PRIVATMEGLEREN
JÆREN

GAMLE HOGNESTADVEGEN 23

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Innflytningsløyve

Ferdigattest - tilbygg

Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplan

Eiendomsgrenser

Vegstatus

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Gamle Hognestadvegen 23
4340 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1953
BRA:	284 m^2
BRA-i:	245 m^2
Rapportdato:	14.9.2026 (Gyldig til 14.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	7	22	7	0

Sindre Serigstad
Bygningssakkyndig
Jærtakst AS

sindre@jaertakst.no
91848497

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

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
Balkong, terrasse, platting: og trapper	- skjevhet i konstruksjonen - råteskader, sprekkdannelser og nedbrytninger
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - råteskader i karmer - råteskader på glasslister - eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- sotluke er plassert for nær brennbart materiale - manglende brannsikker plate på gulv foran sotluke
Toalettrom	- lekkasje eller funksjonssvikt som krever umiddelbare tiltak
Våtrom: Vaskerom kjeller -	-manglende tettesjikt -eldre støpejernsluk -naturlig ventilering -risiko for at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom -vannmerker trepaneler/listverk
Våtrom: Bad 1. etasje - Overflate gulv	- gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk
Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke montert bunnlist under baderomsplater iht leggeanvisninger - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling -alder -Fuktsikring ikke synlig over terreng
Grunnmur og fundament	- riss/sprekker i puss
Rom under terreng	- punktvis pussavskalling - salt/kalkutsalg på murflater - forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Yttervegg og fasade	- spredte råteskader i kledningen - slitasje/sprekker i kledningen - sprekker/deformasjon i kledningen - ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
Renner og nedløp	- smålekkasjer skjøter/overganger
Takkonstruksjon og loft	- begrenset lufting - tegn til kondens på overflater - observert spor etter skadedyr - observert spor etter fuktkrevende insekt
Taktekking	- mosegrodd - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Etasjeskille og gulv på grunn	-skjevheter i etasjeskille
Avløpsrør	- kloakk ikke luftet over tak - Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør for kaldtvann mangler kondensisolering - vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- det er registrert spor etter gnagere og flyvehull etter treskadeinsekter
Varmesentral	- Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	-naturlig ventilasjon -manglende ventiler i enkelte rom/vinduer
Våtrom: Bad 1. etasje - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flis - det er sprekker i mykfuge (silikon) i overgang gulv vegg - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge - gliper i skjøter baderomsplater
Våtrom: Bad 1. etasje - Ventilasjon	-ventilering via lukkevindu m/ventil
Våtrom: Bad 1. etasje - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Bad loft - Overflate vegg/himling	- ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl - dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl
Våtrom: Bad loft - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - ujevnt fall med fare for vannansamling
Våtrom: Bad loft - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad loft - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Innvendige overflater og dører	Innvendige overflater har noe slitasje som vurderes å være aldersrelatert. Enkelte dører tar i karm eller terskel ved bruk. Overflater og dører fremstår ellers i generelt normal stand, sett i forhold til alder.

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Kjeller stemmer ikke overens med tegninger.
1. etasje: Ett soverom er benyttet som omkledningsrom, skyvedørsgarderobe må fjernes om dette ønskes benyttet som soverom.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Kjeller har vinduer som er for små som rømning/dagslysforhold.
TEK17 §11-13 (3)Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minst 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Kjeller har takhøyde som er lavere enn anbefalte eller forskriftsmessige krav for oppholdsrom. Målt omtrentlig til ca. 1,91-2,12m.
Lav takhøyde gir redusert brukskvalitet og kan medføre at rommet ikke er godkjent for varig opphold. Dette kan påvirke verdi og bruksmulighet av arealet.
Det anbefales å vurdere tiltak for å øke takhøyden der dette er praktisk gjennomførbart, alternativt å benytte rommet til formål som ikke krever godkjent takhøyde for oppholdsrom.

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

Trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for lav rekkverkshøyde, manglende håndløper og lav høyde i trapp kjeller.

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

Trapp/rampe til kjeller med noe smale trinn, rampe er noe bratt for bruk med rullestol.
Det er ikke montert håndløpere på utvendige trapper.
Liten trapp/trinn fra terrassedør har ikke sikring.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

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

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

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.9.2026	**14.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Odd Gaute Tunheim**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Thorhild Tunheim**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Serigstad**	Telefon:	**91848497**
Firma:	**Jærtakst AS**	Epost:	**sindre@jaertakst.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp Stasjon**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Söderberg & Partners AS**		



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:	**Gamle Hognestadvegen 23, 4340 Bryne**						
Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**3**	Bruksnr:	**138**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1953** - iht. opprinnelig ferdigattest						
Boligtype:	**Enebolig**						

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1979	Tilbygg	Nei
2003	Påbygg/takopplett	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**80**	**80** Gang, kontor, gang 2, bod, kjellerrom, vaskerom, kjellerrom 2 og bod.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**140**	**101** Entré, toalettrom, gang, kjøkken, stue/spisestue, soverom 1, omkledningsrom og bad.	**39** Garasjerom.	**0**	**0**
Loft	**64**	**64** Gang, soverom 1, soverom 2, stue/soverom 3, bad og kontor.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**284**	**245**	**39**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Deler av drenering på nordside, vestside og sørside er skiftet i 1979.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling

Oppsummering TG-2

Drenering og fuktsikring fremstår som opprinnelig, og det er ikke registrert at disse er skiftet eller utbedret etter byggeåret. Ved innvendig inspeksjon er det registrert symptomer på nedsatt funksjon.
Eventuell fuktsikring av grunnmur er ikke synlig over terreng, ut ifra alder er det ikke montert grunnmursplast.
Dreneringen har oppnådd en alder som gir usikkerhet med hensyn til videre funksjon. Redusert funksjon kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i konstruksjoner mot terreng. Registrerte salt-/kalkutslag og avflassing indikerer fuktpåvirkning mot grunnmuren og kan være et symptom på redusert funksjon i drenering eller fuktsikring. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2



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

Observerte avvik:

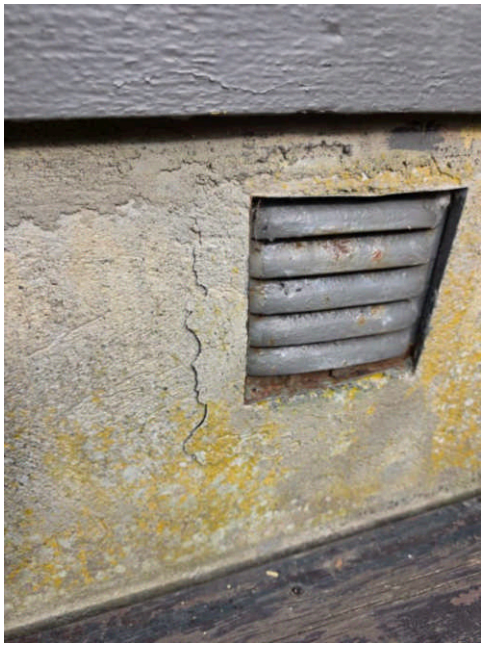
- Riss/sprekker i puss

Oppsummering TG-2

Det er påvist sprekker, skader eller skjevheter i grunnmuren. Grunnmurens alder tilsier at det må påregnes videre utvikling av registrerte forhold. Manglende utbedring kan medføre fuktinntrengning og ytterligere svekkelse av konstruksjonen over tid. Nærmere undersøkelse av årsak og omfang anbefales for å vurdere behov for tiltak.







Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å reparere/pusse sprekkene og følge med på utviklingen over tid for å avklare om forholdet er stabilt.



6.3 Terrengforhold TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.4 Rom under terreng TG-2



Flyvehull etter treskadeinsekter

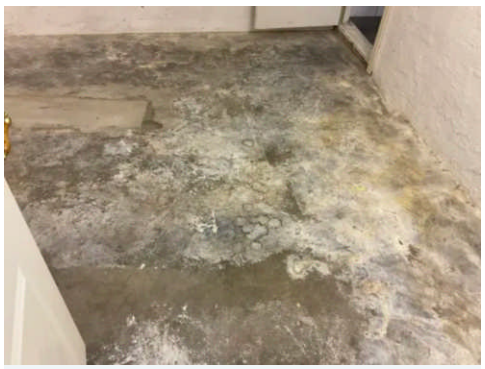
Type rom under terreng	**Delvis innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er foretatt endringer/innredninger etter byggeåret.

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

Beskrivelse av hulltakingen:

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



Saltutslag/misfarging

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

Observerte avvik:

- Punktvis pussavskalling
- Salt/kalkutsalg på murflater
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

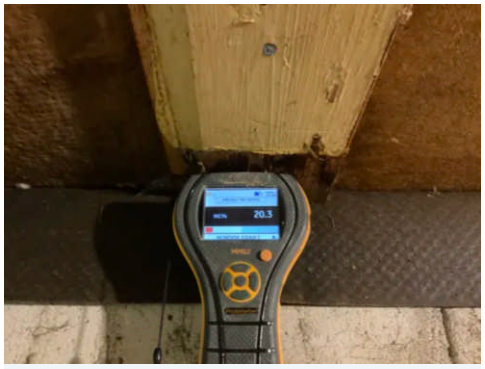
Angi måleresultater av fuktmåling

Det ble målt 20,8 vektprosent fuktinnhold i treverket. Måleresultatet indikerer et høyt fuktnivå som kan gi grunnlag for vekst av muggsopp og utvikling av råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer.

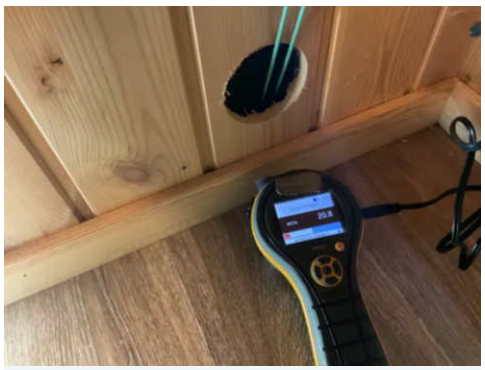




Vannmerker himling kjellerrom



Kjellerrom ved vannmerker



Hulltaking

Oppsummering TG-2

Rommet under terreng er delvis innredet, og det er foretatt endringer og innredninger etter opprinnelig byggeår. Ved hulltaking i nedre del av vegg i kontor ble det målt et fuktinnhold på 20,8 vektprosent i treverket, noe som indikerer et høyt fuktnivå. Dersom fuktbelastningen vedvarer og ikke utbedres, kan det gi grunnlag for vekst av muggsopp og utvikling av råteskader.
Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i treverket i kjeller.
Det er vannmerker i himling på uinnredet kjellerrom, det ble registrert høyt fuktnivå, det anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre årsaken til fuktbelastningen ved etablering eller oppgradering av fuktsikring og drenering. Videre anbefales det å åpne opp berørte konstruksjoner for kartlegging av skadeomfanget, fjerne fukt- og skadet materiale og reetablere konstruksjonene med løsninger som er egnet for bruk i rom under terreng.

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsaken til fuktpåvirkningen i himling kjellerrom. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling.
Det anbefales å behandle mot borebiller, erfaringsmessig vil det være påregnelig med aktivitet i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak bør vurderes i sammenheng med drenering, utvendig isolering, terrengforhold, ventilasjon m.m. for å sikre best mulig resultat.

6.5 Balkong, terrasse, platting: og trapper TG-3



Rennemerker trapp



Skade/sprekk trapp



Råte/nedbrytning

Type	Platting, Annet

Det er platting i hage.
Trapper er også vurdert under dette punktet.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja

Observerte avvik:

- Skjevhet i konstruksjonen
- Råteskader, sprekkdannelser og nedbrytninger

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering **TG-3**

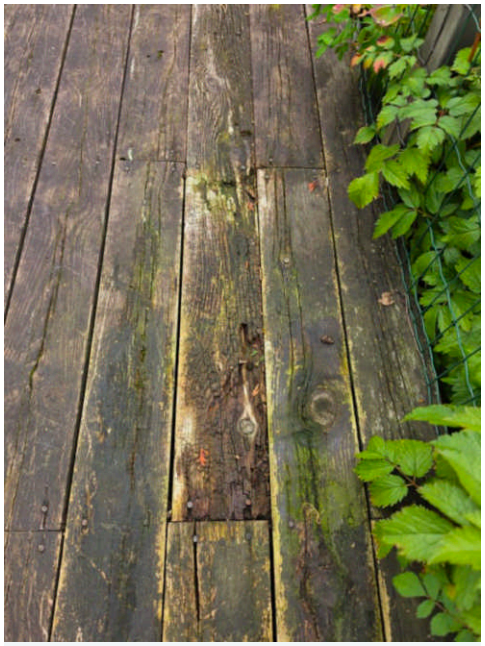
Det er platting i hage samt trapp ved inngang som er vurdert under dette punktet. Det er registrert råteskader, sprekkdannelser, nedbrytning og slitasje på plattingen og trappen. Platting har ujevnheter og skjevheter.
Alder og manglende vedlikehold har over tid ført til svekkelse av konstruksjonene. Dersom skadene ikke utbedres, vil nedbrytningen fortsette og redusere bæreevnen, noe som på sikt kan svekke sikkerheten ved bruk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

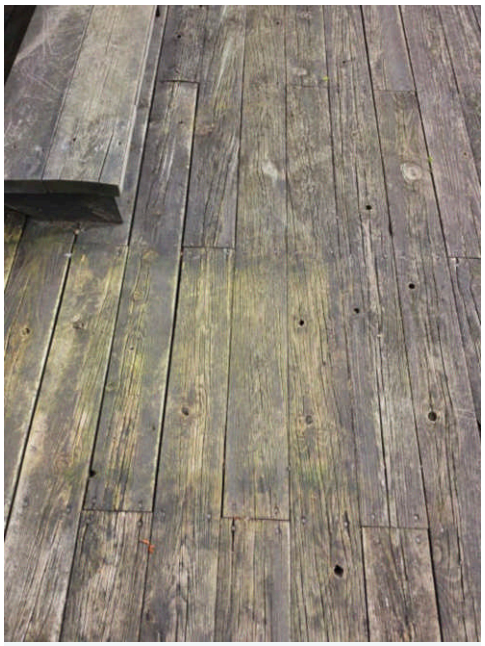
Det må påregnes å skifte ut rekkverk på trapp til inngang grunnet råteskader. Sprekk på trapp anbefales å holdes under oppsyn for eventuell negativ utvikling.
Platting må påregnes byttet ut, underliggende masser/fundamentering er ukjent, det kan ikke utelukkes oppgraderinger/utskiftinger av dette i tillegg.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

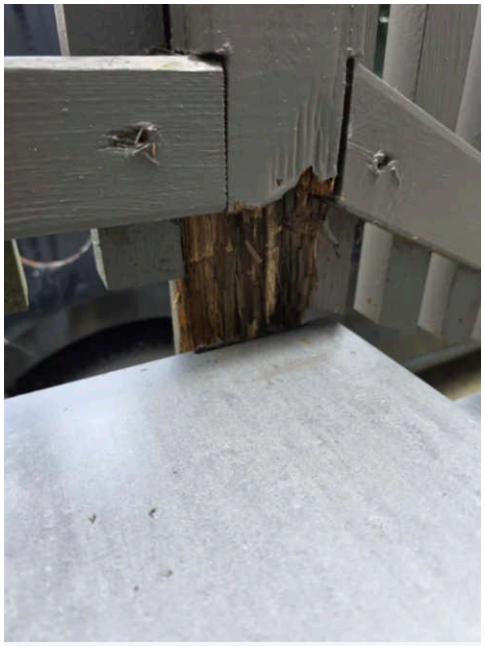
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer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



Råte/nedbrytning



Sprekkdannelser



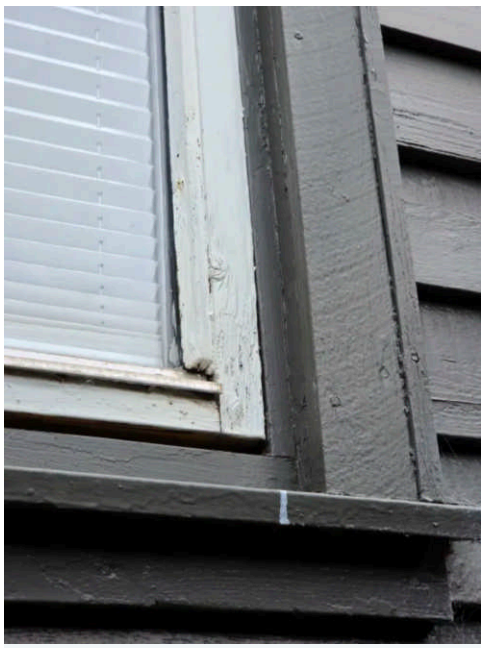
Råteskader rekkverk trapp inngang

6.6 Vinduer og dører

TG-3



Gliper i karmer med fare for fuktskader.



