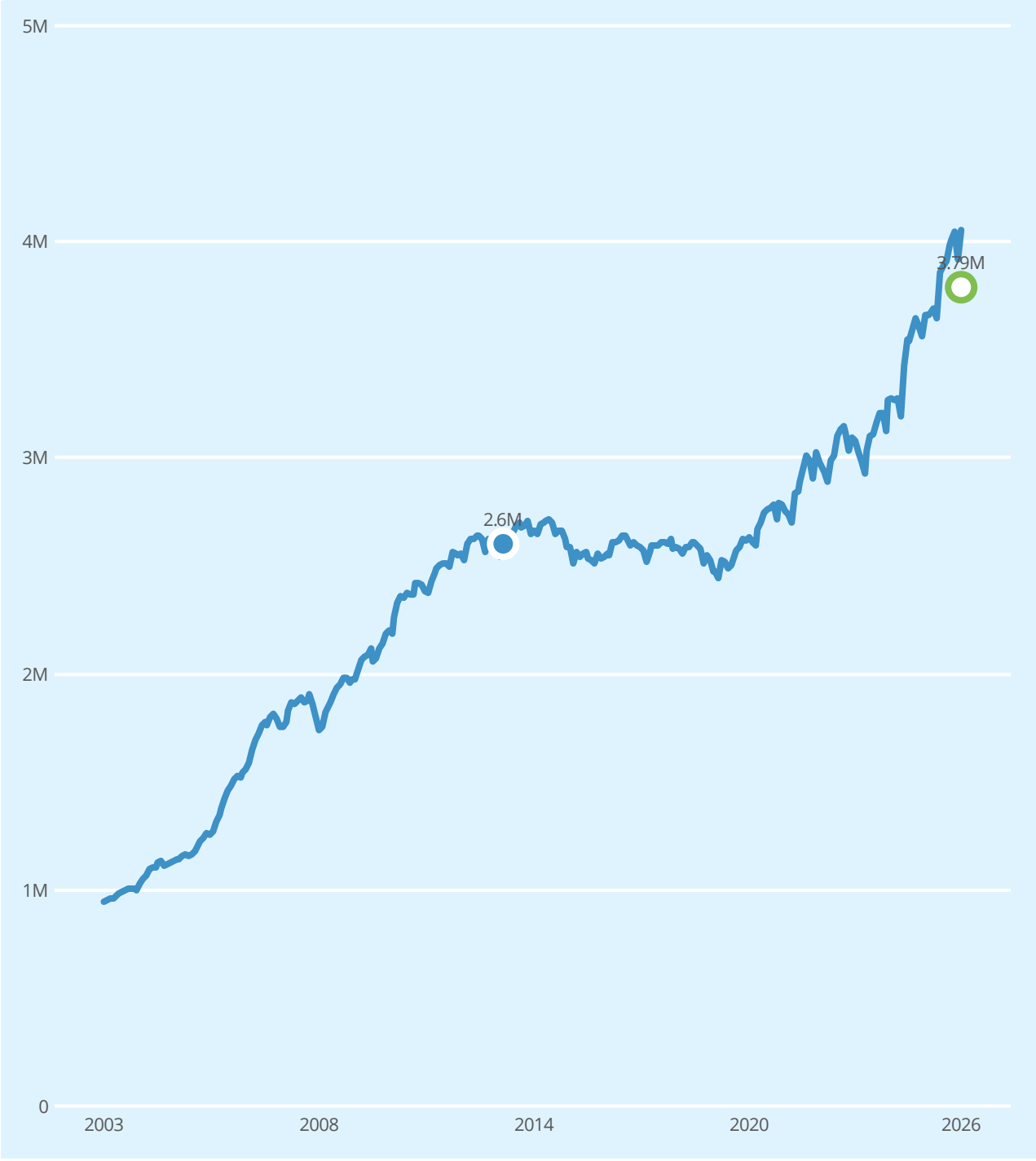
Innholdsrik del av tomannsbolig med sentral og attraktiv beliggenhet på Rosseland. 3 soverom og parkering i garasje.

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

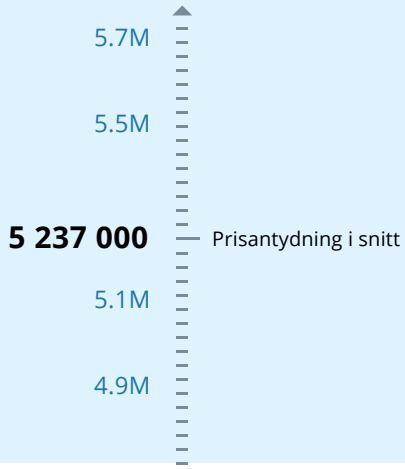


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.01.2014	30.01.2014	12.03.2014	2 650 000	2 600 000	-	2 600 000

