PRIVATMEGLEREN
JÆREN

TJØDNAVEGEN 13

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Midlertidig brukstillatelse

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kartutsnitt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tjødnavegen 13
4344 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1971
BRA:	184 m^2
BRA-i:	184 m^2
Rapportdato:	30.6.2026 (Gyldig til 30.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	11	24	7	0

Kim Andre Viste
Jærtakst
kimandre@jaertakst.no
98216342
Tjødnavegen 13
4344 Bryne

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Forstøtningsmur	- Det er synlige sprekker, skader eller skjevheter: utbuling, skjevheter, manglende puss.
Fuktsikring og drenering	- Det er registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt: omfattende fuktinntrenging, fuktskade i konstruksjonen. - Manglende topplist på store deler av grunnmurplate.
Terrengforhold	- Bygningen er utsatt for tilsig av overflatevann: ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning, muligheter for vannansamlinger inn mot bolig, flatt terreng eller fall inn mot boligen, vann ledes ikke bort fra boligen
Rom under terreng	- Det er fukt eller fuktskader i konstruksjonen: forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
Balkong, terrasse, platting	Råteskader i terrassebord, manglende overflate behandling, slitte terrassebord, malings avflassing på rekkverk, nedbøyning ved belastning på lufte balkong.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- Det mangler dokumentasjon på ildsted - Feieluke eller sotluke er ikke plassert eller utført med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale: manglende brannsikker plate på gulv foran sotluke
Våtrom: Bad 1.etasje - Overflate gulv	- Det er registrert riss, sprekker i fuger,: riss/sprekker i flisfuger, missfarging i fuger i dusj. - Det er avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen: utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - Det er fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket: lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	- Det er påvist sprekker, skader eller skjevheter: skade på overflate, omfattende riss og markerte sprekkdannelser, sprekkdannelser ved kjellertrapp.
Vinduer og dører	- Det er påvist værslitte karmer. værslitte karmer med behov for vedlikehold, lokale fuktskader uten tegn til nedbrytning, uttørkede kittfalser og malingsavskalling

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: Utleiedel.	- tegn til fukt inntrengning på innvendig foring. Ytterdør har betydelige skader.
Yttervegg og fasade	- fuktmerker eller skjolder på vegg - misfarging i overflater (maling, puss, panel) - råteskader i noen få kledningsbord. - ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning - ikke anbefalt musetetting.
Renner og nedløp	- skader og deformasjoner
Takkonstruksjon og loft	- Det er tegn til fukt på innvendige overflater, løse takplater, utildekket isolasjon, ufagmessige rørgjennomføringer, hull i takplater og dyre aktivitet.
Etasjeskille og gulv på grunn: Utleiedel	- Det er registrert skjevheter i rom eller høydeforskjeller mellom rom: lokal høydeforskjell innenfor 2 meter over >15 mm
Kjøkken: Utleiedel. - Overflater og innredning	- fuktpåvirkning på benkeplate ved oppvaskmaskin.
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- redusert tilkomst til stoppekran. - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmesentral: Utleiedel.	- Det er manglende service på varmepumpe: ikke dokumentert service på anlegget - Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	- Det er mangelfull lekkasjesikring: bereder er ikke lekkasjesikret, sikkerhetsventil mangler avløp
Ventilasjon	- det mangler tilluftsspalte ved dør
Ventilasjon: Utleiedel	Manglende tilluft på bad. Manglende snor til åpning av ventil i stue.
Våtrom: Bad 1.etasje - Overflate vegg/himling	- Materialet i dør/vindu er uegnet for plassering i våtsone: dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl - Det er påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater: svertesopp på overflate/fuge
Våtrom: Bad 1.etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader, det foreligger ikke dokumentasjon på utført tettesjikt.
Våtrom: Bad 1.etasje - Sanitærutstyr	- Det er manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne: ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad 1.etasje - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Bad utleie del - Overflate gulv	- Det er avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen: utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom: Bad utleie del - Membran, tettesjikt og sluk	- Det er påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade: det er ingen informasjon og ingen synlige tegn til vanntett sjikt, det kan ikke kontstanteres tettesjikt bak malt strietapet på dusjvegger.
Våtrom: Bad utleie del - Ventilasjon	Manglende tilluft.
Våtrom: Bad utleie del - Dokumentasjon	Ingen dokumentasjon.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Innvendige overflater, vinduer og dører.	Overflater og dører fremstår med mangler og manglende vedlikehold.
Utvendige trapper.	Det registreres bom i flisene i større partier på trappen til inngangsparti i 1.etasje i tillegg til betydelig kalkutslag fra fugene.

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Fremlagte byggetegninger er datert 1970. Det registreres vesentlige avvik mellom dagens rominndeling og de fremlagte tegningene. Kjelleren er innredet med en utleiedel som har midlertidig brukstillatelse til 01.07.2026. Det er også registrert endret rominndeling i kjelleren, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at rom som i dag benyttes til varig opphold er byggemeldt eller godkjent for denne bruken.

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for utleiedelen med gyldighet frem til 01.07.2026. På befaringstidspunktet var tillatelsen fortsatt gyldig.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest etter denne dato. Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til lovlig bruk av utleiedelen, og kan medføre begrensninger i bruk eller krav om avklaringer mot offentlige myndigheter.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

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.