Råteskader/nedbrytning

Beskrivelse

Vinduer og dører i tre som er av noe varierende alder.

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

Det er foretatt utskiftinger over tid siden byggeåret.

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

Observerte avvik:

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Råteskader i karmer
- Råteskader på glasslister

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 gjenværende levetid



Nedbrytning med noe råte



Råte i glasslist

Oppsummering TG-3

Vinduene er av varierende dato og har alders- og slitasjerelatert nedbrytning og slitasje flere steder. Det er registrert råteskader i treverket på enkelte av vinduene. Skadeomfanget og tilstanden til skjulte eller tilstøtende konstruksjoner er ikke nærmere undersøkt.
Det er noe gliper mellom treverk i karmer med fare for oppsamling av vann.

Det er registrert råteskader på enkelte dør/vinduer, typisk karm, hjørner eller bunnglasslist. Treverk fremstår mykt, misfarget eller nedbrutt, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid.
Råteskader kan føre til at vinduets konstruktive styrke svekkes, og at det oppstår utettheter, trekk og økt varmetap. Fortsatt nedbrytning kan føre til at vinduet mister funksjon eller blir vanskelig å åpne/lukke. I mer alvorlige tilfeller kan vann trenge videre inn i tilstøtende bygningsdeler og forårsake ytterligere fuktskader.

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

Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadede deler bør utbedres eller skiftes ut, avhengig av skadeomfang. Ved mindre skader kan utskifting av karm-/rammedeler, treutskiftning og ny overflatebehandling være tilstrekkelig. Ved mer omfattende skader anbefales full utskifting av vinduet. Det bør samtidig etableres god overflatebehandling og kontroll på beslag/dreneringsløsninger for å forhindre nye skader.

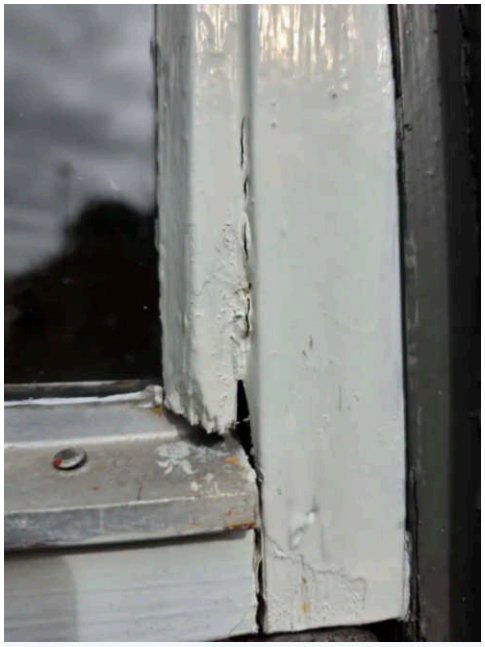
Dersom råteutviklingen fortsetter uoppdaget, kan det bli behov for mer omfattende utbedringer eller utskifting. Forholdene kan også medføre økt vedlikeholdsbehov fremover.

Slitte overflater bør rengjøres, skrapes og males/behandles på nytt for å beskytte treverket mot fukt og videre nedbrytning.

Det vil være økt behov for vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, enkelte utskiftinger kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat **100 000 - 200 000**

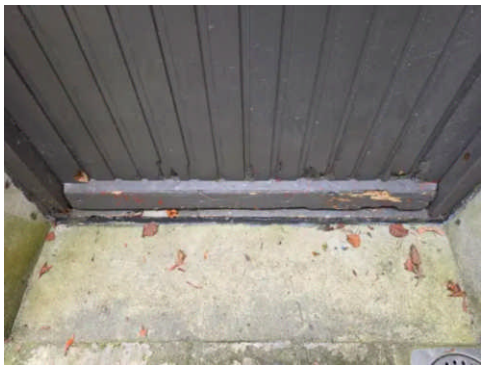
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer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



Råteskader glasslist



Råteskader glasslist



6.7 Yttervegg og fasade TG-2



Råte og flyvehull treskadeinsekter



Råte



Sprekkdannelser

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

Det er foretatt noe arbeider etter opprinnelig byggeår.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Spredte råteskader i kledningen
- Slitasje/sprekker i kledningen
- Sprekker/deformasjon i kledningen

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

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

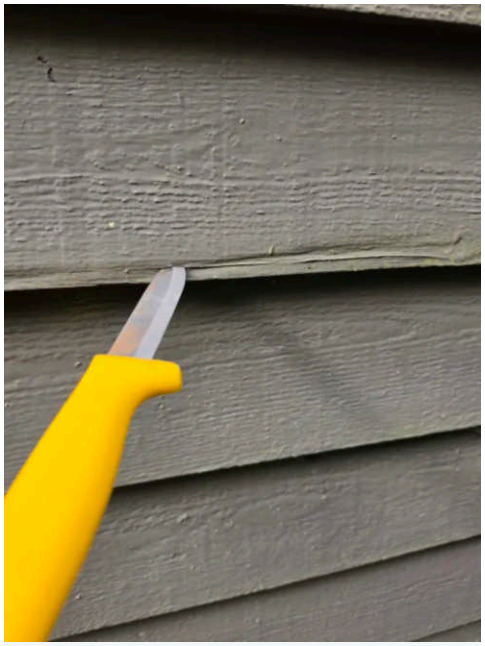
Det er ikke lufting bak kledning og eventuell musetetting lar seg ikke kontrollere.

Oppsummering **TG-2**

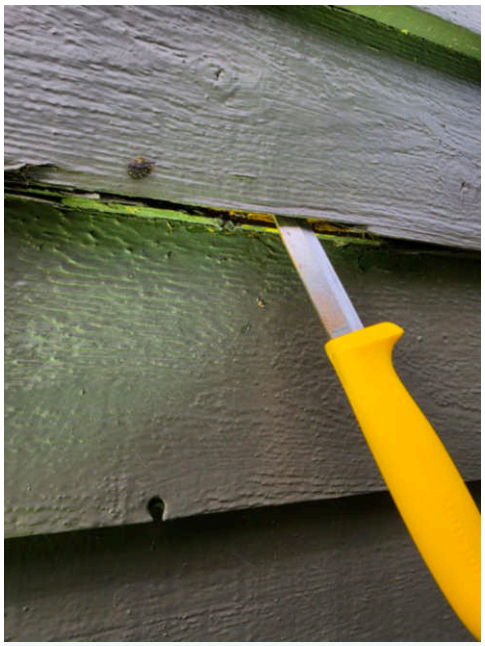
Trekledningen har nedbrytning, slitasje, sprekkdannelser og spredte råteskader. Kledningen er montert inntil grunnmuren uten synlig luftespalte bak. Utførelsen medfører at området bak kledningen ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Eventuell musetetting og tilstanden på bakenforliggende konstruksjoner kunne derfor ikke kontrolleres.
Manglende lufting reduserer muligheten for uttørking av treverket, ved mangelfull uttørking kan råteskadene utvikle seg videre og redusere kledningens levetid. Det kan ikke utelukkes at lekter eller andre bakenforliggende konstruksjonsdeler har skjulte fuktskader. Fordi musettingen ikke kan inspiseres, er det usikkert om konstruksjonen er tilstrekkelig sikret mot inntrenging av mus. Eventuelle åpninger kan gi mus tilgang bak kledningen og videre inn i bygningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kledningen bør åpnes lokalt på representative og særlig utsatte steder for å kontrollere råteskadenes omfang, fuktforholdene og tilstanden på bakenforliggende konstruksjoner. Ved åpning bør det også kontrolleres om det finnes sammenhengende og funksjonell musetetting. Råteskadede og svekkede deler bør skiftes. Det bør samtidig vurderes om kledningen kan bygges om eller monteres på nytt med tilfredsstillende avstand til grunnmuren, lufting og musesikring. Det må påregnes utskiftinger, omfang av dette må undersøkes nærmere ved ytterligere undersøkelser av påviste råteskader og fasader i sin helhet.



Råte



Råte



Ingen lufting

6.8 Renner og nedløp

TG-2



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

Observerte avvik:

- Smålekkasjer skjøter/overganger

Oppsummering **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



6.9 Skorstein over tak

TG-1

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

Skorstein er kun besiktet fra bakkenivå.

Oppsummering TG-1

Skorstein over tak er besiktiget fra bakkenivå. Skorsteinens høyde over tak/møne er ikke kontrollert opp mot forskriftskrav, da skorsteinen kun er besiktiget fra bakken. Bygningsdelen fremstår ut fra tilgjengelig observasjon uten registrerte avvik.

6.10 Takkonstruksjon og loft

TG-2



Tegn til kondensering

Type konstruksjon	**Delvis innredet loft**
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er påbygget takopplett i 2003.

Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:

- Begrenset lufting

Beskrivelse:

Stedvis begrenset lufting



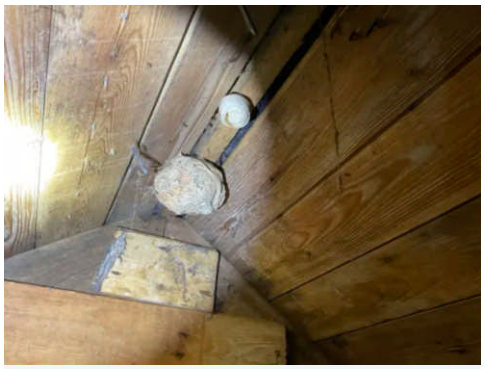
Liten dimensjon på sperr



Flyvehull treskadeinsekter



Spon etter borebiller



Vepsebol

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Tegn til kondens på overflater

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

Observerte avvik:
- Observert spor etter skadedyr
- Observert spor etter fuktkrevende insekt

Beskrivelse:
Spor etter gnagere og flyvehull etter treskadeinsekter.

Oppsummering **TG-2**

Deler av isolasjon er ikke tildekket med papp/vindsperre, dette reduserer isolasjonsevnen.

Luftespalter ved takfot er små og kan føre til redusert lufting av konstruksjonen. Redusert ventilasjon i takkonstruksjonen, som kan føre til opphopning av fukt, kondens og risiko for mugg- eller råteskader over tid.

Det er registrert fuktmerker i undertaket på deler av loftet, dette stammer fra kondensering eller inndrev av vann ved mye nedbør/vind, det anbefales ytterligere undersøkelser for å påvise hvor dette stammer fra og foreta tiltak. Kondensering oppstår ved utilstrekkelig ventilering av loftet, kuldebroer eller høy luftfuktighet.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i treverket, dette anbefales behandlet og holdes under oppsyn for eventuell aktivitet/utvikling. Erfaringsmessig vil det være aktivitet/spor i tilstøtende konstruksjoner som f. etasjeskille og yttervegger.

Lokal nedbøyning vurderes å være relatert til byggeårets konstruksjonsprinsipper og gir isolert sett ikke nødvendigvis indikasjon på akutt svikt, men forholdet bør holdes under observasjon.

Taksperr i kott ved trapp har liten dimensjon i sammenheng med langt strekk, dette kan føre til nedbøying.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

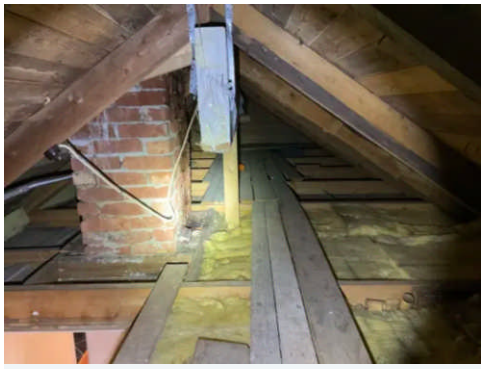
Isolasjon bør tildekkes med vindsperre og resten av loft anbefales isolert for å opprettholde isolasjonsevnen og hindre varmetap.

Ventileringen av takkonstruksjonen, spesielt i den innredede delen, bør forbedres for å redusere risikoen for kondensering og utvikling av råteskader.

Det anbefales å etablere korrekt oppbrett av takpapp rundt alle gjennomføringer i samsvar med gjeldende faglige krav. Dette innebærer å åpne opp rundt gjennomføringene, tilpasse og føre takpappen tilstrekkelig opp over og tett inntil gjennomføringshylser/mansjetter, samt sikre overlapp og tetting som leder vann bort fra kritiske punkter. Eventuelle skader eller svekkelser på papp og tilstøtende detaljer bør samtidig utbedres. Riktig utført oppbrett reduserer risikoen for vanninntrenging ved slagregn, smeltevann og oppstuving av vann

Det anbefales tiltak mot gnagere og treskadeinsekter i treverket.

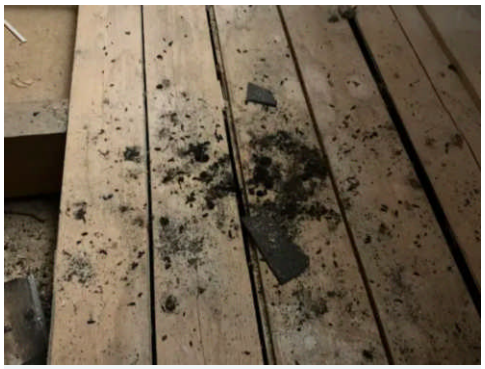
Ytterligere undersøkelser av taksperr med liten dimensjon anbefales utført for å sikre tilstrekkelig bæring.



Deler isolert

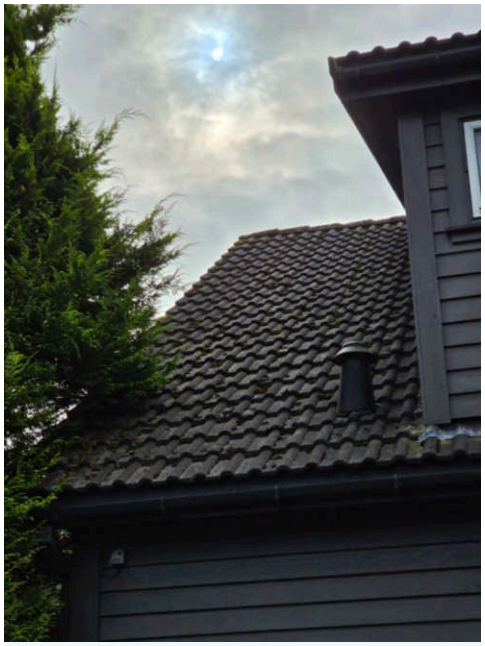


Noe redusert lufting



Spor etter gnagere

6.11 Taktekking TG-2



Mose

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**

Taktekking er vurdert fra bakkenivå. Det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og slitasje i overflaten. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.

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

Tak er skiftet etter byggeåret på et tidspunkt.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mosegrodd

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

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.

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

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.
Mose anbefales fjernet.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Loft:
Loftstue/soverom – ca. 20 mm
Soverom – ca. 45 mm
1. etasje:
Stue - ca. 25mm
Soverom - ca. 15mm
Kjeller:
Kontor - ca. 3mm
Bod v/vaskerom - ca. 6mm

Det gjøres oppmerksom på at målinger i kjeller er kun foretatt i innredete rom. Støpte eldre gulv må påregnes å ha skjevheter.

Oppsummering **TG-2**

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag, og det er gulv på grunn i kjeller. Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom og viser høydeforskjeller på ca. 15–25 mm i 1. etasje, ca. 20–45 mm på loft og ca. 3–6 mm i innredete rom i kjeller. De registrerte skjevhetene, særlig på loftet med opptil ca. 45 mm, ligger over det som kan forventes for boligens alder, og gir avvik. Skjevheter av dette omfanget er normalt av bygningsmessig karakter og medfører hovedsakelig praktiske ulemper, men det anbefales nærmere undersøkelser dersom omfang og årsak ønskes avklart. For eldre støpte gulv i kjeller må det påregnes visse skjevheter.

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, bør man vurdere slike tiltak.

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

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-3



Sotluke

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**

Pipe er innekledd, men er kledd med mur, flis og tapetsert, dette betyr at eventuelle sprekker vil bli synliggjort på et tidspunkt slik at løsningen anses som tilfredsstillende, men det anbefales å foreta en ytterligere vurdering fra feier/brannvesenet.

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sotluke er plassert for nær brennbart materiale
- Manglende brannsikker plate på gulv foran sotluke

Oppsummering	TG-3

Boligen har teglsteinspipe fra byggeåret. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn 5 år. Sotluke/feieluke er plassert for nær brennbart materiale, noe som utgjør en brannrisiko og gir høyeste tilstandsgrad. Manglende avstand mellom luke og brennbart materiale bør utbedres, og det anbefales tilsyn fra feier/brannvesen. Pipen er innkledd med mur, flis og tapet, men løsningen vurderes som tilfredsstillende ettersom eventuelle sprekker vil kunne synliggjøres over tid; en ytterligere vurdering fra feier/brannvesen anbefales likevel.