Tomannsboliger til salgs i TIME kommune nå

5
tomannsboliger
til salgs

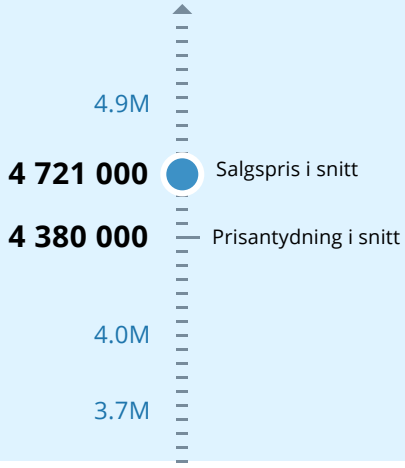


Annonsene har i snitt ligget ute i

24
dager

Tomannsboliger solgt i TIME kommune siste 6 mnd

15
tomannsboliger
solgt

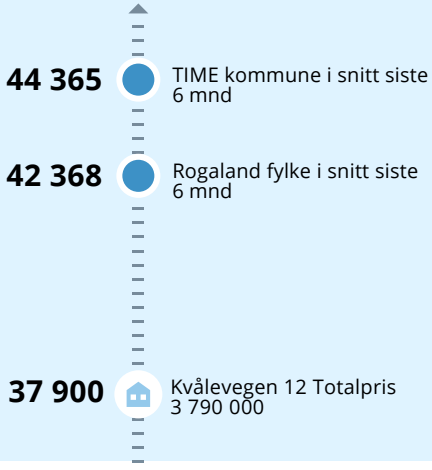


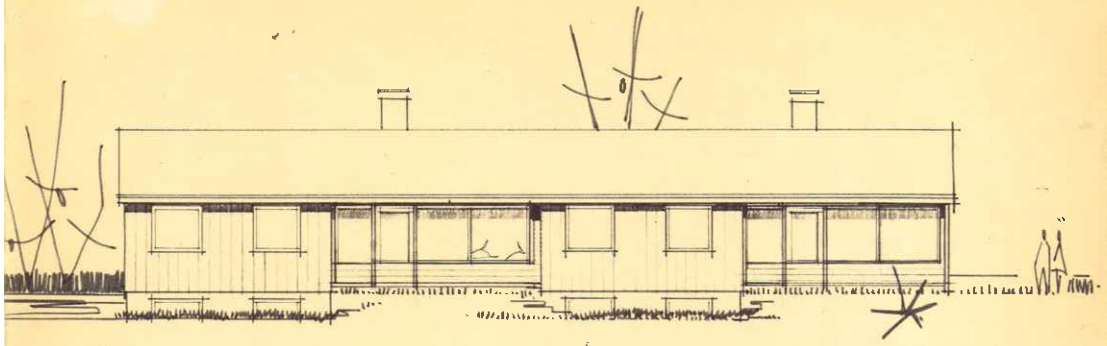
Solgt i snitt
i løpet av

9
dager

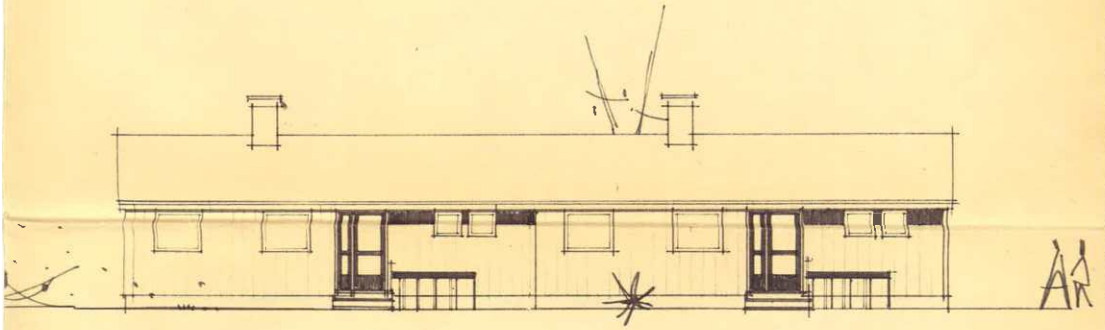
for 8.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

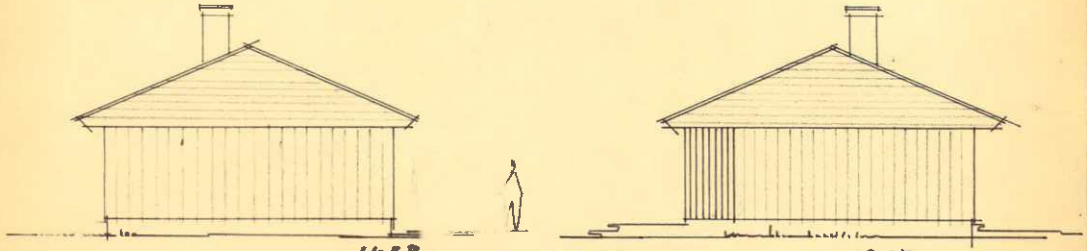




FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE NORD FASADE SØR

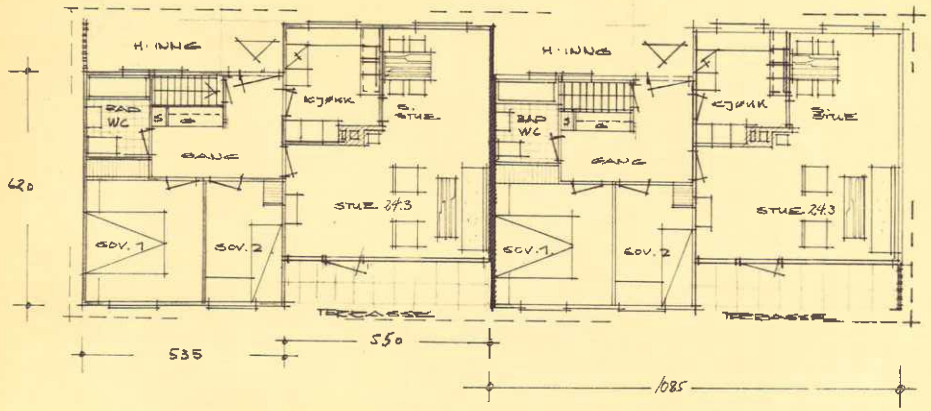
Godkjent av Bygningsrådet
den 18/10-67. Sak 340/67.
Ingolf Lyngren.