Vinduer i kjeller måles til å være ca 130cm far bakken.

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

Det registreres at begge de innvendige trappene mangler håndløper.
Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappene og øker risikoen for fallulykker. Det anbefales å etablere håndløper i begge de innvendige trappene for å bedre sikkerheten ved bruk.

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

Det registreres at kjellertrappen mangler rekkverk og håndløper. Det registreres også manglende fallsikring.
Manglende rekkverk, håndløper og fallsikring medfører økt risiko for fallulykker ved bruk av trappen. Det anbefales å etablere rekkverk, håndløper og tilfredsstillende fallsikring i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift

Det registreres én brannvarsler i boligens hoveddel. Det registreres ingen brannvarsler i kjellerdelen. Utleiedelen har én brannvarsler. Antall og plassering av brannvarslerne vurderes ikke å være tilstrekkelig i henhold til dagens krav.

Det er skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år

Brannslukkningsapperat er i fra 2014.

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.

Manglende avstand mellom håndløper og vegg i kjellertrapp.

Håndløperen er montert så nær veggen at den ikke kan gripes rundt på en tilfredsstillende måte. Dette reduserer håndløperens funksjon og kan medføre økt risiko for fall ved bruk av trappen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.6.2026	**30.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Elisabeth Bjelland Olsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kim Andre Viste**	Telefon:	**98216342**
Firma:	**Jærtakst**	Epost:	**kimandre@jaertakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp stasjon**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige forsikring**		

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:	**Tjødnavegen 13, 4344 Bryne**						
Kommunenr:	**1121**	Gårdsnr:	**10**	Bruksnr:	**185**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1971**						
Boligtype:	**Enebolig**						

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Kjelleren er opplyst totalrenovert etter en vannskade. Arbeidene er utført som en forsikringssak i regi av kommunen. Det opplyses at bygningsdeler fra gulv og opp til omtrent halve vegghøyden er skiftet ut. Ved befaring er det ikke fremlagt dokumentasjon på de utførte arbeidene. Dokumentasjon er etterspurt og bes om ettersendt.	Nei
2010	Yttertaket er opplyst skiftet, og det er lagt ny takstein. Arbeidet er utført ved egeninnsats. Ved befaring er det ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.	Nei
2010	De fleste vinduene er opplyst skiftet i forbindelse med utbedring av yttertaket. Arbeidet er utført ved egeninnsats. Ved befaring er det ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.	Nei
2012	Det er opplyst at terrassen med tilkomst fra stuen er etablert ca. 2012. Arbeidet er utført ved egeninnsats. Ved befaring er det ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.	Nei

2013	Kjøkkenet er opplyst renovert. Ved befaring er det ikke fremlagt dokumentasjon på de utførte arbeidene.	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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**97**	**97** Romfordeling: Stue Kjøkken Vindfang Gang Soverom Kontor Bad Bod Toalett rom Trapperom til loft	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**34**	**34** Romfordeling: Kjellerstue Soverom 1 Soverom 2	**0**	**0**	**0**
Kjeller, leilighets del.	**53**	**53** Romfordeling: Gang Bad Stue/kjøkken Soverom	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**184**	**184**	**0**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Det er registrert vesentlige bruksendringer i etasjene sammenlignet med fremlagte originale byggetegninger. Rombenevnelser i rapporten er angitt ut fra dagens faktiske bruk ved befaring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bruksendringene er byggemeldt eller godkjent av kommunen.

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur

TG-3



Manglende puss.



Utbulinger i støttemur.



Sprekker i fuger i betong blokker.

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:

- Utbuling
- Skjevheter
- Manglende puss.

Beskrivelse:
Det registreres stedvis avskalling og manglende puss på overflaten av støttemuren.

Oppsummering TG-3

Det registreres manglende puss på deler av støttemuren. Det registreres også utbuling i muren samt sprekker i fugene mellom betongblokkene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

De registrerte forholdene indikerer svekkelser i støttemurens overflate og konstruksjon. Dersom utviklingen fortsetter, kan dette medføre ytterligere skader og redusert stabilitet over tid.

Det anbefales at støttemuren undersøkes nærmere for å avklare skadeomfang og årsak til deformasjonene. Nødvendige utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Avhengig av skadeomfang kan dette omfatte lokal reparasjon eller delvis oppføring av ny støttemur.

6.2 Fuktsikring og drenering

TG-3



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

Det opplyses at dreneringen er utbedret av tidligere eier. Tidspunktet for arbeidet er ukjent, men det er opplyst at utbedringen er utført før 2001. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de utførte arbeidene.

Det registreres at topplist på grunnmursplaten kun er etablert stedvis.

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

Observerte avvik:
- Omfattende fuktinntrenging, fuktskade i konstruksjonen

Beskrivelse:
Det er registrert kritiske fuktverdier ved kontrollmålinger i overflater. Forholdet indikerer høy fuktbelastning med risiko for fuktskader og følgeskader.