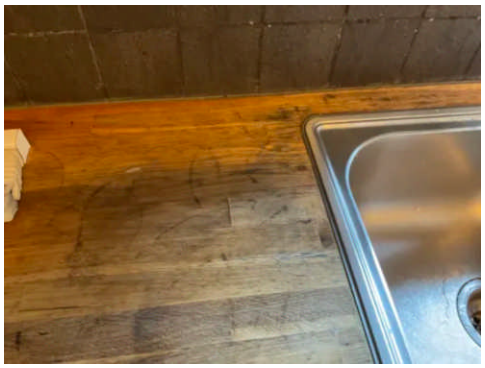
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

Det anbefales gjennomført kontroll av feievesenet.

Kostnadsestimat	Under 20 000

6.14 Kjøkken TG-1







Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med lyse fronter og benkeplate i tre.
Kjøkken fremstår i normal stand, noe merker/slitasje på overflater.

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

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredningen har lyse fronter og benkeplate i tre, og fremstår i normal stand for alderen. Det er registrert noe merker og slitasje på overflatene. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning.

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering avtrekk	TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

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

Kjeller stemmer ikke overens med tegninger.
1. etasje: Ett soverom er benyttet som omkledningsrom, skyvedørsgarderobe må fjernes om dette ønskes benyttet som soverom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Det foreligger ferdigattest merket med 1952. Innflyttingsløyve merket 1982 og ferdigattest merket 2003.

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

Kjeller har vinduer som er for små som rømning/dagslysforhold.
TEK17 §11-13 (3)Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minst 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Kjeller har takhøyde som er lavere enn anbefalte eller forskriftsmessige krav for oppholdsrom. Målt omtrentlig til ca. 1,91-2,12m.
Lav takhøyde gir redusert brukskvalitet og kan medføre at rommet ikke er godkjent for varig opphold. Dette kan påvirke verdi og bruksmulighet av arealet.
Det anbefales å vurdere tiltak for å øke takhøyden der dette er praktisk gjennomførbart, alternativt å benytte rommet til formål som ikke krever godkjent takhøyde for oppholdsrom.

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

Trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for lav rekkverkshøyde, manglende håndløper og lav høyde i trapp kjeller.

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?	**Ja**

Trapp/rampe til kjeller med noe smale trinn, rampe er noe bratt for bruk med rullestol.
Det er ikke montert håndløpere på utvendige trapper.
Liten trapp/trinn fra terrassedør har ikke sikring.

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

Røykvarsler i kjeller er montert, men dekker ikke hele kjeller.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

Er det krav til snøfanger?	**Ja**

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

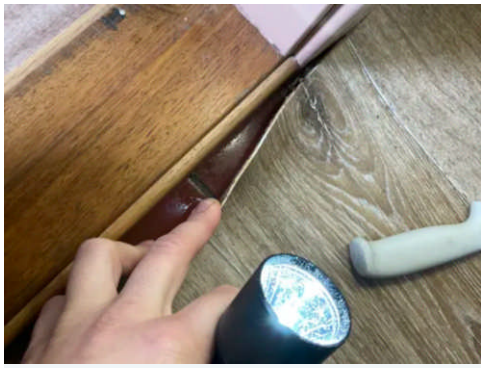
Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

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

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

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

6.16 Toalettrom — TG-3



Fuktig under belegg



Drypplekkasje fra kupling/rør



Kun ventil/lukkevindu

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Ingen ventilasjon**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lekkasje eller funksjonssvikt som krever umiddelbare tiltak

Beskrivelse:
Drypplekkasje fra vannrør/kupling til toalett.

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

Oppsummering — **TG-3**

Toalettrommet er uten mekanisk eller naturlig ventilasjon, noe som gir økt risiko for fuktopphopning over tid. Det er registrert drypplekkasje fra vannrør/kupling til toalettet. Klosettet har ikke innebygd sisterne. Lekkasjen bør utbedres for å unngå videre fuktbelastning og følgeskader på underliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre drypplekkasje fra kupling for å unngå større skader.
Det anbefales å montere ventil i yttervegg med elektrisk styrt vifte.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

Kostnadsestimat er satt ut ifra å utbedre drypplekkasjen.

6.17 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Det er foretatt arbeider etter byggeåret i forbindelse med øvrige oppgraderinger i boligen. Deler av anlegget er fra byggeåret.
Det er foretatt punktreparasjon av avløp i kjeller i 2025.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kloakk ikke luftet over tak

Beskrivelse:
Kloakklufting over tak er ikke påvist.

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

Oppsummering — **TG-2**

Avløpsanlegget består av rør i plast og støpejern. Det er foretatt arbeider etter byggeåret i forbindelse med øvrige oppgraderinger, men deler av anlegget er fra byggeåret. Kloakklufting over tak er ikke påvist. Manglende lufting kan gi redusert funksjon og risiko for lukt og støy fra avløpssystemet. Deler av anlegget har nådd en alder som gir usikkerhet om videre funksjon, og utskifting må påregnes.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige og utvendige avløpsledninger av eldre dato.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

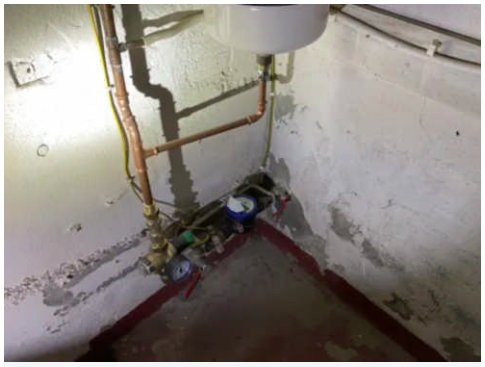
Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av alder er økt risiko for lekkasjer eller tilstoppinger, som kan føre til vannskader og behov for omfattende reparasjoner.

Når kloakk ikke er luftet over tak, kan det oppstå undertrykk i avløpssystemet. Dette kan medføre at vannlåser suges tomme, noe som kan føre til luktproblemer og tilsig av kloakkgasser inn i boligen. Over tid kan dette påvirke bokomfort og inneklima negativt. Det kan også føre til redusert funksjon i avløpssystemet.

6.18 Vannledninger — TG-2



Noe irringer



Manglende isolering/frostsikring

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

Det er foretatt noe arbeider etter byggeåret.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør for kaldtvann mangler kondensisolering
- Vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

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

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger i kobber, og det er opplyst om at det er utført noe arbeider på anlegget etter byggeåret. Ved befaringen ble det registrert manglende isolering av synlige vannrør på steder med risiko for frost eller kondens(kjeller). Deler av rør har videre nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Manglende isolering kan gi fare for frostsprengning og kondensskader, og på grunn av rørenes alder må det påregnes utskifting og økt risiko for lekkasjer over tid. Utbedring og utskifting bør vurderes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg, i forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

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.

6.19 Elektrisk

Beskrivelse

Elektrisk anlegg av varierende alder.

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 framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført 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?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er av varierende alder. 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 kun framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeidene utført etter 01.01.1999. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand ikke fullt ut kan vurderes, og det anbefales å innhente en el-kontroll fra kvalifisert fagperson.

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.

6.20 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-2

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er registrert spor etter gnagere

Oppsummering **TG-2**

Ved befaringen er det registrert spor etter ekskrementer etter mus/gnagere på loft, samt flyvehull etter treskadeinsekter i treverket i kjeller og på loft. Erfaringsmessig er det påregnelig med aktivitet også i tilstøtende konstruksjoner. Slik aktivitet kan over tid medføre svekkelse av treverket og videre skader dersom forholdet ikke følges opp. Det anbefales nærmere undersøkelse og eventuell bekjempelse av fagkyndig.

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.

Det anbefales å foreta nærmere vurdering av omfang og aktivitet av treborende insekter. Videre bør det gjennomføres nødvendige tiltak for å stanse eventuell aktivitet og hindre videre skadeutvikling.

6.21 Varmesentral

TG-2

Type anlegg	Varmepumpe
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Ukjent
Det er ikke fremlagt eventuell dokumentasjon på service.	
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei

Oppsummering TG-2

Boligen har varmepumpe som varmekilde. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført service på anlegget, og alderen på varmepumpen gir usikkerhet om videre funksjon og gjenværende levetid. Eier har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og manglende servicedokumentasjon må det påregnes utskifting på sikt.

6.22 Varmtvannsbereder

TG-2



Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	Ikke merket
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 på ca. 200 liter er plassert på gulv i vaskerom. Berederens alder kunne ikke fastslås da den ikke er merket med årstall, men den vurderes å være eldre enn 20 år. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder på befaringstidspunktet. På grunn av alderen er det usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Beredere har erfaringsmessig begrenset levetid, og det må påregnes utskiftning på sikt for å redusere risiko for lekkasje og påfølgende vannskade.

6.23 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**

Det mangler ventiler i enkelte vinduer og vegger, dette reduserer kapasiteten på ventilering og kan føre til økt luftfuktighet og kondensering. Dette kan senke kvaliteten på inneklimaet.

Naturlig ventilasjon gir ustabil luftutskiftning og økt risiko for fukt, dårlig inneklima og kondensproblemer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det anbefales å etablere mekanisk ventilasjon og tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning. Behov for ventilering vil avhenge av bruken og må vurderes over tid.

6.24 Våtrom: Vaskerom kjeller — TG-3

Generell beskrivelse

Vaskerom i kjeller med fliser på gulv og vegger.
Vaskekjelleren har ikke tilfredsstillende tettesjikt/membran på gulv. Det er registrert eldre støpejernsluk, og rommet har kun naturlig ventilasjon. Det foreligger ikke opplysninger om at rommet er utført som et våtrom etter dagens krav til fuktsikring.
Det er risiko for at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom.

Konsekvens:
Manglende tettesjikt medfører betydelig redusert sikkerhet mot vann- og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl. Eldre støpejernsluk har begrenset forventet gjenværende levetid og kan medføre økt risiko for lekkasje. Naturlig ventilasjon gir begrenset fuktfjerning og økt risiko for fuktbelastning og kondens. Samlet vurderes forholdene å medføre høy risiko for skader dersom rommet utsettes for vannbelastning.

Tiltak:
Det må påregnes full oppgradering av vaskekjelleren for å etablere tilfredsstillende fuktsikring og ventilasjon. Dette omfatter blant annet etablering av nytt tettesjikt/membran, vurdering og eventuell utskifting av sluk samt etablering av mekanisk ventilasjon. Ved oppgradering må også tilstøtende og underliggende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle fuktskader.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Alle vegger er av mur/betong og hulltaking lar seg ikke utføre.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Måling/fuktsøk lar seg ikke utføre.
Det er vannmerker på trepanel ned mot gulv.

Oppsummering TG-3

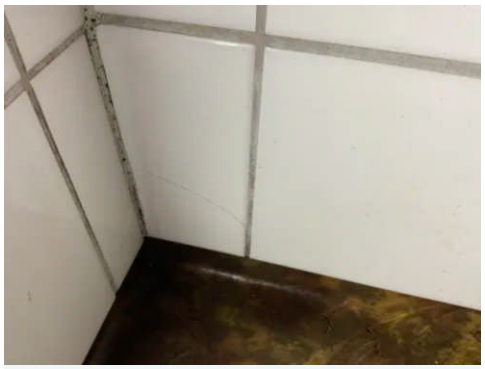
Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

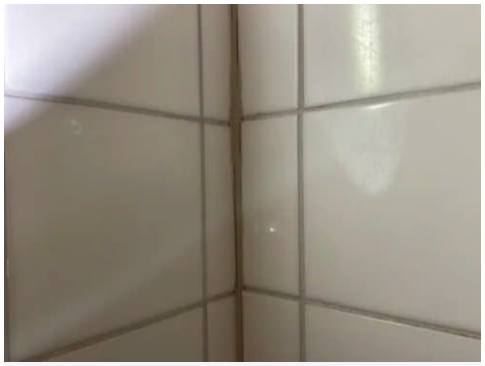
Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.25 Våtrom: Bad 1. etasje TG-3



Sprekk flis og svertesopp



Sprekk i fuger



Glipe plater

Generell beskrivelse

Bad 1. etasje av eldre dato.

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

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Baderomsplater**

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis
- Det er sprekker i mykfuge (silikon) i overgang gulv vegg

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
- Gliper i skjøter baderomsplater

Oppsummering overflate vegg/himling TG-2

Det er registrert sprekk i en flis i dusj, dette kan svekke tettheten.
Det er svertesopp/riss/sprekker i silikonfuger i dusj, dette tyder på noe høy luftfuktighet i perioder.
Det er gliper i skjøter på baderomsplater, baderomsplater er montert utenfor dusj og det er liten risiko for vanninntrenging.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av usikkerhet knyttet til forholdets videre utvikling anbefales våtrommet holdt under jevnlig observasjon og kontroll for å avdekke eventuell fukt- eller skadeutvikling over tid.

Våtrommet har nådd en alder og tilstand der det anbefales full oppgradering. Tettesjikt, sluk og overflater bør fornyes etter gjeldende krav til våtrom.

Overflate gulv

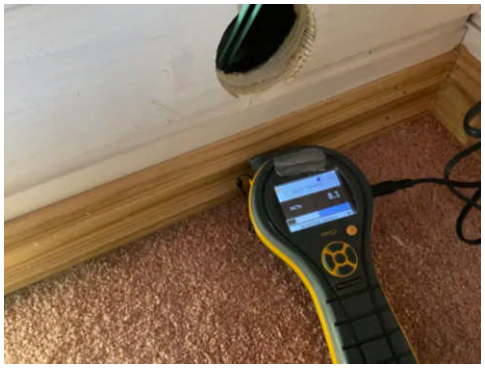


Manglende tetting gjennomføring





Sprekk



Overflate gulv	**Vinylbelegg**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk

Oppsummering overflate gulv **TG-3**

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra installasjoner ikke nødvendigvis når sluket, noe som gir høyeste tilstandsgrad. Dette skyldes at oppkant mot dusj er høyere enn opptrekk av belegg i dør. Konsekvensen er at vann ved en lekkasje kan bli liggende på gulvet og trenge inn i tilstøtende konstruksjoner, med fare for fukt- og følgeskader. Nærmere undersøkelse og utbedring av forholdene rundt sluk og installasjoner anbefales.
Gulv utenfor dusj er tilnærmet flatt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk, for eksempel ved å etablere en høyere oppkant i dør, eller sørge for at lekkasjevann kan renne til sluk.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

Kostnadsestimat er satt ut ifra å etablere en høyere opptrekk av belegg i dør eller sørge for at lekkasjevann kan renne til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Observerte avvik:
- Ikke montert bunnlist under baderomsplater iht leggeanvisninger
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

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

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

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Badet har plastsluk med tettesjikt bestående av vinylbelegg på gulv. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Tettesjiktet har nådd en alder som gir vesentlig økt risiko for skader og følgeskader.
Det er ikke tetting rundt gjennomføring i vegg til servant.
Dersom forholdene ikke utbedres, er det fare for at fukt trenger inn i tilstøtende konstruksjoner og medfører fuktskader. Utskifting av tettesjikt/membran bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

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

Sanitærutstyr

Type utstyr	Åpen dusj, Klosett, Baderomsinnredning med servant, Annet
Speilskap	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Badet er utstyrt med åpen dusj, klosett samt baderomsinnredning med servant og speilskap. Det er ved befaringen ikke registrert skader på utstyr eller innredning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via lukkevindu m/ventil.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ikke kontrollert

Våtrom 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 ventilasjon	TG-2

Badet har naturlig ventilasjon der luftutskiftingen skjer via lukkevindu med ventil. Denne løsningen er avhengig av trykk- og temperaturforskjeller samt bruksmønster og værforhold, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året. Naturlig ventilasjon gir generelt en mindre effektiv og mer varierende luftutskifting enn mekanisk avtrekk, noe som særlig i perioder med høy fuktbelastning kan medføre økt risiko for kondens og fuktopphopning på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere ventil i vegg med elektrisk styrt vifte. Det må også sørges for tilstrekkelig tilluft.

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

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

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon for arbeider utført på badet. Manglende dokumentasjon på våtromsarbeider gir usikkerhet knyttet til om utførelsen er fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Fravær av slik dokumentasjon kan medføre økt risiko for skjulte feil og mangler, samt vanskeliggjøre eventuelle forsikringsoppgjør ved fremtidige skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.26 Våtrom: Bad loft TG-2



Generell beskrivelse

Bad fra 2003 med fliser.

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

Bad er oppført i forbindelse med påbygg i 2003.