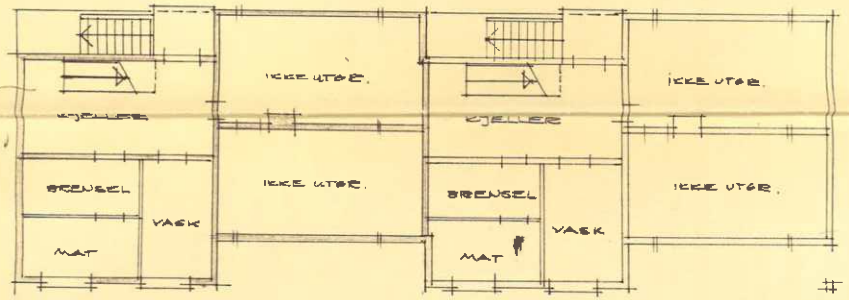
NETTO LEIEAREAL 62 M²

BYGGHERRE: TIME BOLIGBYGGELAG		MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 28.3.67
STED: NYLANDSTELTET.		ARKAI: 62m²	TEGN.: KG.
		RETTET:	TEGN. NR.:

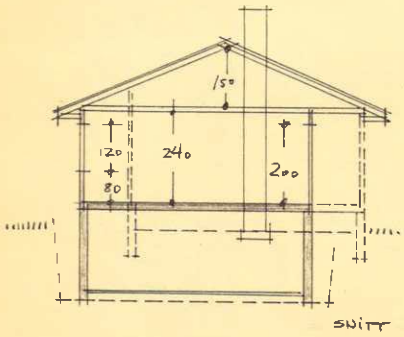
SANDNES TRELAST
AKSJESELSKAP
TELEFON 64020 – AVD. KLEPP 89434

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES AV ANDRE UTEN VED TILLATELSE FRA A/S SANDNES TRÆLASTFORRETNING & SNEKKERI

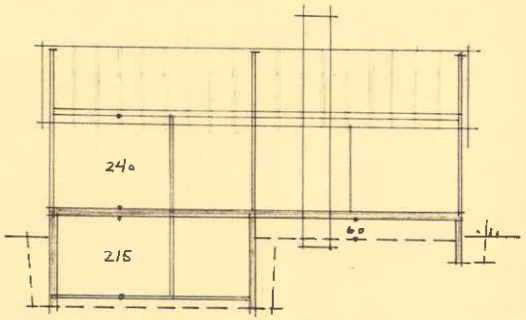




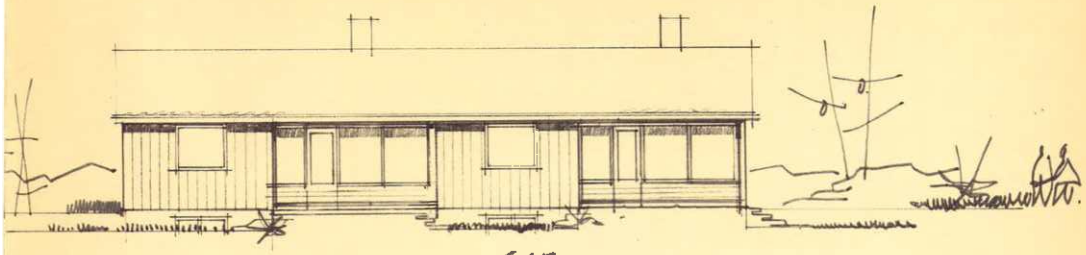
Garasje



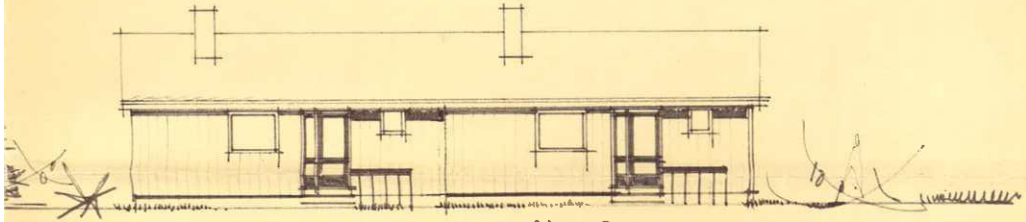
SNITT



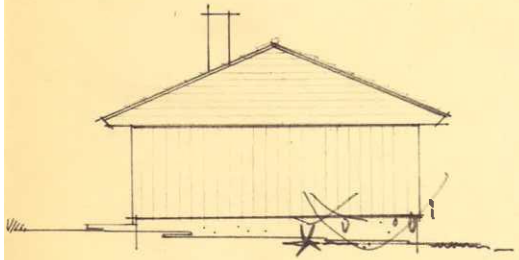
LENGDE SNITT.



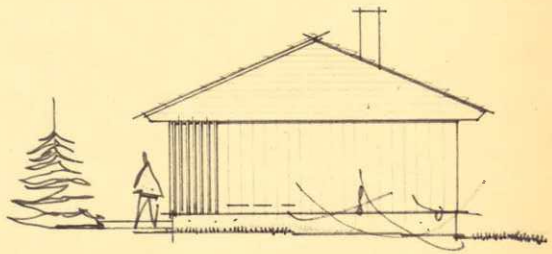
SØR



NORD



Vest



Øst

Godkjent av Bygningsrådet
den 18/10-67. Sak 360/67.