Oppsummering **TG-3**

Det opplyses at dreneringen er oppgradert av tidligere eier, og at arbeidet er utført før 2001. Det er etablert grunnmursplate, og det registreres stedvis montert topplist. Topplist er kun registrert på én side av grunnmuren. Ved kontrollmålinger innvendig i rom under terreng er det registrert kritiske fuktverdier i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Da alder og omfang av de utførte arbeidene er usikker, kan det ikke konstateres om fuktsikringen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt i funksjonen. De registrerte fuktverdiene viser at konstruksjoner mot terreng er utsatt for høy fuktbelastning. Forholdet kan medføre fuktskader, biologisk vekst og videre skadeutvikling dersom årsaken ikke blir utbedret.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til den registrerte fuktbelastningen. Drenering og fuktsikring bør vurderes som en del av undersøkelsen, og nødvendige utbedringer må påregnes dersom disse ikke har tilfredsstillende funksjon. Det bør også vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen i de innvendige konstruksjonene mot terreng.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Kostnadsestimatet er et grovt anslag basert på behov for videre undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Estimatet omfatter ikke kostnader til utbedring.
Dersom det avdekkes behov for utbedring, må det påregnes vesentlig høyere kostnader.

6.3 Grunnmur og fundament TG-2



Sprekkdannelser ved kjellertrapp.



Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Ja

Observerte avvik:
- Skade på overflate
- Omfattende riss og markerte sprekkdannelser
- Sprekkdannelser ved kjellertrapp.

Oppsummering **TG-2**

Det registreres sprekkdannelser langs store deler av kjellertrappen. Det registreres også sprekkdannelser i overgangen mellom grunnmur og terrassefundament. I tillegg registreres det lokale skader på overflaten ved et hjørne.

Sprekkdannelser ved kjellertrapp.



Skade på overflate.



Sprekker ved fundament for terasse.



Sprekk mellom trapp til hovedinngang og grunnmur.



Riss i puss ved kjellerinngang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

De registrerte sprekkene og overflateskadene kan føre til økt vanninntrengning i konstruksjonen. Frostpåvirkning og videre nedbrytning kan medføre at skadene utvikler seg over tid dersom forholdene ikke følges opp.

Det anbefales å undersøke sprekkdannelsene nærmere for å avklare om de skyldes bevegelser i konstruksjonen eller ordinær aldring. Registrerte skader bør utbedres for å begrense vanninntrengning og videre skadeutvikling. Lokale reparasjoner av sprekker og skadde overflater må påregnes.

6.4 Terrengforhold TG-3



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

Observerte avvik:

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
- Muligheter for vannansamlinger inn mot bolig
- Flatt terreng eller fall inn mot boligen
- Vann ledes ikke bort fra boligen

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

Oppsummering **TG-3**

Det registreres fall inn mot grunnmuren, noe som kan føre til at overflatevann ledes mot bygningen og øker fuktbelastningen på konstruksjoner mot terreng. Forholdet kan påvirke dreneringens funksjon og over tid medføre fuktinntrengning og skadeutvikling. Ved befaring er det også registrert fuktpåvirkning i kjellerkonstruksjonene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registrerte terrengfallet medfører økt belastning på konstruksjoner mot terreng ved nedbør og snøsmelting. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrengning og skadeutvikling dersom overvann ikke ledes tilfredsstillende bort fra bygningen.

Terrengfallet må utbedres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Registrert fuktpåvirkning i konstruksjoner mot terreng bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avklare om det er behov for ytterligere tiltak.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Kostnadsestimatet er basert på at terrengforholdene må utbedres for å oppnå tilfredsstillende avrenning fra bygningen. Omfanget av arbeidet vil avhenge av lokale forhold og kan ikke fastslås ved en visuell befaring.

6.5 Rom under terreng TG-3



Fuktmåling er utført med Protimeter MMS3. Målt fuktverdi er 29,6 %, noe som er en klart forhøyet verdi.

Type rom under terreng	**Innredet**

Kjelleren under terreng er innredet og delt inn i to separate deler. Den ene delen benyttes i dag som utleiedel, mens den andre delen benyttes av boligeier.

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

Rominndelingen og oppdelingen av kjelleren er utført på et ukjent tidspunkt og samsvarer ikke med fremlagte byggetegninger.

Kjelleren ble renovert i 2013 etter en vannlekkasje. Renoveringsarbeidene ble utført som en forsikringssak i regi av kommunen.

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

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av yttervegg i stuen i utleiedelen og i nedre del av yttervegg i kjellerstuen i boligens hoveddel.

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

Observerte avvik:
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Beskrivelse:
Det er foretatt stikkprøvebaserte fuktmålinger i konstruksjoner og overflater. Måleresultatene er over nivåer som kan gi risiko for skadeutvikling.

Angi måleresultater av fuktmåling

Det ble målt 29,6 vekt% fuktinnhold i treverket. Måleresultatet ligger på et nivå hvor det er risiko for aktiv råteutvikling.

Oppsummering **TG-3**

Forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen gir gode vekstvilkår for råte og muggsopp. Dersom årsaken ikke utbedres, kan dette over tid bryte ned materialer og forkorte levetider på bygningsdelen.