Overflate vegg/himling

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

Observerte avvik:
- Ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl
- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl

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

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

Det er plassert vindu eller dør i våtsonen for badekar, og materialet i dør/vindu vurderes som uegnet for slik plassering. Materialer som ikke tåler fuktbelastning i våtsone har økt risiko for fukt- og råteskader over tid, og forholdet bør følges opp for å unngå skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å bytte ut vindu/dør med en utførelse som tåler vann, eller å beskytte materialet med egnet, fuktig overflatebehandling. Tilstøtende veggkonstruksjon bør kontrolleres for fukt i samme arbeid.

Overflate gulv

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

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
- Ujevnt fall med fare for vannansamling

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

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk i dusjsonen. Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på gulvet fremfor å renne mot sluket, med økt risiko for fuktbelastning over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at bruksvann ledes til sluk ved fremtidig renovering. Dette krever normalt omlegging av gulvet med nytt tettesjikt i berørt område.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Annet

Tettesjikt er ikke synlig i sluker eller andre steder. Ukjent type tettesjikt.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Ja

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

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:

- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

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

Badet har plastsluk, mens type tettesjikt ikke er synlig verken i sluk eller andre steder og derfor er ukjent. Det er imidlertid registrert avvik ved at kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel ikke er oppfylt, noe som øker risikoen for at vann kan trenge ut av våtsonen. Membran/tettesjikt har videre nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes økt fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Sanitærutstyr

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

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med badekar, dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant samt klosett med utvendig sisterne. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning ved befaringen. Det er opplyst av selger at pumpe/dysefunksjon til badekar er defekt.

Ventilasjon

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

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet ventileres med mekanisk avtrekk (elektrisk styrt vifte).

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

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

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon? **Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger manglende dokumentasjon for badet. Uten dokumentasjon på når og hvordan arbeidene er utført, samt av hvem, er det ikke mulig å verifisere at membran og øvrige våtromsarbeider er fagmessig utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til badets faktiske tilstand og gjenstående levetid, og kan gi merkostnader dersom skjulte feil senere avdekkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.27 Innvendige overflater og dører TG-2



Slitasje/skade kjøkkengulv



Dør som tar i terskel

Beskrivelse

Kjeller: Teppe, fliser, betong og belegg på gulv. Trepaneler, puss, malte overflater og betongblokker på vegger. Trepaneler på tak.
1. etasje: Belegg, parkett, korkvinyl og teppe på gulv. Trepaneler, tapet, puss og murstein på vegger. Trepaneler på tak.
Loft: Belegg, tregulv og laminat på gulv. Malte overflater, tapet og trepaneler på vegger. Malte overflater og trepaneler på tak.
Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.

Er det registrert avvik? **Ja**

Innvendige overflater har noe slitasje som vurderes å være aldersrelatert. Enkelte dører tar i karm eller terskel ved bruk. Overflater og dører fremstår ellers i generelt normal stand, sett i forhold til alder.

Oppsummering **TG-2**

Slitasjen skyldes hovedsakelig alder og normal bruk over tid. At enkelte dører tar i karm eller terskel, kan skyldes mindre skjevheter, bevegelser i materialene eller behov for justering av hengsler og beslag. Slitasjen har hovedsakelig estetisk betydning. Dører som tar i karm eller terskel, kan bli vanskeligere å åpne og lukke og kan få ytterligere slitasje på dørblad og overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes normalt vedlikehold og overflateoppussing som følge av alder og bruk. Berørte dører bør justeres ved behov, eksempelvis ved kontroll og justering av hengsler, beslag, karm og terskel. Dersom dørene fortsetter å komme i press etter justering, eller avviket øker, bør omkringliggende konstruksjoner kontrolleres nærmere for skjevheter eller bevegelser.



Slitasje/misfarging parkett



Skade belegg



Buler i belegg

enova

Energiattest



Adresse **Gamle Hognestadvegen 23, 4340 BRYNE**	
Dato for energimerking **17.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-352926**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171744792**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **138**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **245,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **245,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **285,52**

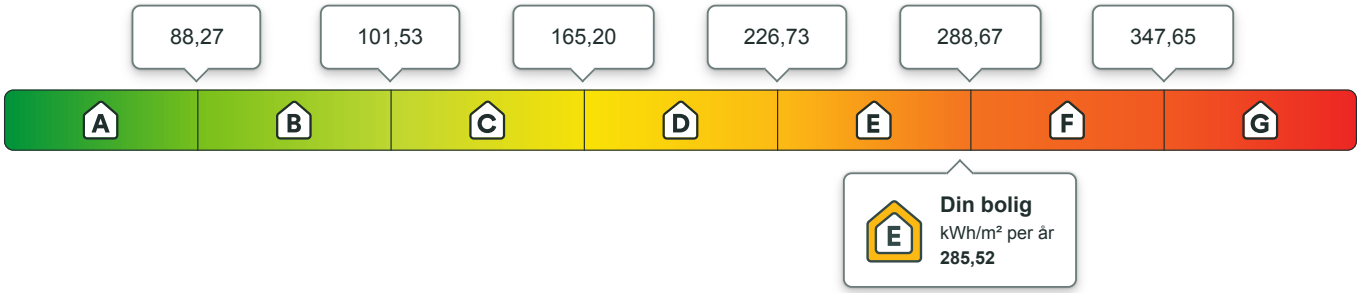
Gamle Hognestadvegen 23, 4340 BRYNE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
62 895,11	**256,71**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gamle Hognestadvegen 23, 4340 BRYNE

Detaljering

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

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

Gamle Hognestadvegen 23, 4340 BRYNE

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: 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 på varmeanlegg

Tiltak 25: 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.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260215
Addresse	Gamle Hognestadvegen 23		
Postnr.	4340	Sted	BRYNE
Selgers navn	Thorhild Tunheim		
Selgers navn	Odd Gaute Tunheim		

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?

1978

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

siden 1952

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

fremtind

Polise/avtalenr.:

7048003

Våtrom

Initialer selger:
T T
O G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

varmekabler, strøm og rørarbeid

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

membran og fliselegging

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Det blei påbygt en kvist til nytt bad i 2003. Team bygg hadde påbygget, bryne rør rørleggerarbeid, Johansen elektriske stod for det elektriske

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Team Bygg hadde hovedansvaret for ny kvist på huset. Det ble ett bad på 8,8m2

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny sluk i nytt bad

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:

ble laget nytt bad

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Johansen Elektriske

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tetting mellom nytt og gammel rør

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:

Spyl og inspeksjon, også med kamera. Rørfornying - punktreperasjon, med strømpeforing.

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:

Første inspeksjon i 2021 av JTR Gruppen, Bjorhaugslettå 34, 4365 Nørbø. Arbeid utført av Loftheim Renovasjon febr -25

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mulig skjevhet i gulv i 2 et

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

skiftet terrassedør 2008

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet alle vindu i 2 et og på østsiden i 1 et, ca 2011

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Firma Gerlach Sørensen

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

Beskrivelse:

Fuktmerker / saltutslag i 1 rom i kjellar

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:

Ny drenering rundt huset ved påbygg i 1979

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

La ned rør og kumme

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Noe av firma Anders Serigstad og en gravemaskin fører

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?

dette er gjort selv

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Ble laget 2 soverom

Loft

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

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

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

Huset påbygget i 1979, og laget ny kvist i 2003. Anders Serigstad for hovedpåbygget og Team Bygg for kvisten

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Fliselagt badet, malt og tapetsert

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har alle tegninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt sikringskap i 1979, og alt ledningsnett

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Martens

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?:

Ca 2år siden

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, ny jording i kjellar

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Huset ble påbygget, 1979

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny kvist i 2003, og ny terrassedør i 2008

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

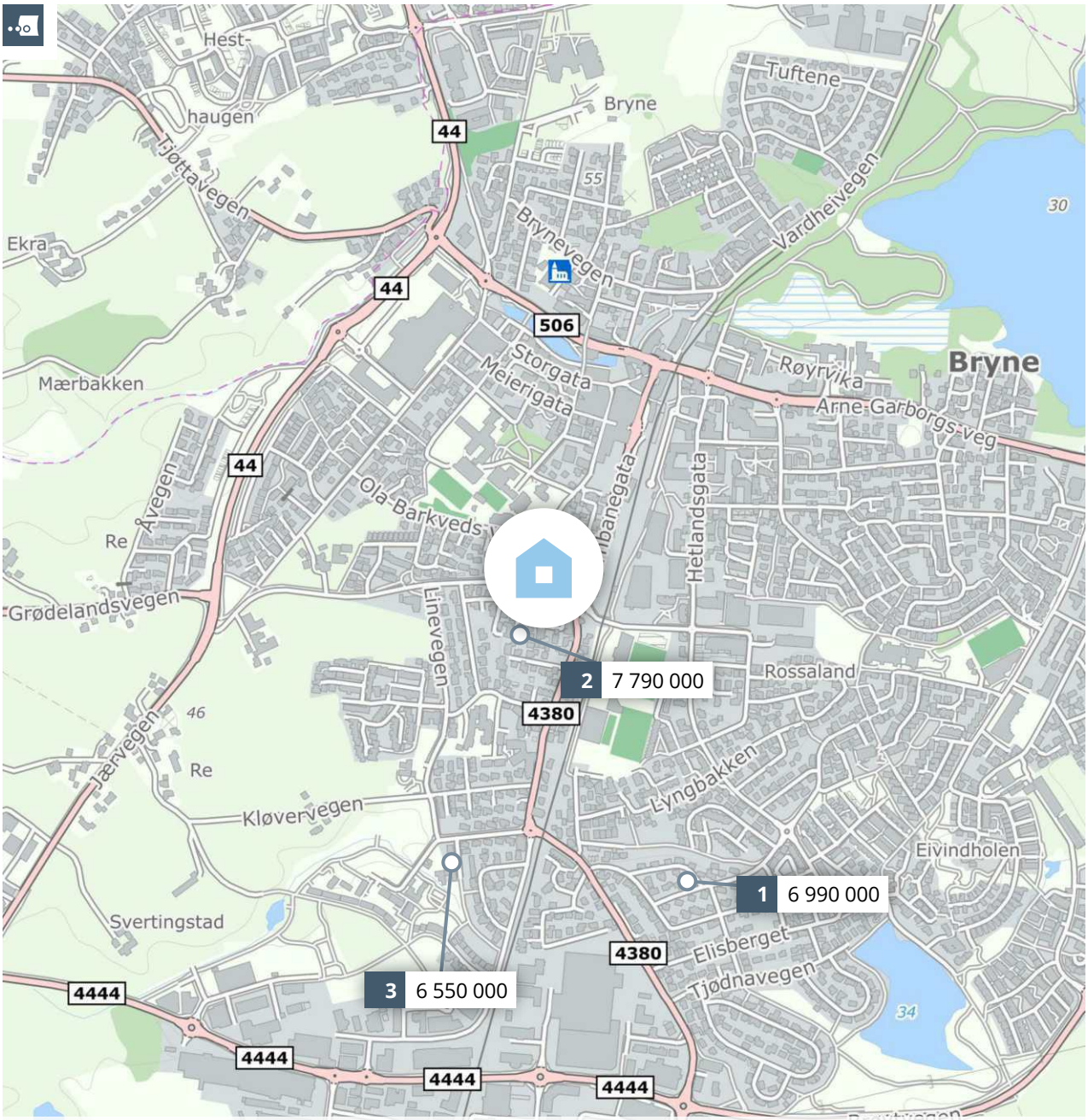
Dato 13.09.2026

Signert av *Thorhild Tunheim*

Signert av *Odd Gaute Tunheim*

Initialer selger:
T T
O G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

GAMLE HOGNESTADVEGEN 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 18.09.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Gamle Hognestadvegen 23, 4340 BRYNE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 3 BNR 138 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS AUSTBØ

Verdivurdert til

5 490 000

-	5 490 000	22 408
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	245 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					803 m²	
Byggeår					1953	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Flintmakarvegen 2				27.05.2026	6 990 000	**6 990 000**	0	6 990 000	**36 031**
	194 m²	1962	833 m²	5 sov						
2	Kolheivegen 18 B				31.08.2026	7 790 000	**7 790 000**	0	7 790 000	**28 640**
	272 m²	1989	593 m²	6 sov						
3	Foren 1 B				25.11.2025	5 390 000	**6 550 000**	0	6 550 000	**28 603**
	229 m²	1968	1 482 m²	2 sov						

Kort fortalt:
- Enebolig med romslig tomt på 802 kvm like ved Bryne skule og Bryne sentrum
- Parkering i dobbel garasje, samt i eget gårdsrom
- Flott opparbeidet uteområde med gode solforhold
- Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys
- 3 soverom
- Av våtrom har boligen to bad, toalettrom og separat vaskerom
- Attraktiv og barnevennlig beliggenhet
- Rolig familievennlig område

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 4340 BRYNE nå

4
eneboliger til salgs

7.4M
7.2M
6 893 000 Prisantydning i snitt
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
27
dager

Eneboliger solgt i 4340 BRYNE siste 3 mnd

10
eneboliger solgt

7.2M
6.9M
6 738 000 Salgspris i snitt
6 338 000 Prisantydning i snitt
6.0M
5.7M
5.4M

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 7.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

40 251 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
33 736 TIME kommune i snitt siste 3 mnd
22 408 Gamle Hognestadvegen 23
Totalpris 5 490 000

Ola Risa

1½ etg. 2-mannsbolig for ~~Rasmus Hoksa~~

Standard Nr. II.

M 1:50

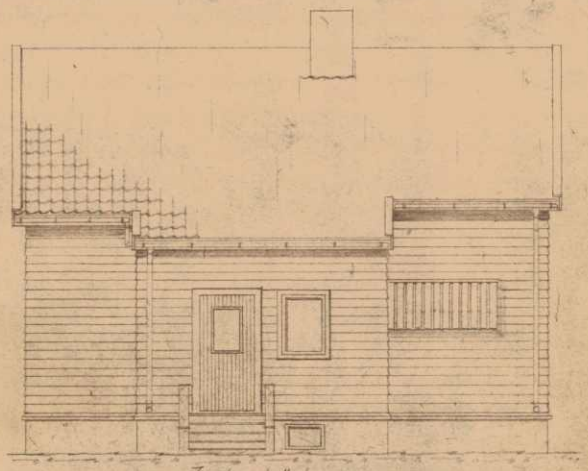
DTED ~~Hoksa~~ Risa Bryne

REIER TIME BYGGMESTER BRYNE

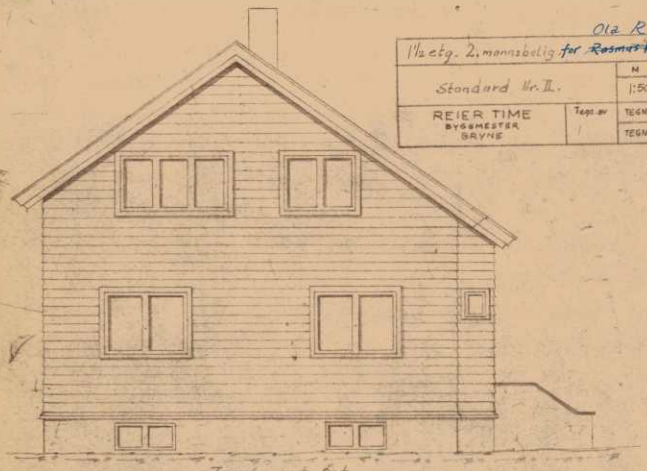
Tegn. nr. 1

TEGNET 11/6-1951

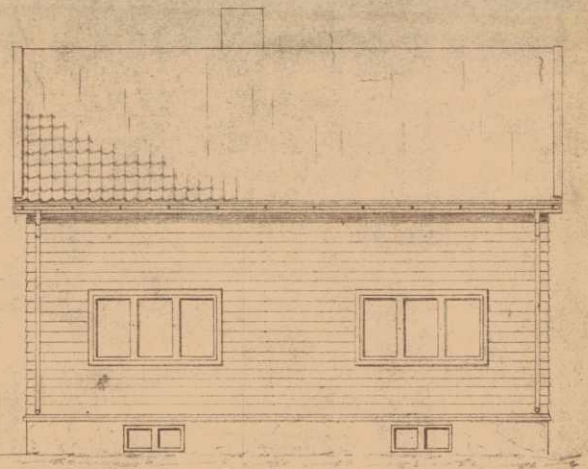
TEGNING NR. 1045



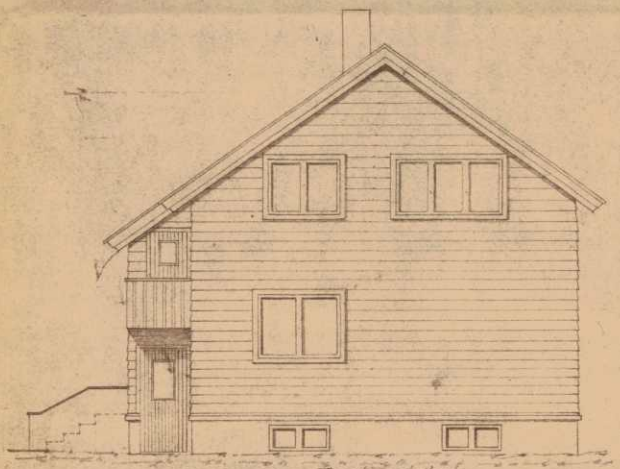
Fasade mot Nord.