BYGGHERRE: TIME BOLIGBYGGELAG

STED: NYLANDSFELT

SANDNES TRELAST

AKSJESELSKAP

TELEFON 64020 – AVD. KLEPP 89434

MÅLESTOKK: 1:100

DATO: 29.3.67

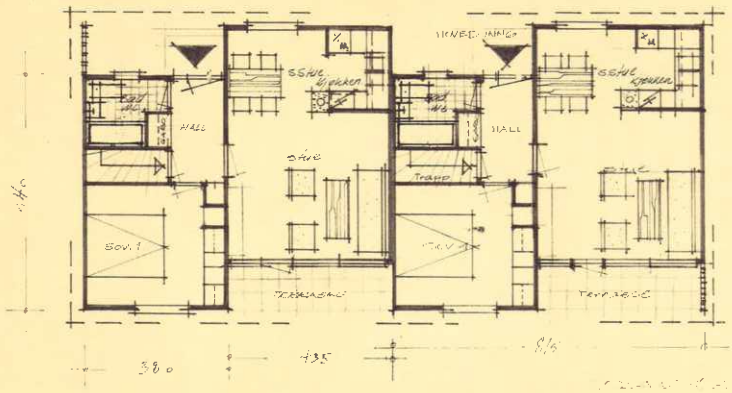
TEGN.: KG.

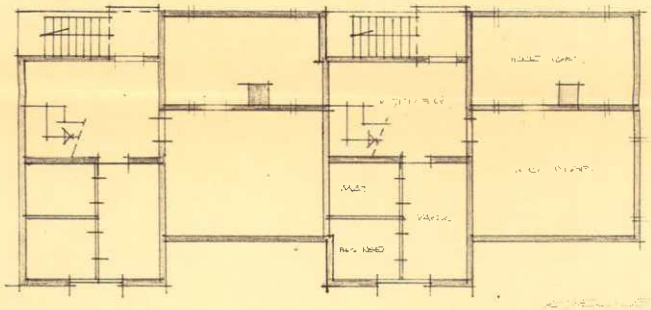
AREAL: 48 M²

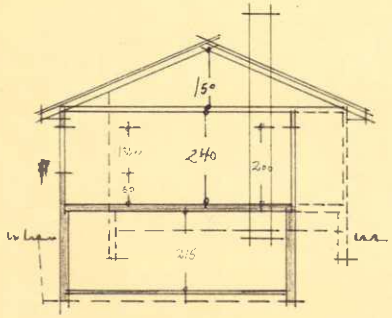
TEGN. NR.:

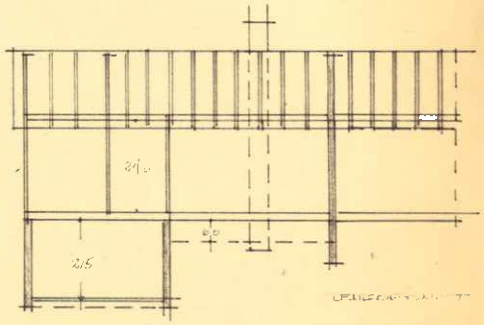
RETTET:

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES AV ANDRE UTEN VED TILLATELSE FRA A/S SANDNES TRÆLASTFORRETNING & HØVLERI


HALL
STUE
TRAPP
SOV. 1
TERRASSE
HALL
STUE
TERRASSE
380
435


HALL
VASK


15°
240
200
50
215


215

TIME BYGNINGSRÅD

Time Boligbyggelag,
v/T. Karlsen,
4340 Bryne.

Innflyttingsløyve. Jfr. § 142.3 i bygningslova.

I høve synfaring den ~~23/8-68~~ gjev ein med dette løyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. ~~19~~ bnr. ~~100~~ i Time. **Brukstillatelse for 10 stk. leiligheter.**

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

1. **Dör fra stuer ut til det fri må sperres inntil terreng er ifölge tegning.**
2. **Taknedlöp monteres og tilknyttes avlöp.**
3. **Noe pussarbeide i kjeller, ventiler i grunnmurer, noe malerarbeide m.m. mangler.**

Bryne, 23/8 19~~68~~.
for bygningssjefen

Leif Leiren

V E D T E K T E R
til
REGULERINGSPLAN FOR NYLAND I TIME KOMMUNE

Det regulerte området er oppdelt i:

A. Offentlig parkareal.
B. Areal for boligbebyggelse.

A. Offentlig parkareal.

I parkarealet kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppfört bygninger for barnehager, daghjem o.l. institusjoner samt bygninger som har naturlig tilknyting til idrettsformål og friluftsliv. For slik bebyggelse gjelder bestemmelsene under pkt. B. om boligbebyggelse så langt de passer. Bygninger til andre formål enn de ovenfor nevnte tillates ikke.

B. Areal for boligbebyggelse.

§ 1. Sjå side 3

~~Bebyggelsens art.~~

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende eneboliger. Bygningsrådet kan tillate oppfört eneboliger med tillegg av en hybelleilighet av slik störrelse som bestemmes av bygningsrådet.

§ 2.

Bygningenes beliggenhet og störrelse.

a) Bygningene skal plasseres som vist på reguleringsplan. For större grupper av hus som oppföres etter en samlet plan kan bygningsrådet tillate en noe annen beliggenhet dersom dette finnes hensiktsmessig.

b) Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av sitt nettoareal. Eventuell garasje kommer i tillegg, uansett om den oppföres frittliggende eller bygges sammen med våningshuset.

§ 3.