Det registreres flere forhold ved bygningen som samlet bidrar til økt fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng, herunder terrengfall mot bygning, usikker funksjon på drenering og påviste forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Forholdene må ses i sammenheng og kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsaken til fuktpåvirkningen. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Kostnadsestimatet er basert på behovet for videre undersøkelser for å avklare årsak, skadeomfang og eventuelt behov for utbedringer. Estimatet omfatter ikke kostnader til utbedring av eventuelle skader som avdekkes. For rom under terreng kan det foreligge skjulte skader og forhold som ikke er tilgjengelige for inspeksjon, og det må derfor påregnes usikkerhet knyttet til det totale omfanget og eventuelle utbedringskostnader.

6.6 Balkong, terrasse, platting — TG-3



Terrassebord med råteskader.

Type	**Terrasse, Balkong**

Det er etablert en terrasse i trekonstruksjon med terrassebord og tilkomst fra stuen i 1. etasje. Det er også etablert en luftebalkong i trekonstruksjon med terrassebord og tilkomst fra soverom i 1. etasje.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

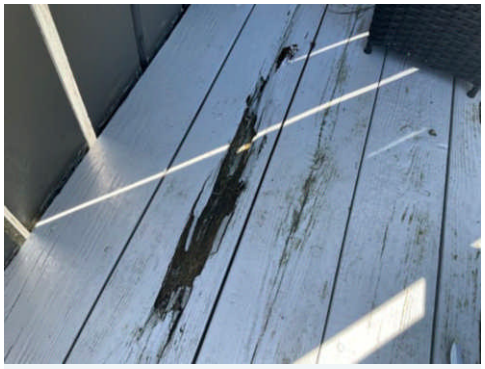
Terrassen er opplyst etablert ca. 2012 ved egeninnsats. Ved befaring er det ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

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

Observerte avvik:
- Nedbøyning, tegn på svak konstruksjon

Beskrivelse:
Det registreres en helling på ca. 30 mm fra husveggen og utover på terrassen.

Det registreres nedbøyning ved belastning på terrassebord på luftebalkong.



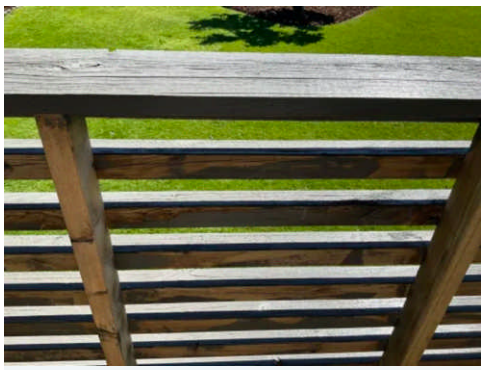
Terrassebord med råte og nedbrytning.



Værslitt rekkverk med malingsavflassing.



Lufte balkong med slitte bord og manglende overflate behandling.



Værslitt rekkvert på lufte balkong.

Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering **TG-3**

Det er etablert en terrasse i trekonstruksjon med terrassebord og tilkomst fra stuen i 1. etasje, samt en luftebalkong i trekonstruksjon med tilkomst fra soverom i 1. etasje. Terrassen er opplyst etablert ca. 2012 ved egeninnsats, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det registreres en helling på ca. 30 mm fra husveggen og utover på terrassen. Manglende dokumentasjon på konstruksjonens utførelse innebærer usikkerhet knyttet til dimensjonering, innfesting og sikkerhet. Konstruksjonen bør vurderes nærmere av fagperson for å avklare om utførelsen er tilfredsstillende, og eventuelle mangler bør utbedres for å ivareta sikkerhet og levetid.

Det registreres flere terrassebord med råteskader og sprekkdannelser. Det registreres også et værslitt rekkverk med malingsavflassing.

Det registreres slitasje og sprekkdannelser i terrassebord og rekkverk på luftebalkongen. Rekkverket fremstår værslitt, og det registreres nedbøyning i konstruksjonen ved befaring.

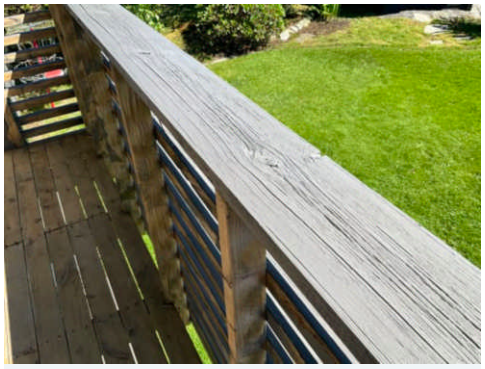
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om terrassen og luftebalkongen er utført i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. De registrerte råteskadene, sprekkdannelsene, den værslitte overflatebehandlingen og nedbøyningen på luftebalkongen kan medføre redusert levetid og svekket funksjon og bæreevne. Dersom forholdene ikke utbedres, kan skadene utvikle seg og føre til ytterligere nedbrytning av konstruksjonen.

Det anbefales at terrassen og luftebalkongen undersøkes nærmere for å kontrollere konstruksjonens oppbygning, innfesting og bæreevne. Nødvendige utbedringer må utføres dersom det avdekkes konstruktive mangler. Skadde terrassebord bør skiftes ut, og rekkverk samt øvrige værutsatte treoverflater bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling etter forarbeid. Årsaken til den registrerte nedbøyningen på luftebalkongen bør avklares, og nødvendige utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Kostnadsestimatet er basert på kontroll av konstruksjonen, utskifting av terrassebord med registrerte råteskader, nødvendig overflatebehandling og lokale utbedringer av de registrerte forholdene. Estimatet omfatter ikke eventuell ombygging eller større konstruktive utbedringer dersom videre undersøkelser viser at konstruksjonen ikke er tilfredsstillende.