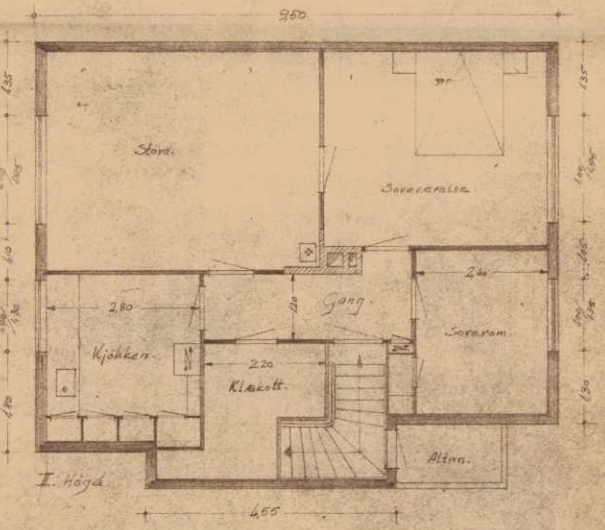
Fasade mot Øst.

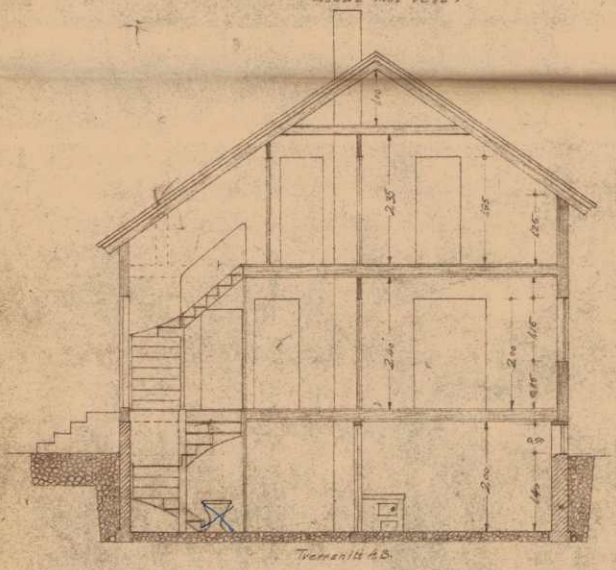


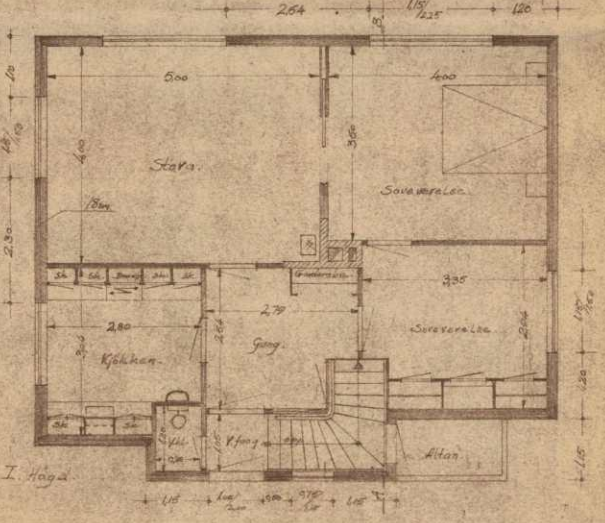
Fasade mot Syd.

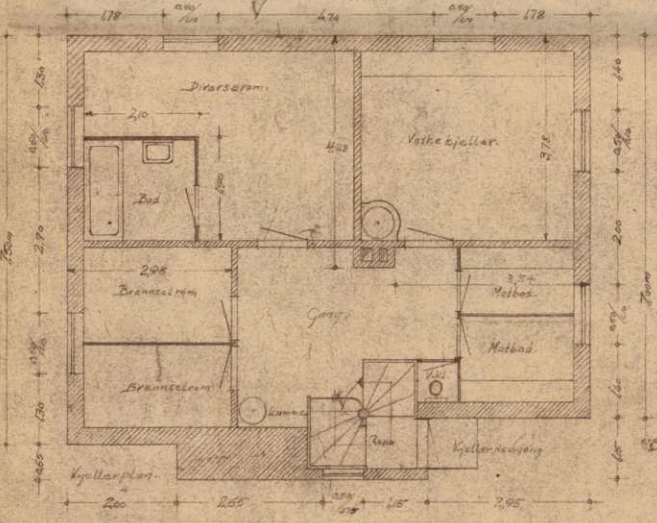


Fasade mot Vest.



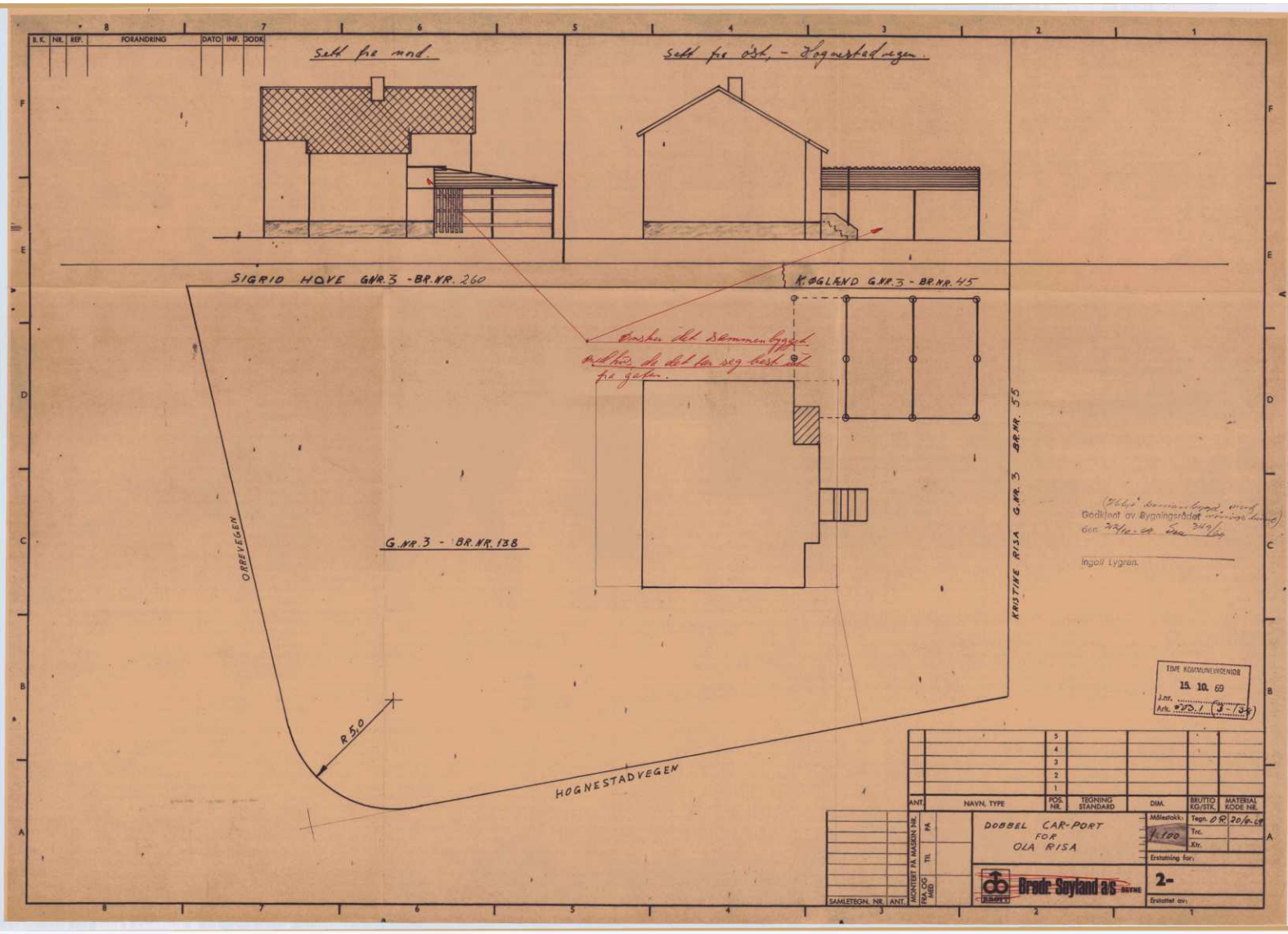






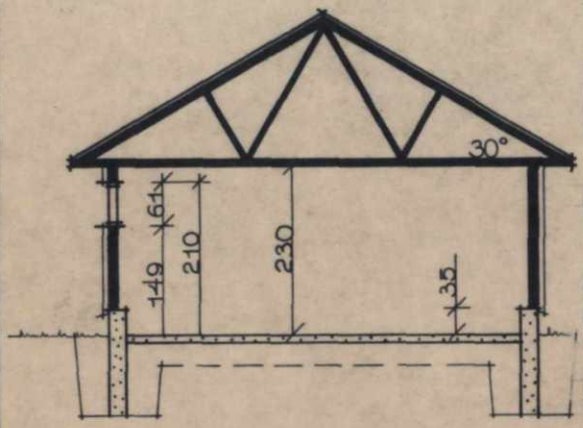
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

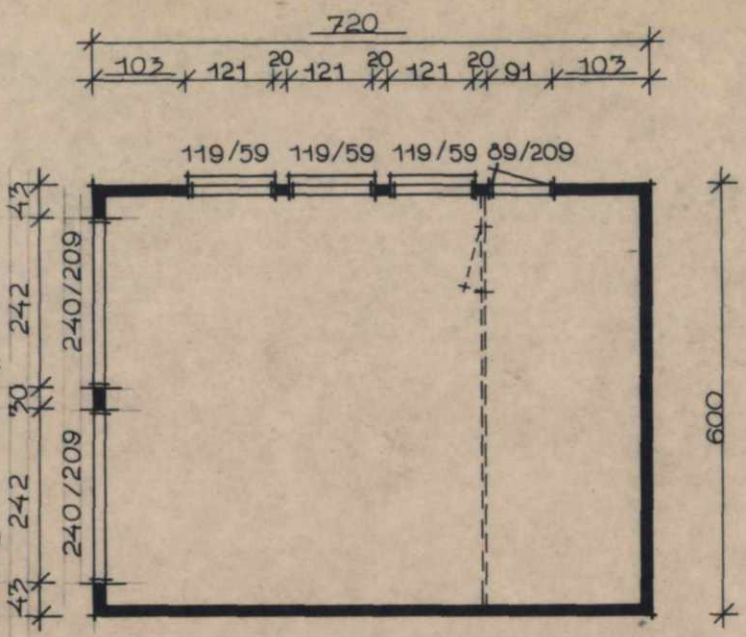
Dansk Scanning A/S

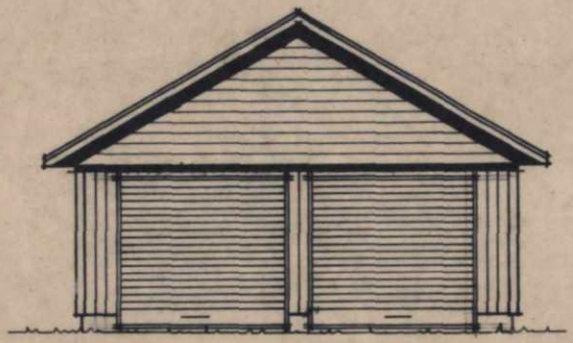


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

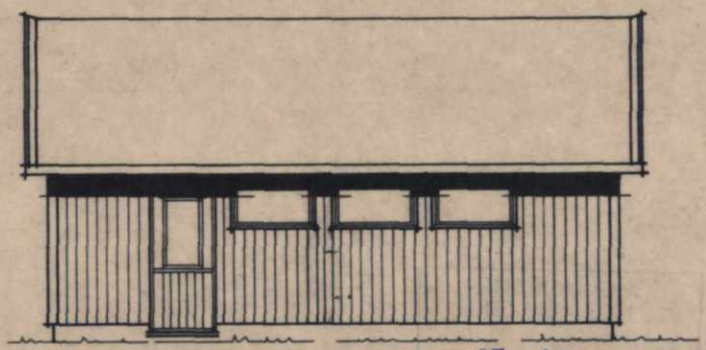
Dansk Scanning A/S





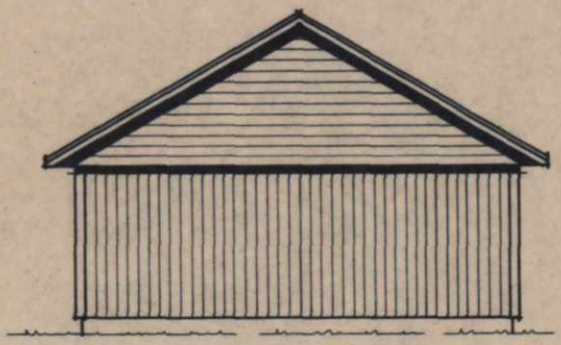


FASADE MOT :



FASADE MOT :

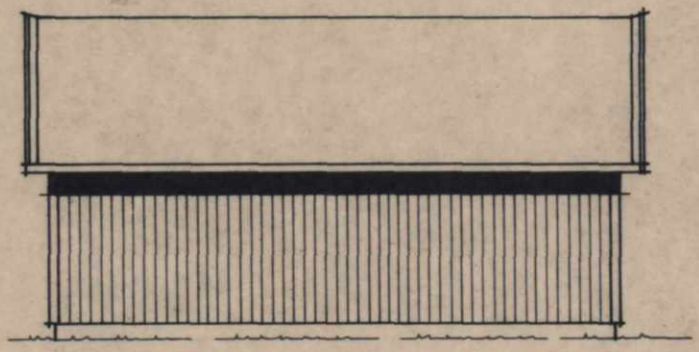
05. 10.
511. (3/138)



FASADE MOT :

Bygn. - kontr.
Godkjent av ~~Bygningsrådet~~
den 4/8/83.

Bygn. - kontr.



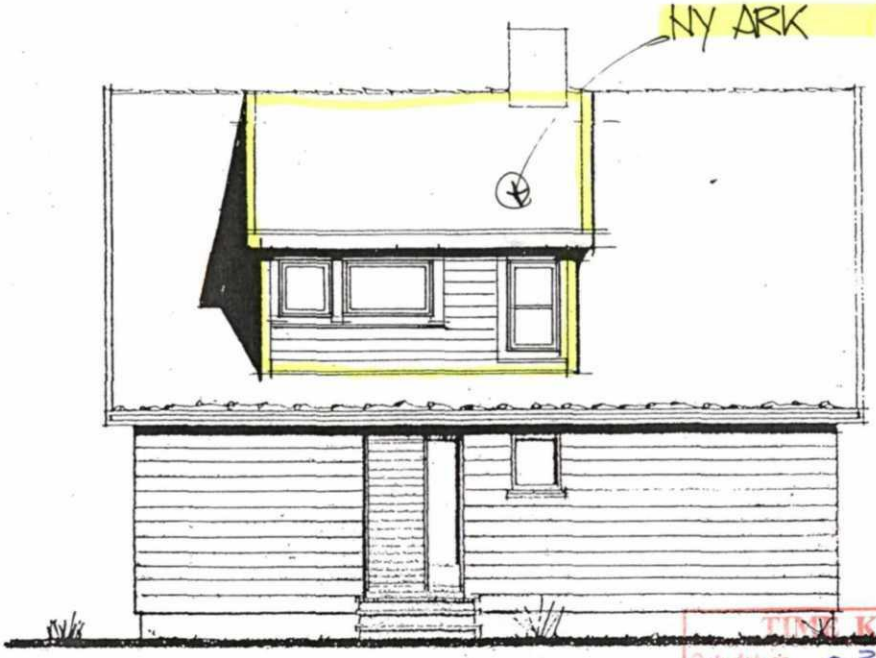
FASADE MOT :

REV. 01.10.83 AHT

GRUNNFLATE : 46.8 m²
MÅL : 1:50
BYGGHERRE : ODD GAUTE THUNHEIM
HOGNESTADV. 23. BRYNE
14.03.83 - ANNE-HÉLEN TOU
BRØDRENE HETLAND A/S