~~Utforming av bebyggelsen.~~ Sjå side 3

a) Bygningene må gis en arkitektonisk utforming som harmonerer med terrenget og med den omkringliggende bebyggelse.

b) Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel fra 25° til 30° og möne langs husets lengderetning. Tekkingen skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Bygningene skal være i 1 etasje. I sterkt skrånende terreng kan bygningsrådet tillate boligarealet delt på flere plan, slik at bygningen får 1 etasje på den del av tomten som ligger höyest, og 2 etasjer på tomtens laveste del. Loft tillates ikke nyttet til beboelsesrom.

d) Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Garasjer.

a) Garasje skal fortrinnsvis bygges sammen med våningshuset elles innredes i kjeller hvor dette passer. Frittliggende garasje skal plasseres innenfor byggelinjen.

b) Garasjen skal ha en arkitektonisk utforming som harmonerer med bebyggelsen for övrig.

c) Garasje tillates bare oppfört i 1 etasje og med maksimal grunnflate 40 m2 når den skal gi plass for 2 biler, ellers 25 m2.

d) Det skal være oppstillingsplass for minst 2 biler på egen grunn utenom garasje.

e) Utkjörsel fra garasje skal være utformet med god oversikt og gi trygge forhold for trafikken.

§ 5.

Planering.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart som nöyaktig viser hvorledes tomten tenkes planert. Hvor planeringen medfører forstötningsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet kreve at planeringslinjen skal senkes, eventuelt heves, eller at det anlegges skråning som reduserer höyden på forstötningsmuren. Bygningsrådet kan kreve at planeringens höyde og utforming langs veg sammenarbeides for flere tomter på rad, slik at tomterekkens avslutning mot vegen danner et harmonisk hele.

§ 6.

Innhegning.

a) Tomtene skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting og kantsten.

b) Dersom gjerde benyttes, skal dette være maksimum 80 cm höyt.

c) Utforming av gjerde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Beplantning.

a) Eksisterende verdifulle trær i området må i störst mulig utstrekning bevares.

b) Det må ikke plantes trær eller busker som vil bli til skade eller særlig ulempe for naboene eller ferdselen.

§ 8.

Servitutter.

Etter at disse vedtekter er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 9.

Unntak fra vedtektene.

Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bryne.

--ooOoo--

Vedtektene er stadfesta av departementet 13/2-1965.

Ny § 1.

Bebyggelsens art.

På tomtene 7, 8 og 9 kan oppföres hybelhus, og på tomtene 56 - 61 kan oppföres rekkehus el.l. Forövrig skal bebyggelsen bestå av frittliggende eneboliger. Bygningsrådet kan tillate oppfört eneboliger med tillegg av en hybelleilighet av slik störrelse som bestemmes av bygningsrådet.

Ny § 3.

Utforming av bebyggelsen.

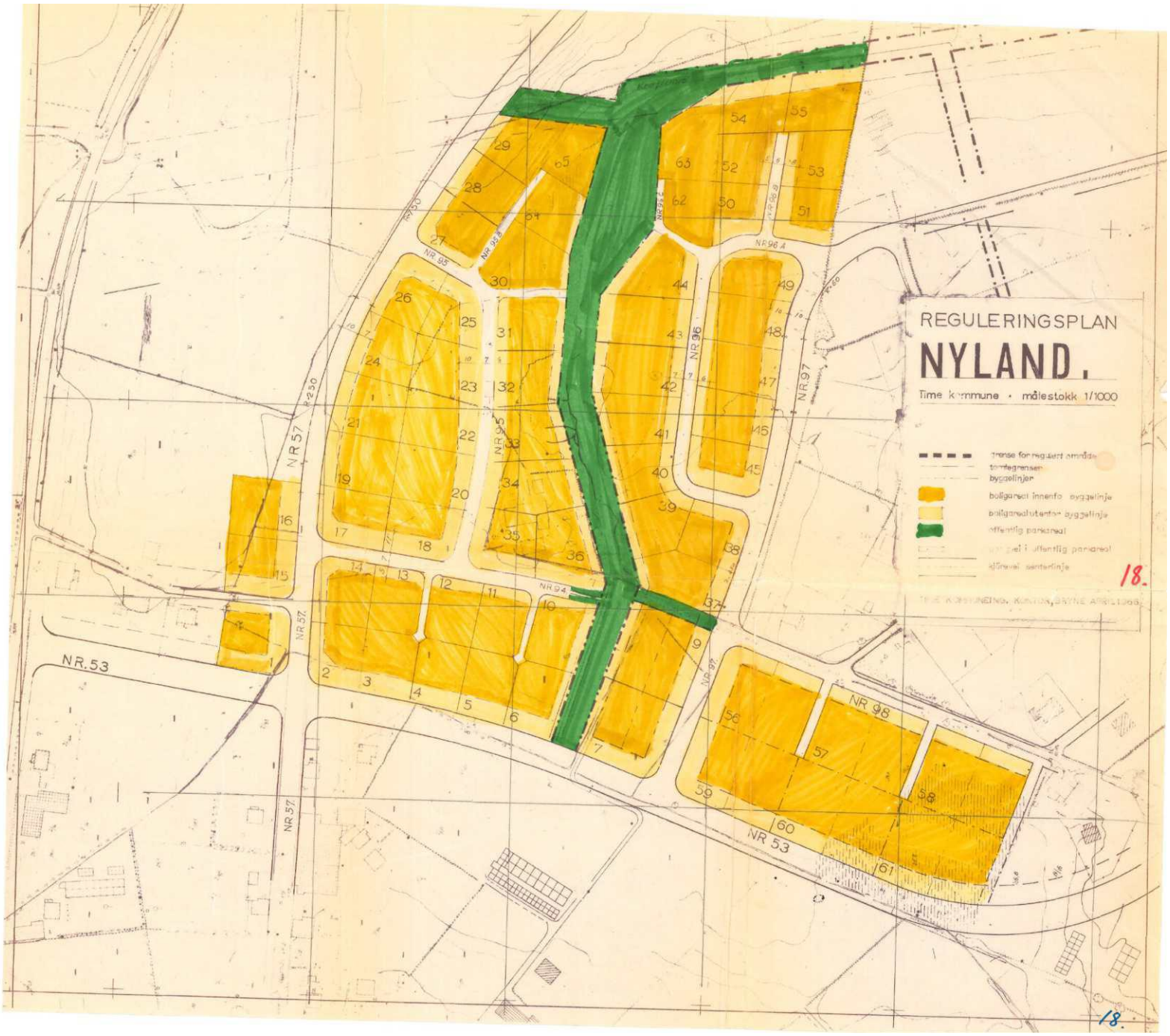
a. Bygningene må gis en arkitektonisk utforming som harmonerer med terrenget og med den omkringliggende bebyggelse.

b. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel fra 25° til 30° og möne langs husets lengderetning. Tekkingen skal godkjennes av bygningsrådet.

c. På tomtene 7, 8 og 9 kan oppföres 2 etasjes bygg. Forövrig skal bygningene være i 1 etasje. I sterkt skrånede terreng kan bygningsrådet tillate boligarealet delt på flere plan, slik at bygningen får 1 etasje på den del av tomten som ligger höyest, og 2 etasje på tomtens laveste del. Loft tillates ikke nyttes til beboelsesrom.

d. Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

Dei nye §§ 1 og 3 i vedtektene er vedtekne av bygningsrådet i möte den 28/9-1966, og av kommunestyret i möte den 8/11-1966.


REGULERINGSPLAN
NYLAND.
Time kommune · målestokk 1/1000
NR.53
NR 57
NR 97
NR 98
NR 96 A
NR 96
NR 95
NR 94
18.

ambita

Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/19/165/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.7.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/19/165/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.7.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

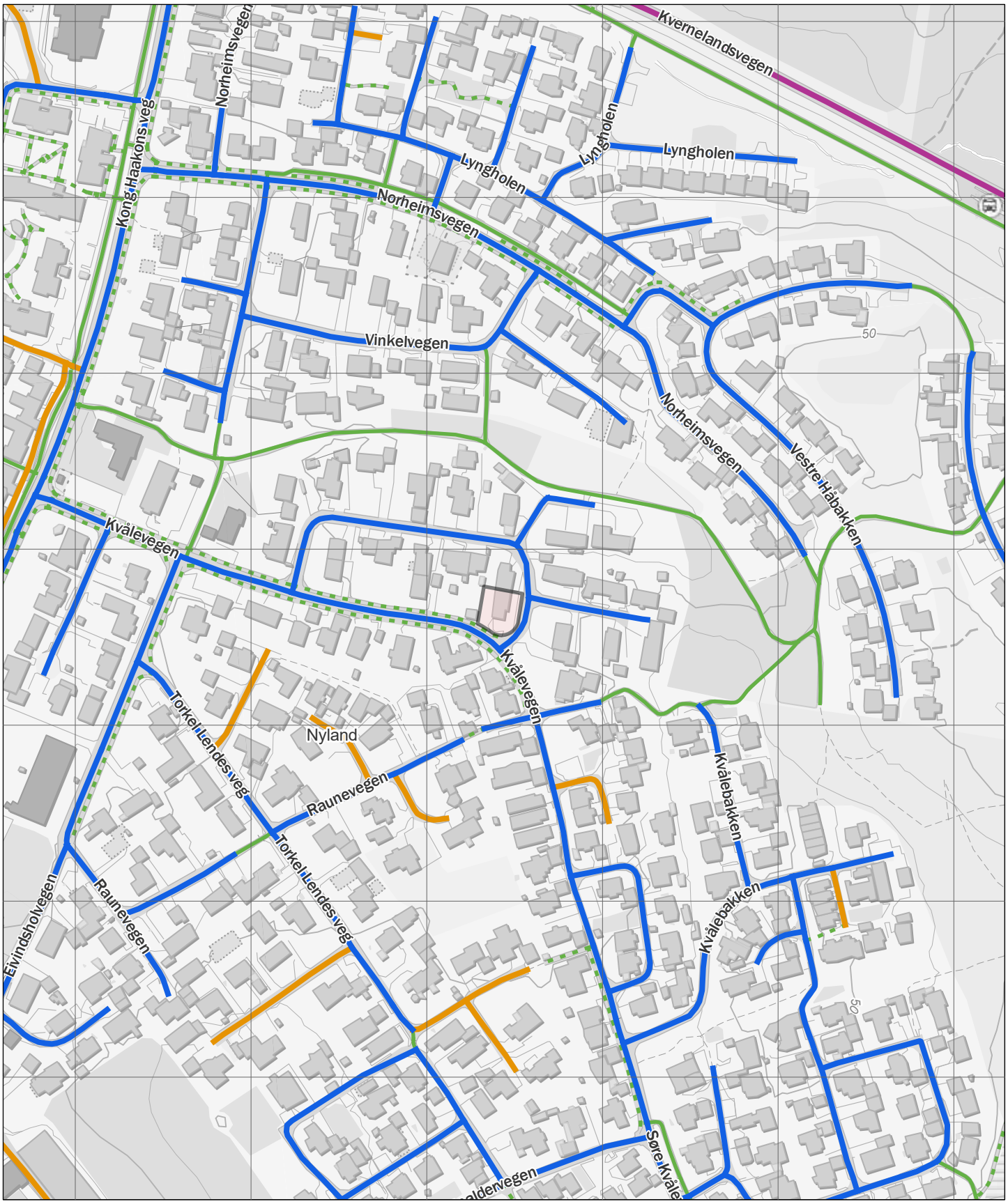
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Time
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 19/165/0/0
Adresse: Kvålevegen 12, 4345 BRYNE