Rekkverk på lufte balkong med sprekk dannelser.

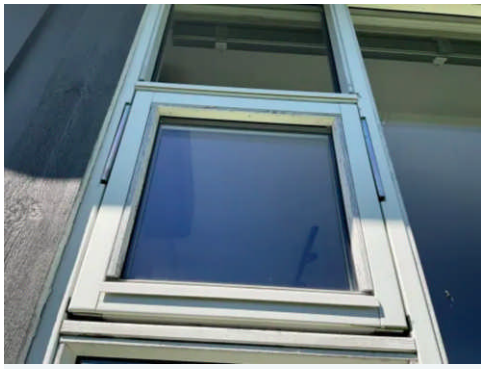


Slitte terrassebord på lufte balkong med nedbøyning ved belastning.

6.7 Vinduer og dører TG-2



Værslitte karmer og vannbord på stuevindu.



Værslitte karmer på stuevindu.

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass og terrassedører fra ulike årstall. Vinduer og terrassedører er i hovedsak fra 2008 og 2013. Vindu på toalett er fra byggeåret, vindu på bad er fra 2007 og vindu på kontor er fra 1993. Ytterdøren er en malt tredør.

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

De fleste vinduene er skiftet ut på ulike tidspunkter og har derfor varierende alder.

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

Observerte avvik:

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Lokale fuktskader uten tegn til nedbrytning
- Uttørkede kittfalser og malingsavskalling

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Vindu på toalett rom er eneste vindu som er fra byggeår.



Løs pakkning og værslitte karmer på stuevindu.



Sprekkdannelser og malings avflassing.



Eksponert monteringsskum



Værslitt karmer og vannbord på baderoms vindu.

Oppsummering **TG-2**

Det registreres vedlikeholdsmangler på vinduene. Karmene og vannbordene fremstår værslitte, og det registreres malingsavflassing og skjolder i overflatebehandlingen. Ett vindu har løs pakning. På ett vindu registreres eksponert monteringsskum rundt karmen uten utvendig beskyttelse. Det registreres også stedvis korrosjon på beslag og sprekkdannelser ved enkelte vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende vedlikehold kan føre til økt fuktbelastning og videre nedbrytning av treverket. Løs pakning kan redusere vinduets tetthet og medføre økt luftlekkasje. Eksponert monteringsskum kan brytes ned av vær og UV-påvirkning, noe som over tid kan redusere tettheten rundt vinduet. Korrosjon og sprekkdannelser kan bidra til videre skadeutvikling dersom forholdene ikke utbedres.

Vinduene bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling etter forarbeid. Løs pakning bør festes eller skiftes ut. På vinduet med eksponert monteringsskum bør dette beskyttes med en egnet utvendig avslutning. Registrert korrosjon og sprekkdannelser bør utbedres for å begrense videre skadeutvikling.



Skade i vannbord.



Korresjon og sprekkdannelser i malingen.

6.8 Vinduer og dører: Utleiedel. TG-2



Tegn til fukt inntrengning i foring på soveroms vindu.



Skade på ytterdør.

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med isolerglass og utvendig aluminiumsbeslag. Vinduene er fra 2012. Ytterdøren er en malt tredør med glassfelt.

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

Vinduene i utleiedelen er skiftet ut i 2013.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:

- Tegn til fukt inntrengning på innvendig foring. Ytterdør har betydelige skader.

Beskrivelse:
Tegn til fukt påvirkning på innvendig vindus foring.
Skade på ytterdør.

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

Oppsummering **TG-2**

Det registreres tegn til fuktpåvirkning på innvendig vindusfôring ved vinduet på soverommet. Videre registreres betydelige skader på ytterdøren til utleiedelen.

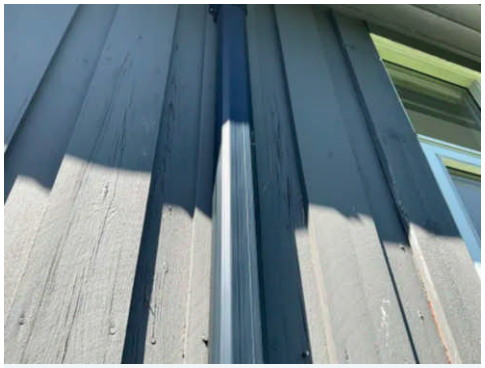
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fuktpåvirkningen kan medføre videre skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler dersom årsaken ikke utbedres. De registrerte skadene på ytterdøren kan redusere dørens funksjon, tetthet og levetid.

Det anbefales å undersøke årsaken til den registrerte fuktpåvirkningen ved vinduet og utbedre eventuelle utettheter. Skadde bygningsdeler bør repareres eller skiftes ut ved behov. Ytterdøren til utleiedelen bør skiftes ut.

6.9 Yttervegg og fasade

TG-2



Sprekkdannelser i kledning.



Strekker og dformasjon i kledning



Manglende lufting under vindusfelt.