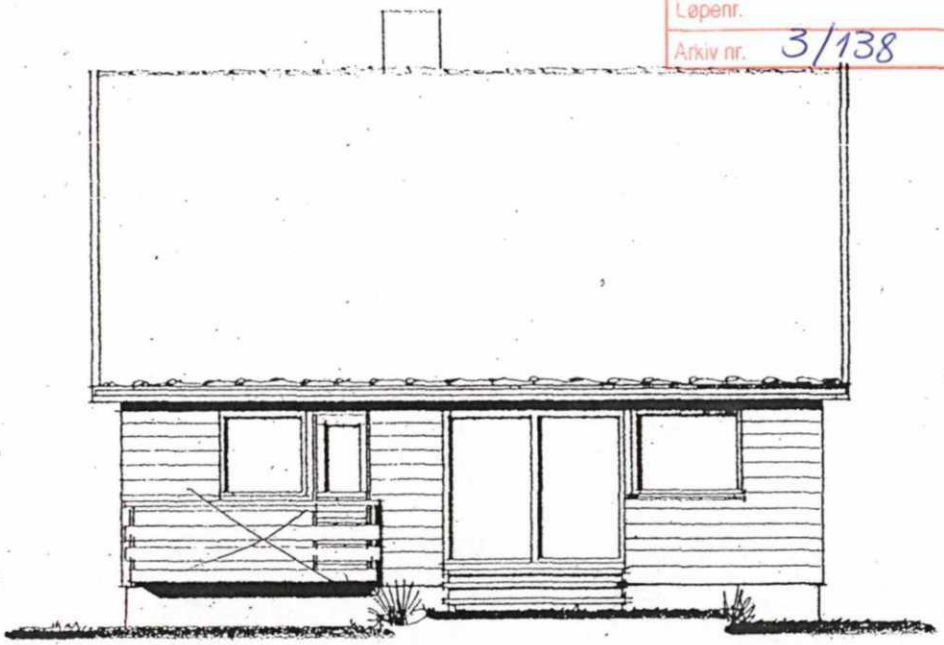
VEDLEGG 1

NY ARK



FASADE MOT Nord

TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr. 03/2768-1
Saksbeh. | 14-OKT. 2003 | Grad.
Løpenr. | U.off. §
Arkiv nr. 3/138



FASADE MOT Sør

B.HR.: THORHILD TUNHEIM
B.PL.: HOGNESTADV. 23 4340 BRYNE

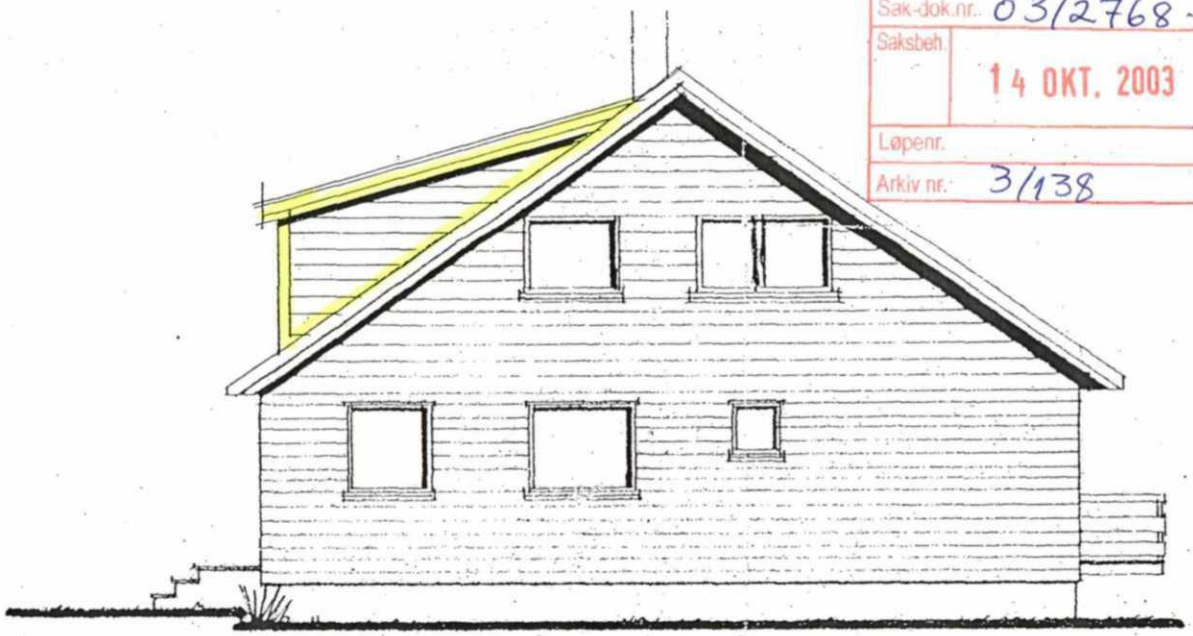
REV. DATO
6.10.2003

Time kommune
Tenesteområde samfunn
Sak nr. 03/2768 Dato for vedtak: 30.10.03
NS

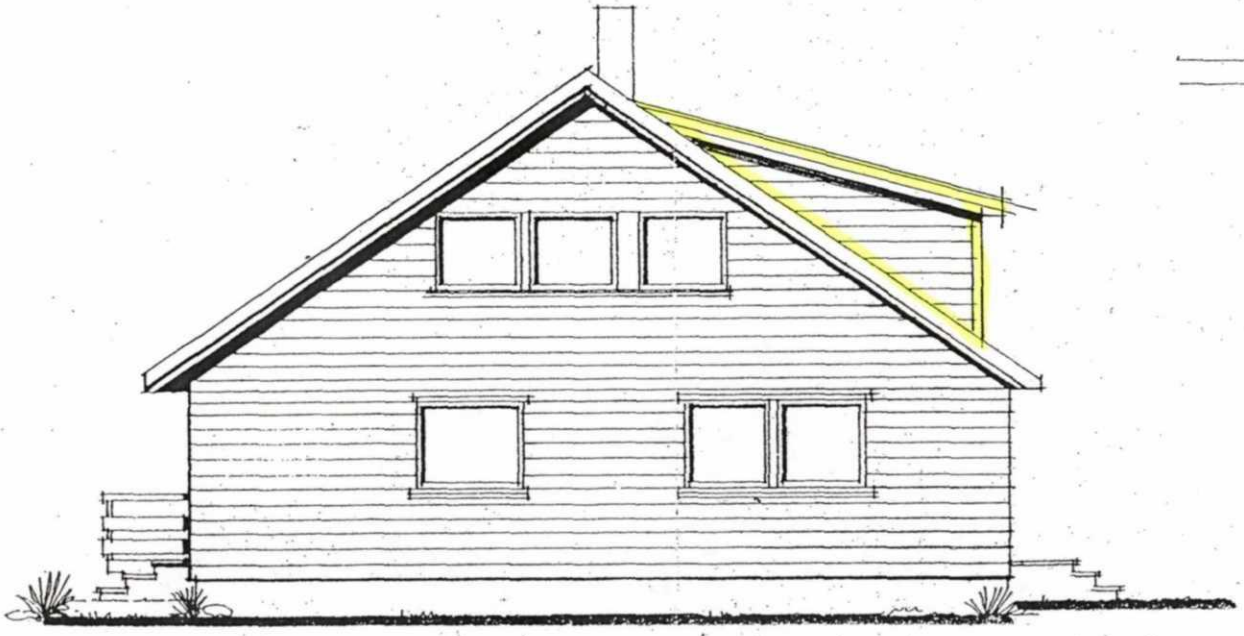
TEAM BYGG
Tømrerkontoret as
Storgt. 35, 4340 Bryne
Tlf. 51 77 02 70 Org.nr. 967 592 196

VEDL E.2

TIME KOMMUNE		
Sak-dok.nr.: 03/2768-1		
Saksbeh.	14 OKT. 2003	Grad.
Løpenr.		U.off. §
Arkiv nr.: 3/138		



FASADE MOT Vest



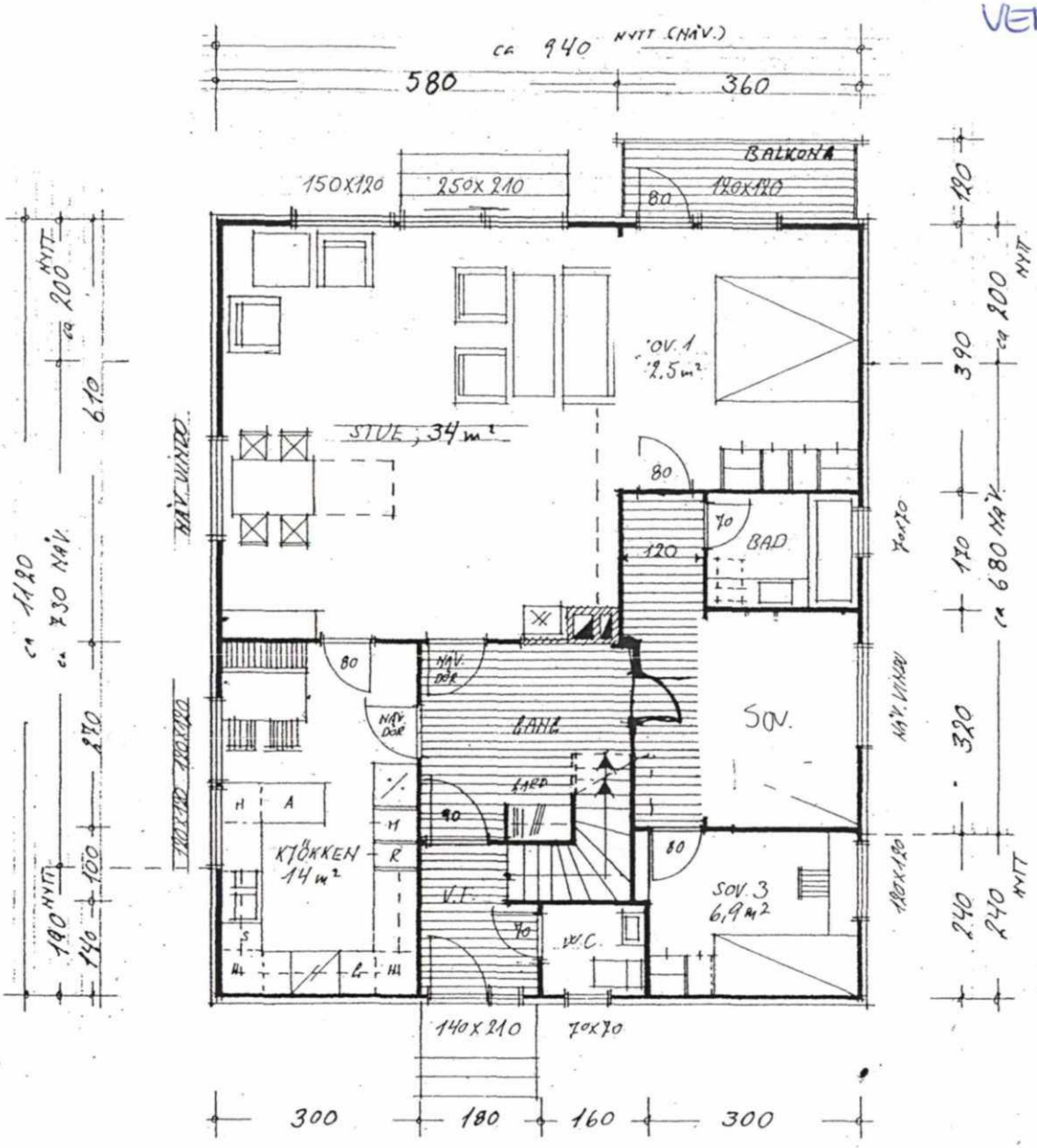
FASADE MOT Øst

BYGG: THORHILD TUNHEIM
BYGGSTED: HOGNESTADV. 23 4340 BRYNE

M-1:100	TEGN.	10.5.77	
	REV.		
	REV. ARK.	6.10.2003	

TEAM BYGG
Jærkontoret as
Storgt. 35, 4340 Bryne
Tlf. 51 77 02 70 Org.nr. 967 592 198

VEDL E-3



PLAN 1. ETASJE ; LEIEAREAL NÆV. ca 63,3 m² NYTT: 32,5 m²

BRA: CA: 99 M²

TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr. 03/2768 -1
Saksbeh.
14 OKT. 2003
Grad.
Løpenr.
U.off. §
Arkiv nr. 3/138

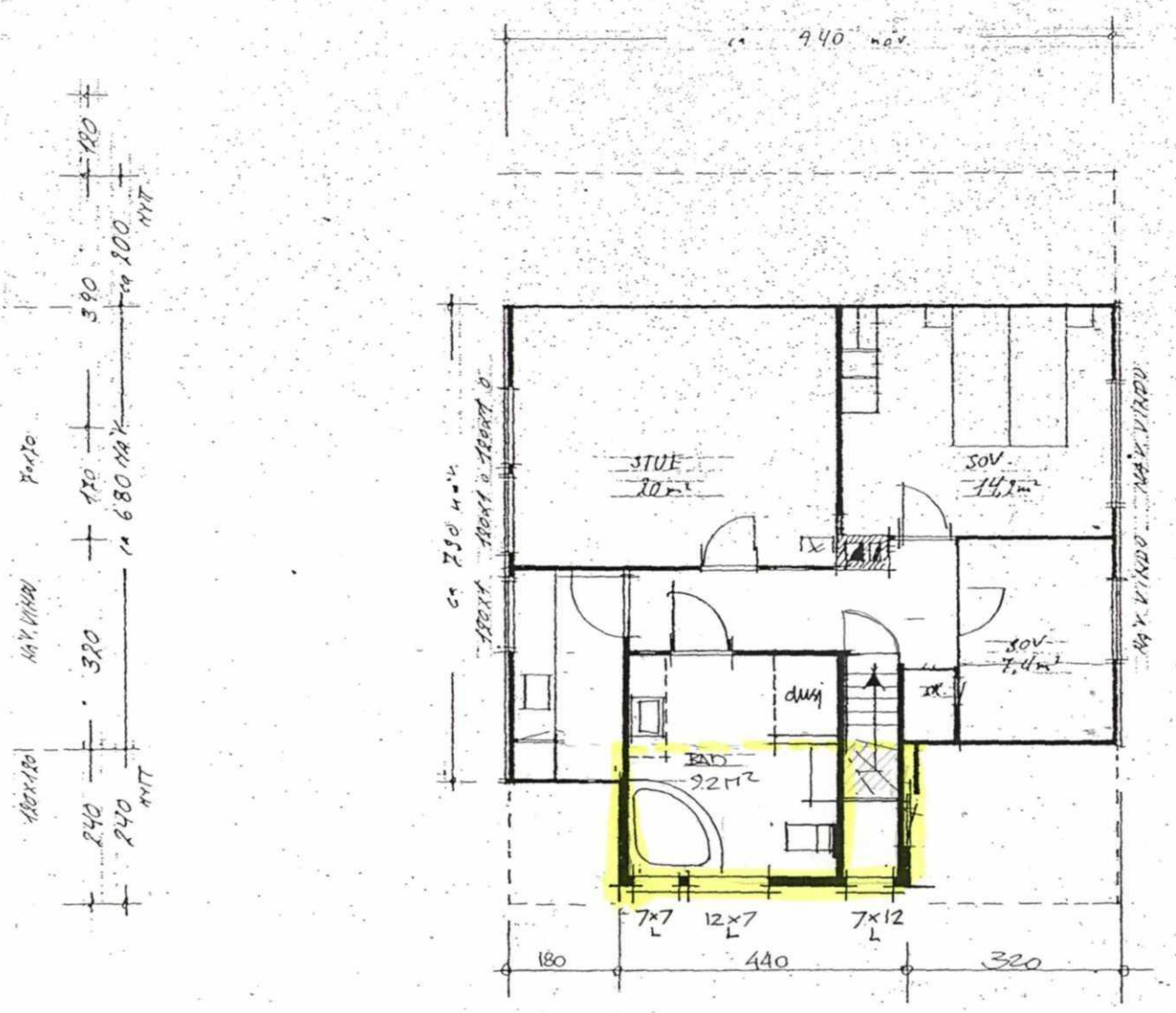
B.NR: THORHILD TUNHEIM
B.PL: HOGNESTADV. 23 4340 BRYNE

MÅL 1/100.