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/07/2026



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

Kvålevegen 12

Nabolaget Norheim/Kvåle - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	9 min 0.8 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	7 min 2.2 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	7 min 2.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	13 min 9.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosselandsvegen Linje 50, 53, 56, N94	8 min 0.7 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	19 min 1.6 km
Stavanger Sola	35 min

BARNEHAGER

Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år... 86 barn	9 min 0.8 km
Maurtuå barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 0.9 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 94 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rosseland	7 min
Spar Bryne	16 min

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

VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	20 min
Apotek 1 Viben	16 min
Bryne Vinmonopol	20 min

SPORT

Vestre Håbakken nærmiljøanlegg	3 min
Nyland barnehage	4 min
Club Athletic	4 min
EVO Bryne	15 min

«Landlige omgivelser selv om det er rett i nærheten av Bryne sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

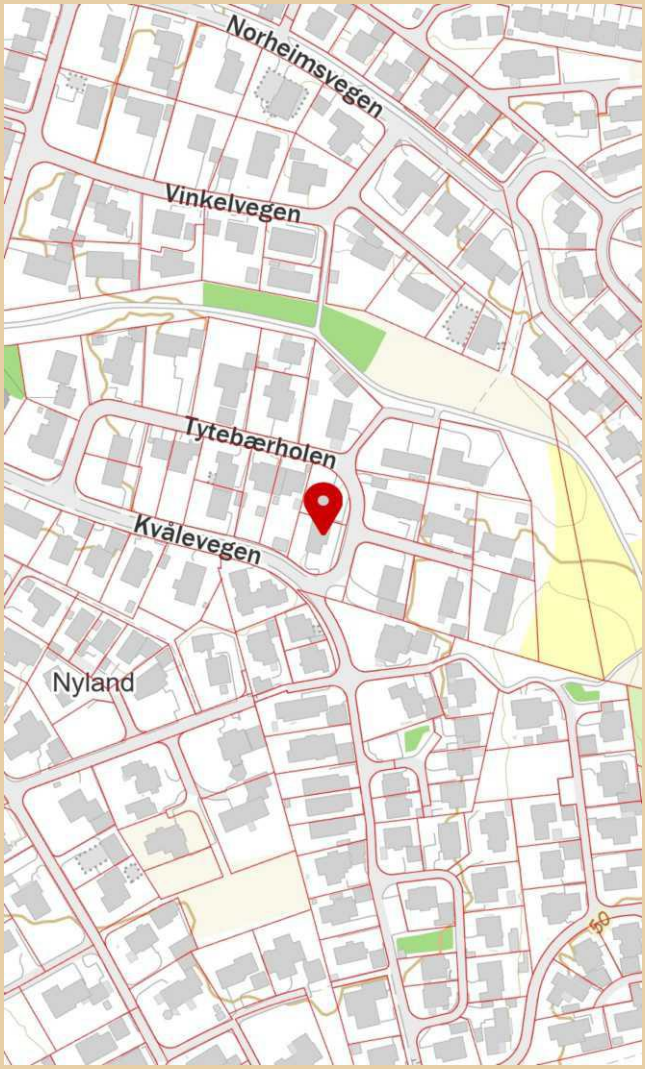
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

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

Kvålevegen 12

Nabolaget Norheim/Kvåle - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	9 min 0.8 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	7 min 2.2 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	7 min 2.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	13 min 9.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosselandsvegen Linje 50, 53, 56, N94	8 min 0.7 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	19 min 1.6 km
Stavanger Sola	35 min

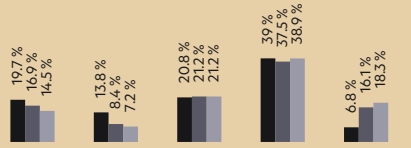
BARNEHAGER

Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	9 min 0.8 km
Maurtuå barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 0.9 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 94 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rosseland	7 min
Spar Bryne	16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Norheim/Kvåle	1 627	553
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Vestre Håbakken nærmiljøanlegg	3 min
Nyland barnehage	4 min
Club Athletic	4 min
EVO Bryne	15 min

«Landlige omgivelser selv om det er rett i nærheten av Bryne sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