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Stående kledning, Liggende kledning**

Fasaden er utført med en kombinasjon av stående og liggende trekledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktmerker eller skjolder på vegg
- Misfarging i overflater (maling, puss, panel)
- Råteskader i noen få kledningsbord.

Beskrivelse:
Det registreres malingsavflassing og værslitte overflater på kledningen. Det registreres også råteskader i enkelte kledningsbord.

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

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

Beskrivelse:
Stedvis ikke tilstrekkelig lufting.

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

Observerte avvik:
- Ikke anbefalt musetetting.

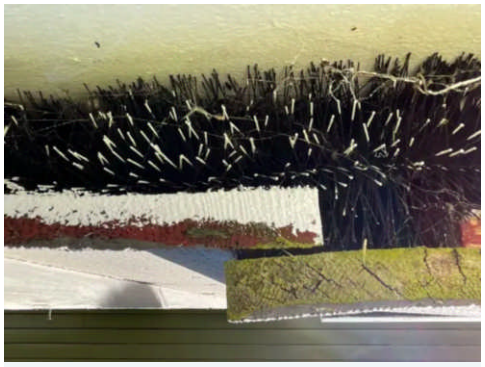
Beskrivelse:
Det er etablert børstelist for tetting mot gnagere i luftespalten.

Oppsummering TG-2

Det registreres vedlikeholdsmangler på yttervegger og fasade. Det registreres enkelte kledningsbord med råteskader, samt sprekkdannelser og riss i flere kledningsbord. Videre registreres malingsavflassing, værslitte overflater og værslitte vannbord. Det registreres manglende lufting under enkelte vindusfelt. Som musesikring er det montert børstelist i luftespalten.



Sprekkdannelser og malings avflassing.



Børstelist mot gnagere.



Malingsavflassning.



Sprekker i kledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende vedlikehold kan føre til videre nedbrytning av kledningen og redusert levetid. Manglende lufting kan redusere uttørkingsmulighetene bak kledningen. Børstelist er ikke en tradisjonell løsning for musesikring bak luftet trekledning og kan redusere luftgjennomstrømningen i luftespalten sammenlignet med en løsning med musebånd.

Skadde kledningsbord bør skiftes ut, og fasaden bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling etter forarbeid. Lufting under vindusfelt bør etableres der dette mangler. Det anbefales å vurdere utskifting av børstelisten til en løsning med musebånd som ivaretar både musesikring og ventilasjon av luftespalten.



Sprekker i kledning.



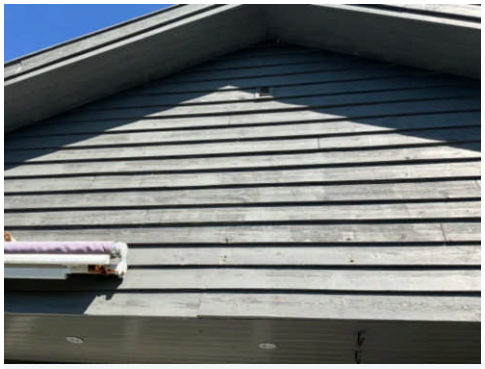
Fuktpåvirkning kledning.



Malingsavflassning.



Råte i kledning.



Værslitt fasade.





Råte i kledningsbord.



Malingsavskallning.



Værslitte vannbord på tak.

6.10 Renner og nedløp

TG-2



Skade på takrenne på garasje.



Deformasjon på renne.



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

Observerte avvik:

- Skader eller deformasjoner

Oppsummering **TG-2**

Det registreres skader på beslagene samt skader og mindre deformasjoner på takrennen på garasjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skader på beslag og deformasjoner i takrennen kan redusere bortledningen av takvann. Forholdet kan medføre vannavrenning mot fasade og konstruksjoner, og over tid bidra til fuktbelastning og videre skadeutvikling.

Skadde beslag og den deformerte takrennen bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann og hindre videre skadeutvikling.

6.11 Skorstein over tak

TG-1

Inspisert fra:	**Fra bakken**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Ikke kontrollert**

Pipen er utvendig kledd med aluminiums beslag.

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Ikke kontrollert**

Inspeksjon er gjort fra bakken og det er ikke gjort målinger av høyder.

Oppsummering TG-1

Skorsteinen over tak er kun inspisert fra bakken, og synlige deler er utvendig kledd med aluminiumsbeslag.
Skorsteinen har oppnådd en høy alder, og normal aldring og slitasje må forventes. På grunn av begrenset inspeksjon kan tilstanden på skorsteinens øvre deler ikke verifiseres ved befaring.

6.12 Takkonstruksjon og loft

TG-2



Fuktmerker på innvendige takplater.



Løs takplate.

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskjolder på innvendig himling
- Fuktmerker på innvendig himling

Beskrivelse:
Det registreres fuktskjolder på de innvendige takplatene rundt pipen og ved rørgjennomføringene.

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

Observerte avvik:
- Fuglereir og vepsebol.

Beskrivelse:
Det observeres fuglereir i en ventil på loftet. Under befaring høres aktivitet fra fugler. Det observeres også et vepsebol på loftet.