TEAM BYGG
Jærkontoret as
Storgt. 35, 4340 Bryne
Tlf. 51 77 02 70 Org.nr. 967 592 196

VEDL E·4

TIME KOMMUNE		
Sak-dok.nr. 03/2768-1		
Saksbeh.	14 OKT. 2003	Grad.
Løpenr.		U.off. §
Arkiv nr. 3/138		



NYTT: 32,5 m² PLAN 2. ETASJE, NÅV. 64,6 m² BRA: CA 68 M²

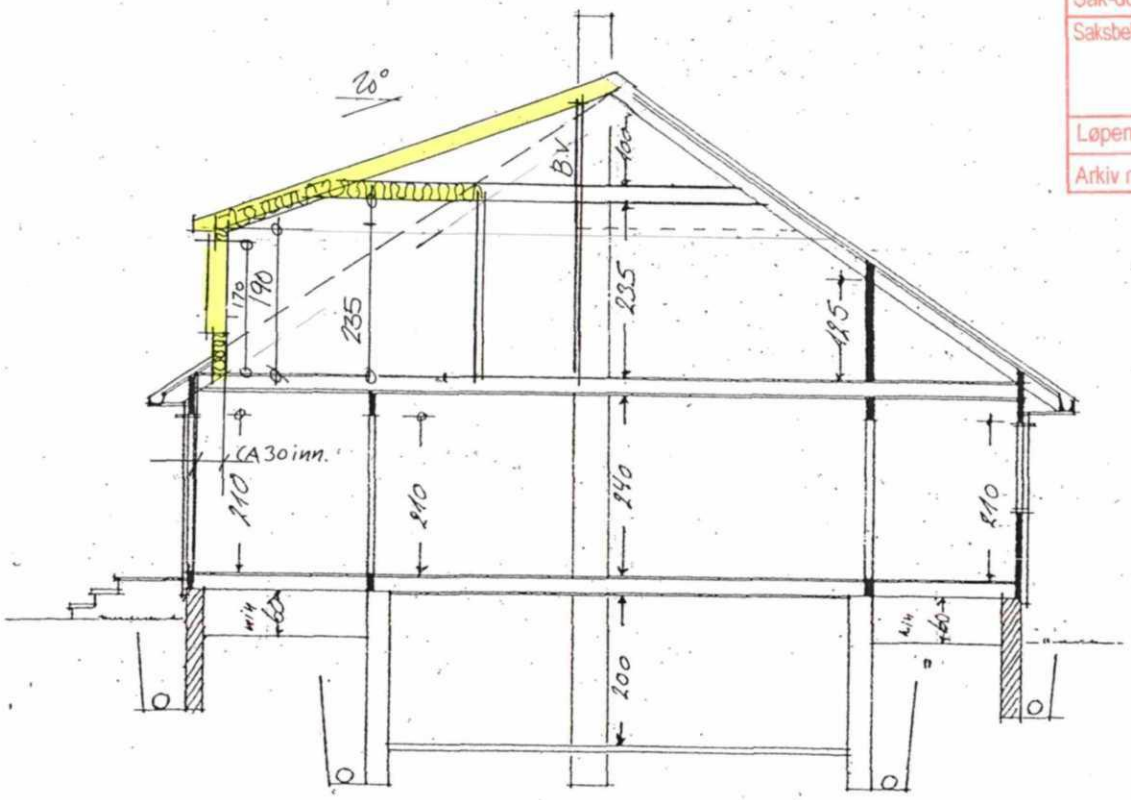
NYTT BAD I NY ARK.

BHR: THORVILD TUNHEIM BPL: HOGNESTADV. 23 4340 BRYNE	REV. 06.10.2003. MÅL 1:100

TEAM BYGG
Tømrerkontoret as
Storgt. 35, 4340 Bryne
Tlf. 51 77 02 70 Org.nr. 967 592 196

VEDL E-5

TIME KOMMUNE		
Sak-dok.nr. 03/2768-1		
Saksbeh.	14 OKT. 2003	Grad.
Løpenr.		U.off. §
Arkiv nr. 3/138		



Godkjent av Bygningsrådet
den 29/12-78 Snu 519/78.

Ingolf Lygren.

23. 11. 78
Arkiv 511 (3/138)

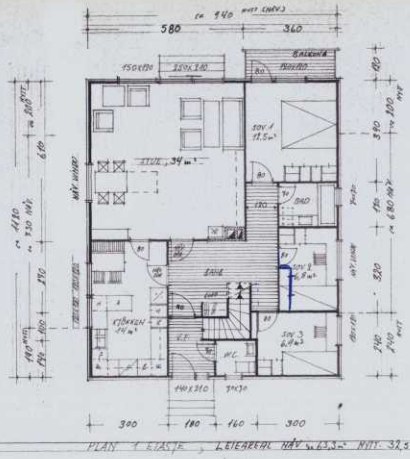
Tegningene må ikke kopieres.

BYGGHR: Odd Gjerde Tenke
STED Bryne.
SAK TOMANNSBOLIG
PÅBYGG / OMBYGN.

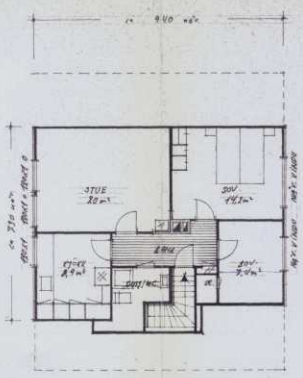
SVILAND & AARSKOG
Tlf. 51 63 451
4300 SANDNES

REVIDERT ARK 6.10.2003 RF

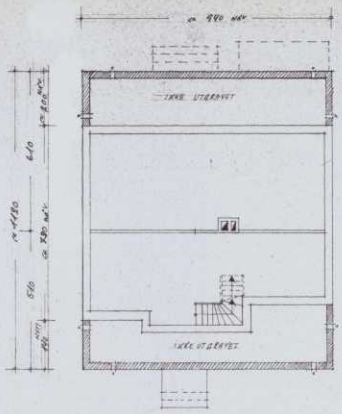
TEAM BYGG
Jærkontoret as
Storgt. 35, 4340 Bryne
Tlf. 51 77 02 70 Org.nr. 967 592 196



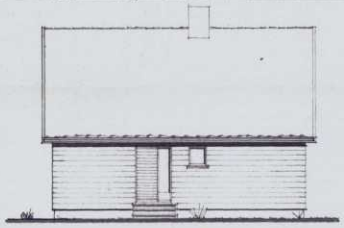
PLAN 1 ETASJE , LEIEAREAL BRA ca 63,5 m² MIN. 32,5 m²



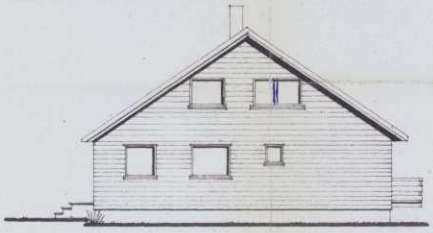
PLAN 2 ETASJE , BRA 65,6 m²



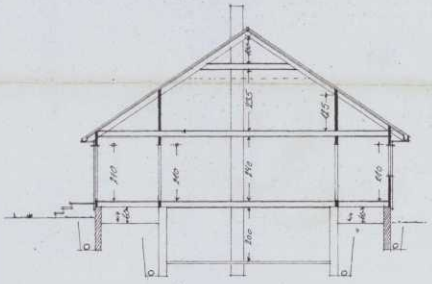
KJELLERPLAN BRA



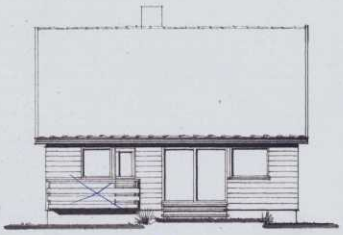
FASADE MOT Nord



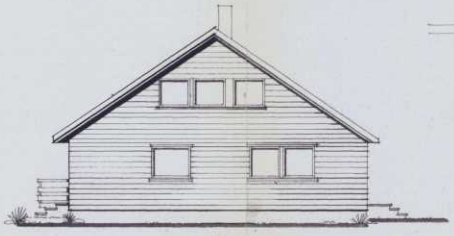
FASADE MOT Vest



SNITT



FASADE MOT Sør



FASADE MOT Øst

Godkjent av Byggingsrådet
dato 7/12-78 Sak 679/78.
Inf. Ola Lygren.

23. 11. 78
Nr. 511 (3/108)

Tegningene må ikke kopieres.

M = 1:100	TEGN	10.77		SVENNE Odd Egil Tønder STED Bergen. SAK TOMANNSBOLIG FØRLIG / OMRIAN.	SVILAND & AARSKOG 4300 SANDNES

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

TIME BYGNINGSRÅD

Odd Gaute Tunheim,
Hognestadvegen 23,

4340 BRYNE

Innflyttingsløyve, Jfr. § 99 i bygningslova.

I høve synfaring den 10.3.82 gjev ein med dette løyve til innflytting i tilbygget Dykkar på gnr. 3 bnr. 138
ombygging, hovedreperasjon.
Før ein kan gje ferdigattest, må følgjande arbeid som står att utførast:

- Avtrekk fra WC/bad i 1. etasje.
- Friskluftttilføring til WC/bad i 2. etasje.
- Rekkverk hovudtrapp.
- Handlist loftstrapp.

Attverande arbeid må vera ferdig utført innan 6 mnd. frå dato. Ansvarshavande skal då syta for at bygningskontrollen vert varsla. Ferdigattest vil så verta gjeven.

Fullstendig byggjemelding er kommen inn: 23.11.78.

Gjenpart til ansvarshavande: Anders I. Serigstad
Eivindsholvegen 2,

4340 BRYNE

Bryne, den 10 / 3 -19 82.

For bygningssjefen
John G. Josdal.

-bygningskontrollør-

Ferdigattest.

Det byggjearbeidet som vart vedteke av bygningsrådet den 4. okt. 1949 sak nr. 62/49 på g.nr. 3 br.nr. 138 vert med dette godkjent i samhøve med § 142 i bygningslova.

Bryne, den 13. jan. 1953.

for

Ingolf Lygren.

TIME KOMMUNE
PLAN OG FORVALTNING

Saksbehandlar
Nedzad Suljanovic, e-post: nedzad.suljanovic@time.kommune.no

Dato:	18.06.2004
Arkiv:	GBNR-3/138, K1-L42
Vår ref (ArkivsakID.):	03/2768-4
JournalpostID.:	04/9030

Team Bygg Jærkontoret A/S
Storgata 35

4340 BRYNE

Gnr. 3 bnr. 138, Hognestadvegen 23. Torhild og Odd Gaute Tunheim: Ferdigattest

Vi viser til Dykkar oppmoding om ferdigattest som vart motteken den 01.06.04 og til godkjent byggeløyve i sak 554/03 datert 30.10.03.

Det vert gitt ferdigattest for påbygg /opplett på bustadhus på gnr. 3 bnr. 138, Hognestadvegen 23, Bryne, jf § 99 nr 1 i plan- og bygningslova.

Team Bygg Jærkontoret AS som kontrollansvarleg for utføringa har sørgja for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sette for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

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

For rådmannen i Time

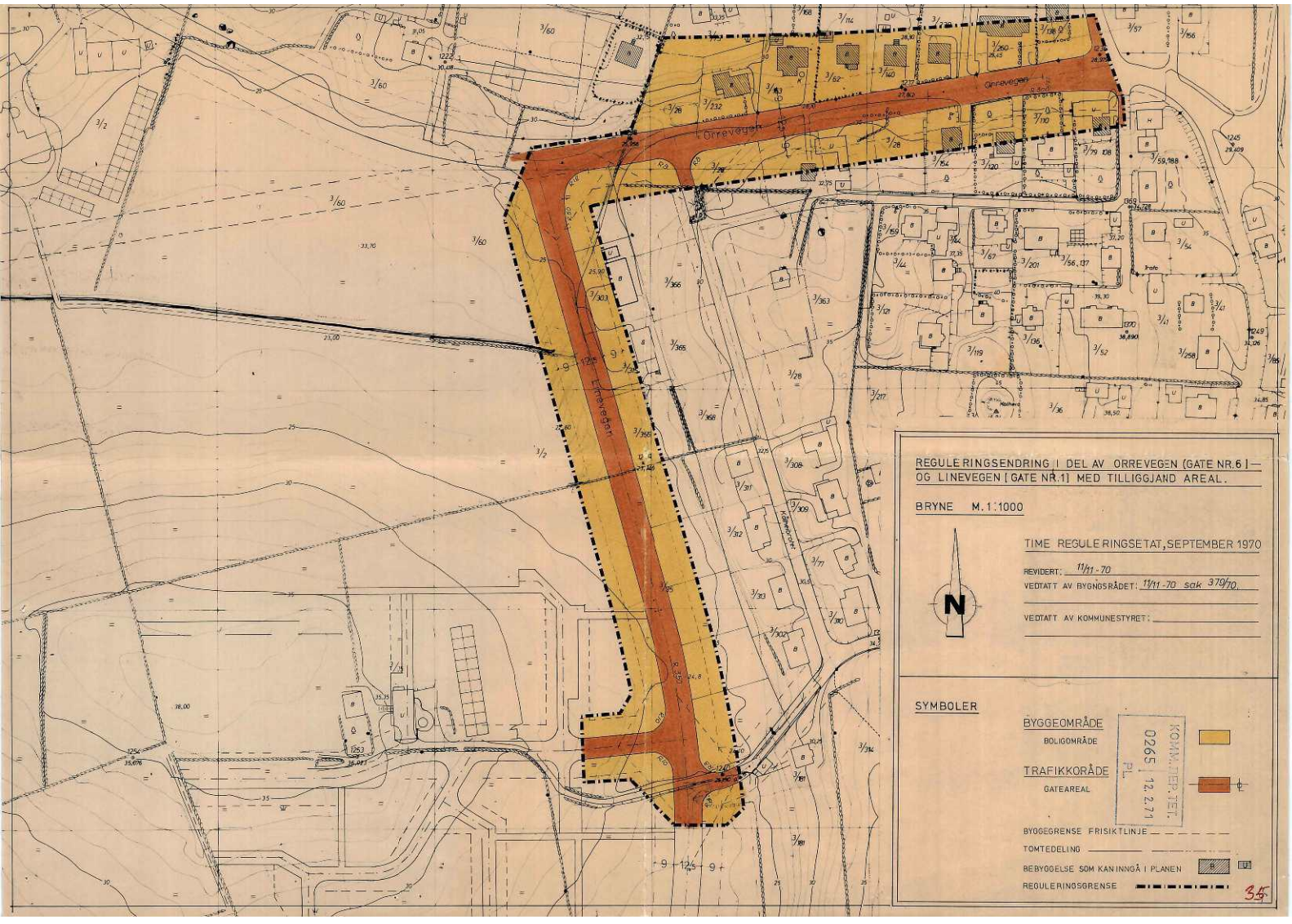
Liv Oftedal
avdelingssjef plan og forvaltning

Nedzad Suljanovic
saksbehandlar

Kopi til:

Thorild og Odd Gaute Tunheim, Hognestadvegen 23, 4340 Bryne

Brannvesnet i Sør Rogaland IKS, Jærveien 107, 4318 Sandnes.



REGULERINGSENDRING I DEL AV ORREVEGEN (GATE NR. 6) — OG LINEVEGEN (GATE NR. 1) MED TILLIGGJAND AREAL.

BRYNE M. 1:1000

TIME REGULERINGSETAT, SEPTEMBER 1970

REVIDERT: 11/11 - 70

VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET: 11/11 -70 sak 379/70.