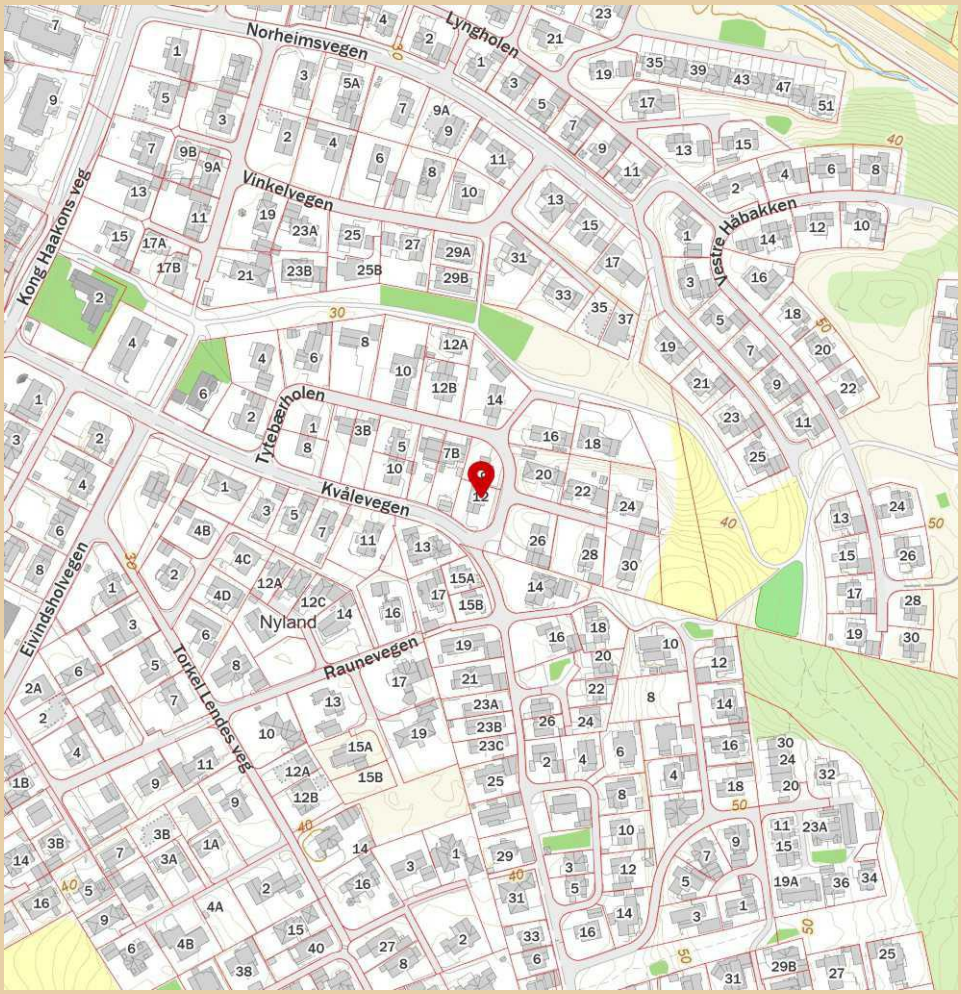
Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Kvålevegen 12

Nabolaget Norheim/Kvåle - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	9 min 0.8 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	7 min 2.2 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	7 min 2.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	13 min 9.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosselandsvegen Linje 50, 53, 56, N94	8 min 0.7 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	19 min 1.6 km
Stavanger Sola	35 min

BARNEHAGER

Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år... 86 barn	9 min 0.8 km
Maurtuå barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 0.9 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 94 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rosseland	7 min
Spar Bryne	16 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	20 min
Apotek 1 Viben	16 min
Bryne Vinmonopol	20 min

SPORT

Vestre Håbakken nærmiljøanlegg	3 min
Nyland barnehage	4 min
Club Athletic	4 min
EVO Bryne	15 min

«Landlige omgivelser selv om det er rett i nærheten av Bryne sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

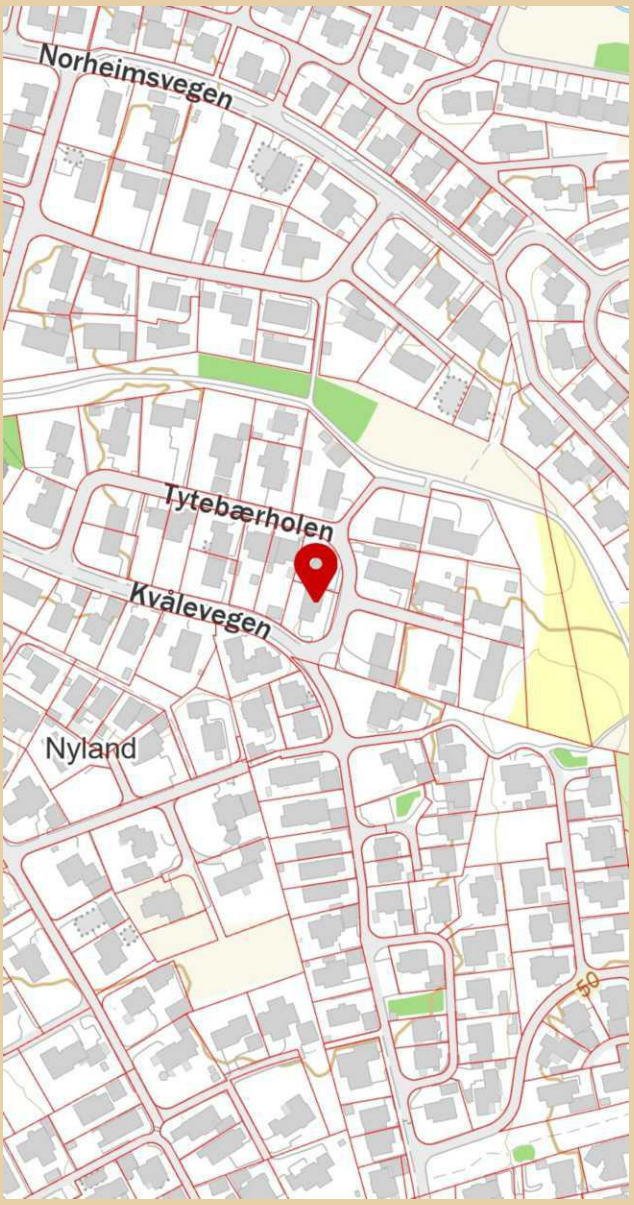
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

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:
Kvålevegen 12, 4345 Bryne
Gnr. 19, Bnr. 165, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260171

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Marius Time Vaaland

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 901 85 260

E-post: mariustime.vaaland@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.