Oppsummering TG-2

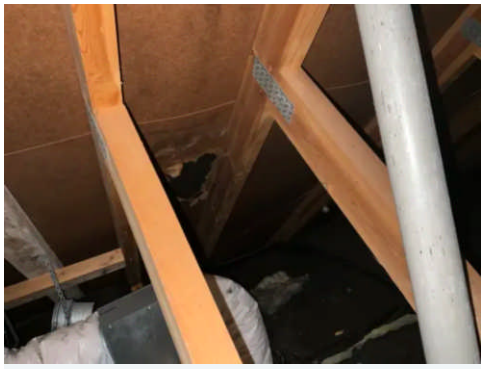
Det registreres fuktpåvirkning rundt pipen og ved rørgjennomføringer. Videre registreres løse takplater, utildekket isolasjon, ufagmessige rørgjennomføringer og hull i himlingen etter tidligere rørgjennomføringer. Det observeres også fuglereir i ventil med aktivitet fra fugler under befaring, samt et vepsebol på loftet.



Utildekket isolasjon.



Fukt skjolder på takplater og ufagmessig gjennomføring.



Hull i takplater.



Vepsebol.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

De registrerte forholdene kan medføre økt risiko for fuktinntrengning, varmetap og videre skadeutvikling i takkonstruksjonen. Ufagmessige gjennomføringer og åpninger i himlingen kan redusere konstruksjonens lufttetthet. Fugler og skadedyr på loftet kan forårsake tilgrising, skader på bygningsdeler og økt vedlikeholdsbehov.

Årsaken til den registrerte fuktpåvirkningen bør undersøkes og nødvendige utbedringer utføres. Løse takplater bør festes, utildekket isolasjon bør tildekkes, og rørgjennomføringer samt hull i himlingen bør utbedres på en fagmessig måte. Fuglereir og vepsebol bør fjernes, og ventilen bør sikres mot ny inntrengning av fugler og skadedyr.



Tildekket ventil med fuglereir.



Ventil med fuglereir fra utsiden.

6.13 Taktekking — TG-1



Begroing på taksteiner og vannbord.

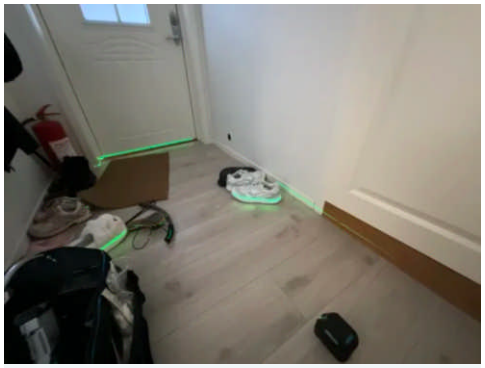
Takform	**Saltak**
Type tekking	**Annet**
Det opplyses at Decra takplater ble lagt i forbindelse med utskifting av yttertaket i 2010.	
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Yttertak er bytta i 2010.	
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Det opplyses at det tidligere manglet pipebeslag på én side av skorsteinen, og at dette nå er utbedret. Det kan ikke utelukkes at forholdet har sammenheng med de registrerte innvendige fuktskjoldene rundt pipen.	
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Det opplyses at yttertaket ble renovert i 2010 og tekket med Decra takplater. Det registreres begroing på taktekkingen og vannbordene. Normalt vedlikehold må påregnes som følge av alder og værpåvirkning.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn: Utleiedel

TG-2



Høydeforskjell i gang målt til ca 18mm på 2m.

Type	Støpt gulv på grunn

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

I gang er det målt ca 18mm på 2m.
På kjøkken er det målt ca 14mm gjennom hele rommet.
I stue er det målt høydeforskjeller mellom 2-6mm gjennom hele rommet.
På soverom er det målt høydeforskjeller på 10mm gjennom hele rommet.

Oppsummering TG-2

Målt høydeforskjell på mellom 15 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-3



Sotluke nært brennbart material uten ildfast plate under.



Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Elementpipe
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	Nei
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Ja

Observerte avvik:

- Manglende brannsikker plate på gulv foran sotluke

Oppsummering TG-3

Boligen har elementpipe med tilknyttet peisovn. Peisen i 1. etasje er innebygget med pussede Siporex-plater, slik at pipeelementene ikke er synlige. Det registreres at sotluken er plassert for nær brennbart materiale. Det registreres også at det mangler ubrennbar plate under feieluken. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

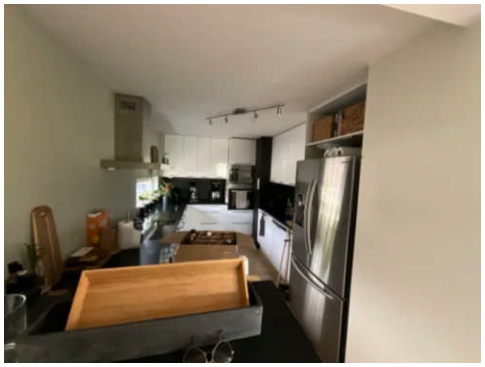
Feieluke plassert for nær brennbart materiale og manglende ubrennbar plate under feieluken utgjør en økt brannrisiko. Manglende nyere tilsynsrapport medfører at det ikke foreligger dokumentasjon på skorsteinens og ildstedets tilstand fra brannforebyggende enhet.