VEDTATT AV KOMMUNESTYRET:

N

SYMBOLER

BYGGEOMRÅDE
BOLIGOMRÅDE

TRAFIKKORÅDE
GATEAREAL

KOMM. TEKN. TEL. 0265 12.2.71 PL

BYGGEGRENSE FRISIKTLINJE

TOMTEDELING

BEBYGGELSE SOM KAN INNGÅ I PLANEN

REGULERINGSGRENSE

35

Time kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 138	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamle Hognestadvegen 23 4340 BRYNE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Byggetiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for detaljeringsoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse
- Veg
- KpOmråde

ambita

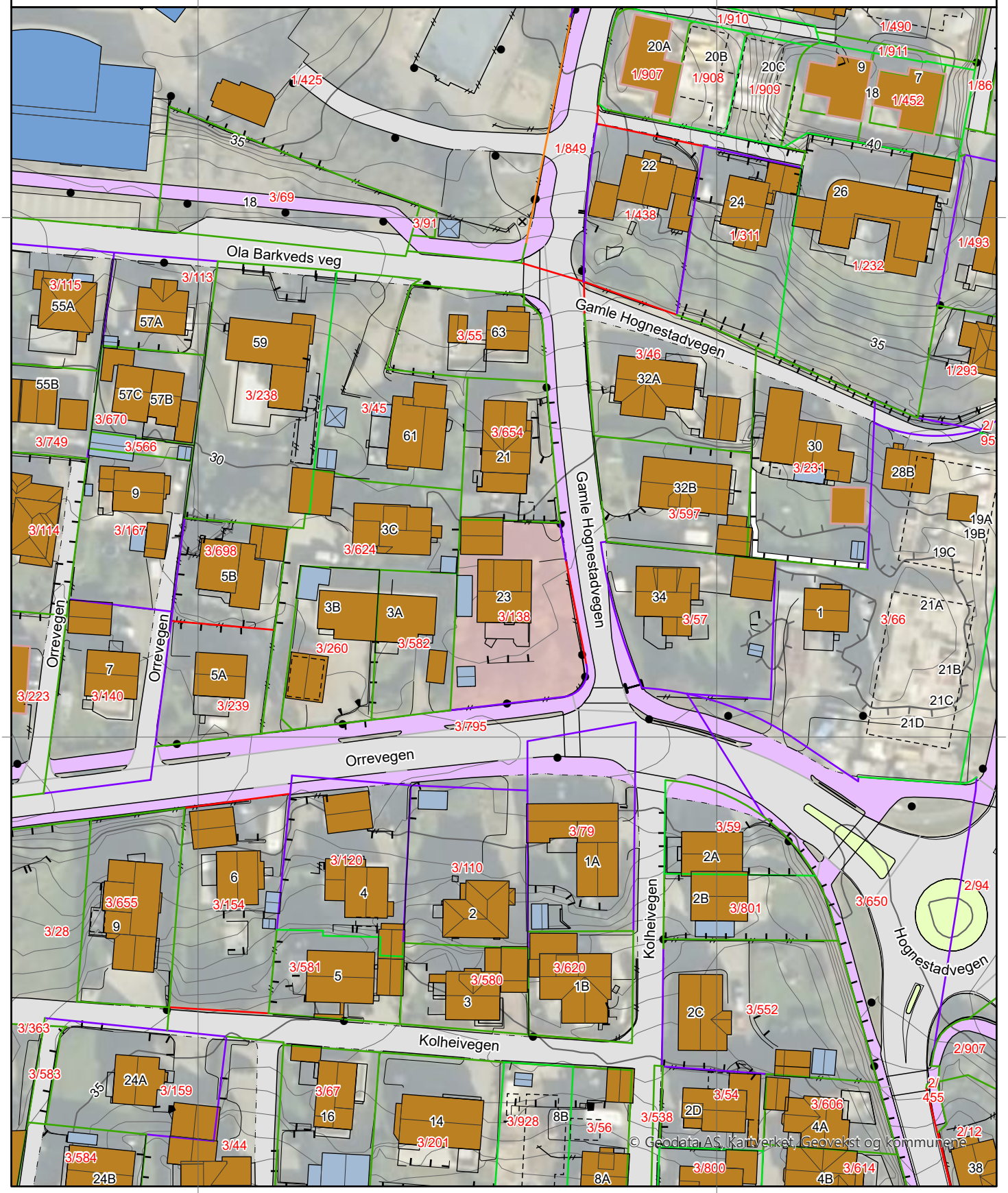
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/3/138/0/0

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: 31.8.2026



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: 1121/3/138/0/0

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: 31.8.2026



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

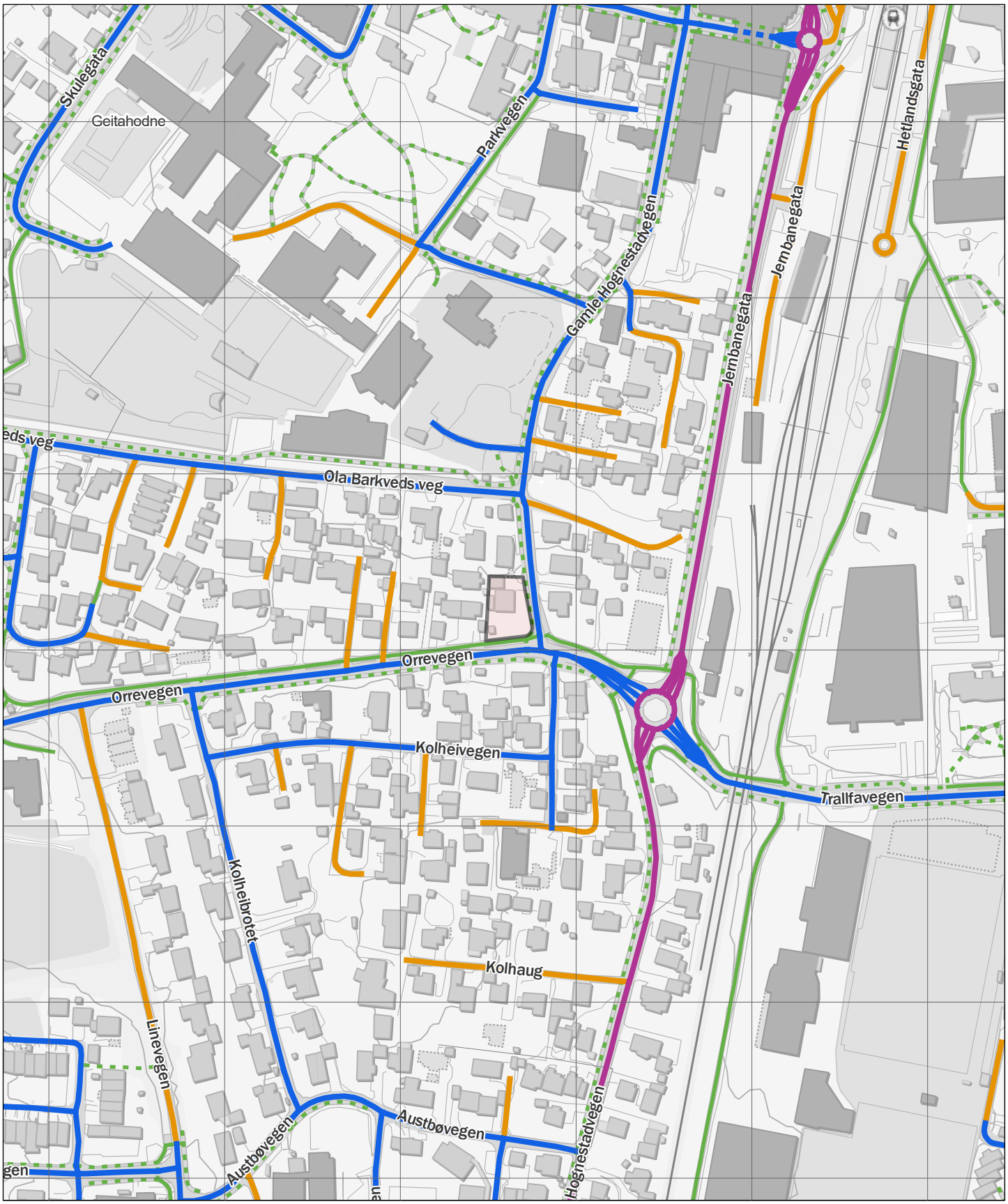
Kommune: Time

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 3/138/0/0

Adresse: Gamle Hognestadvegen 23, 4340 BRYNE

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 31/08/2026



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

Gamle Hognestadvegen 23

Nabolaget Ree/Austbø - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	3 min 0.3 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	18 min 1.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Bryne	10 min
Recharge St1 Bryne	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bryne stasjon Totalt 9 ulike linjer	6 min 0.5 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	8 min 0.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.6 km
Stavanger Sola	32 min

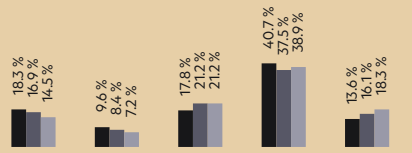
BARNEHAGER

Spødarbakken barnehage (1-5 år) 81 barn	4 min 0.4 km
Austbø barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min 0.6 km
Espira Ree barnehage (0-5 år) 89 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bryne Torg	5 min
Rema 1000 Bryne	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ree/Austbø	625	249
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

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
- Gående

SPORT

Bryne skule	2 min
Brynehallen	5 min
SATS Bryne	3 min
Robust Trening Bryne	6 min

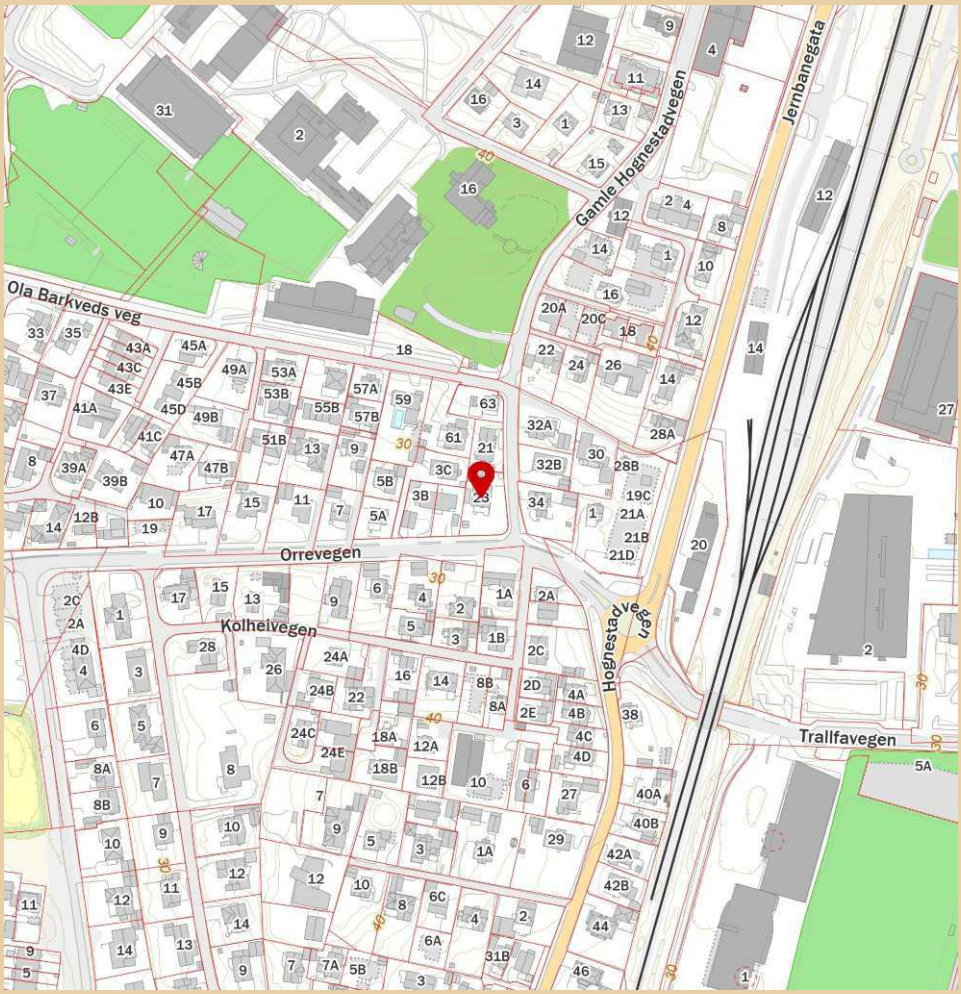
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Gamle Hognestadvegen 23

Nabolaget Ree/Austbø - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	3 min 0.3 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	18 min 1.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bryne stasjon Totalt 9 ulike linjer	6 min 0.5 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	8 min 0.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.6 km
Stavanger Sola	32 min

BARNEHAGER

Spødarbakken barnehage (1-5 år) 81 barn	4 min 0.4 km
Austbø barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min 0.6 km
Espira Ree barnehage (0-5 år) 89 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bryne Torg	5 min
Rema 1000 Bryne	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	5 min
Boots apotek Bryne	9 min
Bryne Vinmonopol	5 min

SPORT

Bryne skule	2 min
Brynehallen	5 min
SATS Bryne	3 min
Robust Trening Bryne	6 min

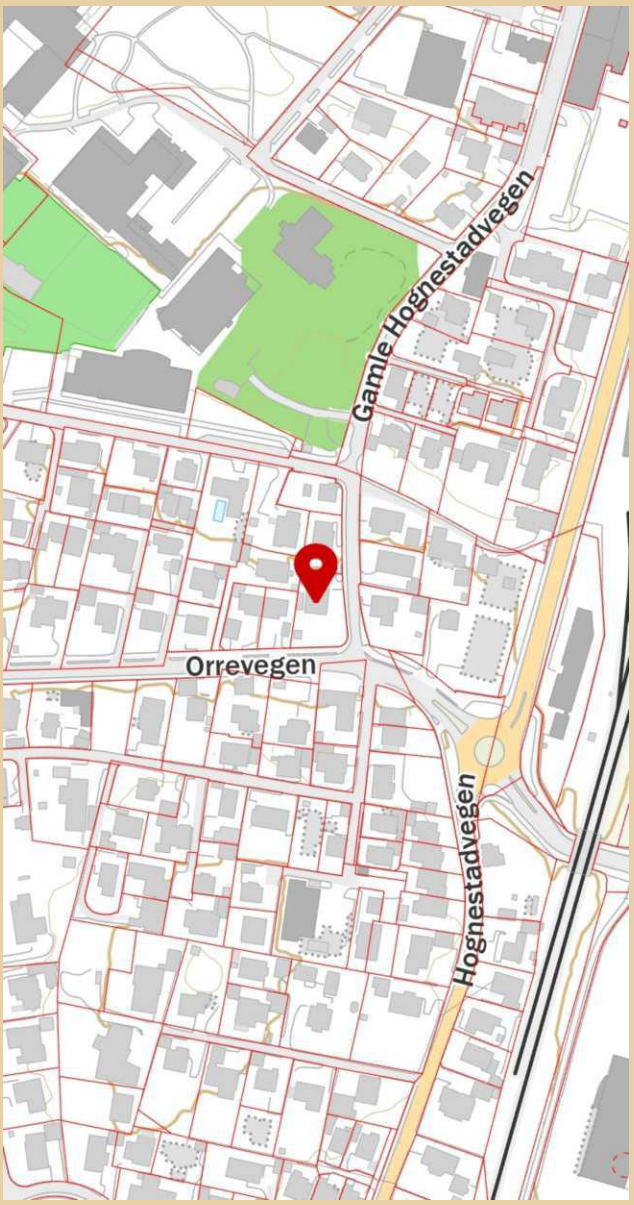
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Gående



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

Gamle Hognestadvegen 23

Nabolaget Ree/Austbø - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	3 min 0.3 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	18 min 1.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bryne stasjon Totalt 9 ulike linjer	6 min 0.5 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	8 min 0.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min 29.6 km
Stavanger Sola	32 min

BARNEHAGER

Spødarbakken barnehage (1-5 år) 81 barn	4 min 0.4 km
Austbø barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min 0.6 km
Espira Ree barnehage (0-5 år) 89 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bryne Torg	5 min
Rema 1000 Bryne	8 min

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

VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	5 min
Boots apotek Bryne	9 min
Bryne Vinmonopol	5 min

SPORT

Bryne skule	2 min
Brynehallen	5 min
SATS Bryne	3 min
Robust Trening Bryne	6 min

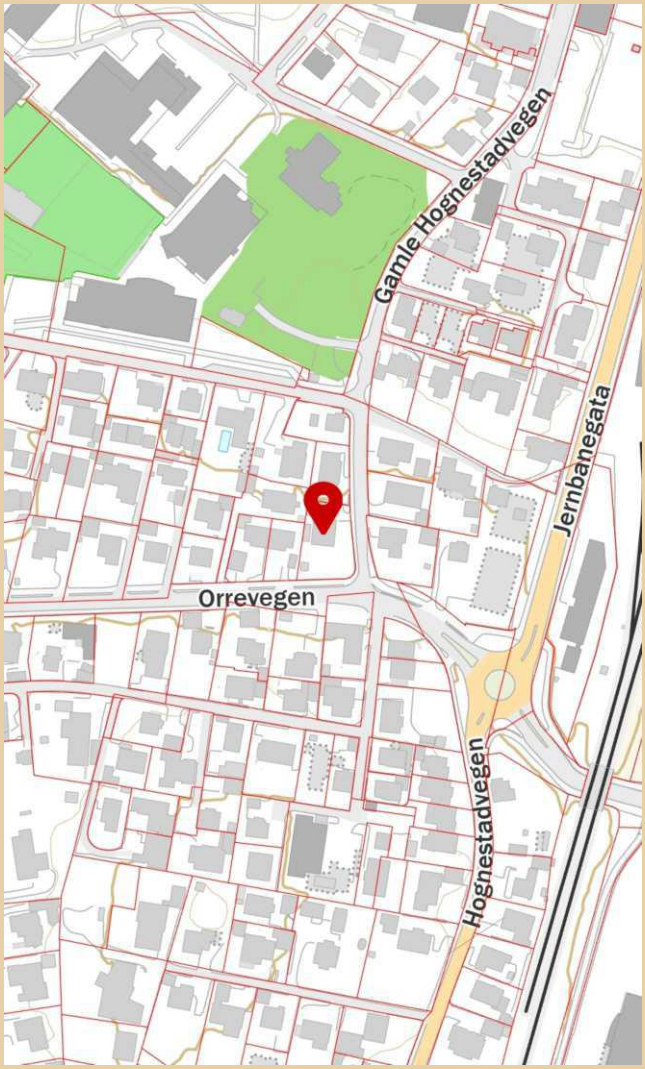
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Gående



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

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:
Gamle Hognestadvegen 23, 4340 Bryne
Gnr. 3, Bnr. 138, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260215

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Stian Løge

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

E-post: stian.loge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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