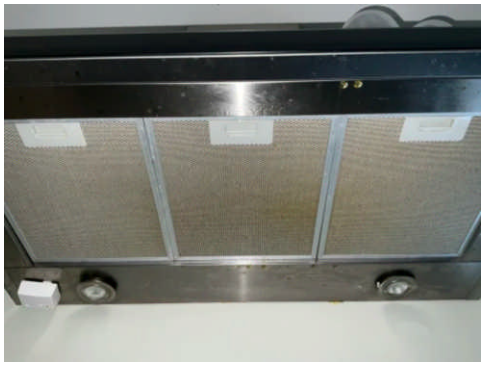
Feieluken bør sikres tilstrekkelig avstand til brennbart materiale, og det bør etableres ubrennbar plate under feieluken, eventuelt kan sotlukestein monteres som kompenserende tiltak om dette lar seg utføre på denne type sotluke.
Det anbefales også å innhente oppdatert tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet dersom dette ikke er utført de siste fem årene.

Kostnadsestimat	Under 20 000

Kostnadsestimatet er basert på etablering av ubrennbar plate under feieluken. Eventuelle øvrige utbedringer av skorstein, sotluke eller ildsted er ikke inkludert i estimatet.

6.16 Kjøkken — TG-1





Beskrivelse

Kjøkken med slette fronter, benkeplate i kompositttstein og integrerte hvitevarer.

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

Oppsummering overflater og innredning — TG-1

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og forventet levetid.

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.

Oppsummering avtrekk — TG-1

Det registreres mye smuss og fettansamlinger i kjøkkenviften. Forholdet kan redusere viftens funksjon over tid. Det anbefales å rengjøre kjøkkenviften, og normalt vedlikehold må påregnes.

6.17 Kjøkken: Utleiedel. — TG-2





Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte, glatte fronter og laminert benkeplate.

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

Observerte avvik:

- Fuktpåvirkning på benkeplate ved oppvaskmaskin.

Oppsummering overflater og innredning — TG-2

Det registreres at dampsperren ved oppvaskmaskinen er feilmontert. Det registreres begynnende fuktpåvirkning i benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Videre registreres en skade på døren til oppvaskmaskinen og kondens på rørene under kjøkkenvasken.

Rørsystem under vask. Det registreres kondens på rørene.



Det registres skade på oppvaskemaskinen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Feilmontert dampsperre kan medføre økt fuktbelastning på benkeplaten og videre skadeutvikling. Kondens på rørene kan bidra til fuktpåvirkning i skapet over tid dersom forholdet vedvarer. Skaden på oppvaskmaskinens dør er i hovedsak av kosmetisk karakter, men kan påvirke levetid og funksjon dersom den utvikler seg.

Dampsperren bør monteres korrekt for å beskytte benkeplaten mot fuktpåvirkning. Begynnende fuktskade i benkeplaten bør følges opp og utbedres ved behov. Årsaken til kondensdannelsen på rørene bør avklares, og nødvendige tiltak bør utføres dersom dette skyldes mangelfull isolering eller andre forhold. Skaden på oppvaskmaskinens dør bør utbedres ved behov.

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

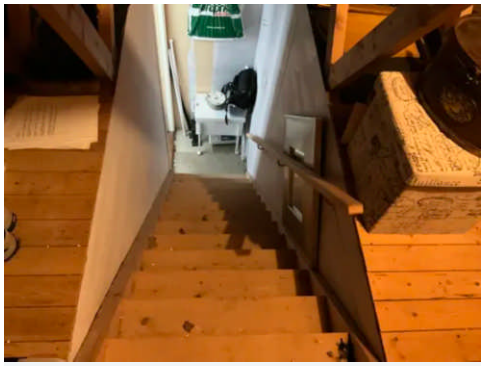
Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.

Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.18 Lovlighet / HMS



Brannslukningsapparat fra 2014.



Trapp til loft uten håndløper.

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

Fremlagte byggetegninger er datert 1970. Det registreres vesentlige avvik mellom dagens rominndeling og de fremlagte tegningene. Kjelleren er innredet med en utleiedel som har midlertidig brukstillatelse til 01.07.2026. Det er også registrert endret rominndeling i kjelleren, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at rom som i dag benyttes til varig opphold er byggemeldt eller godkjent for denne bruken.

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for utleiedelen med gyldighet frem til 01.07.2026. På befaringstidspunktet var tillatelsen fortsatt gyldig.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest etter denne dato. Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til lovlig bruk av utleiedelen, og kan medføre begrensninger i bruk eller krav om avklaringer mot offentlige myndigheter.

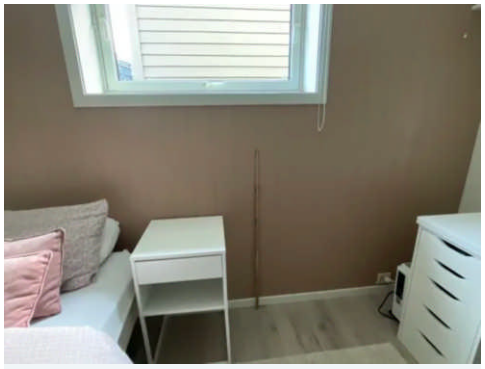
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**

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.

Vinduer i kjeller måles til å være ca 130cm far bakken.

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

Det registreres at begge de innvendige trappene mangler håndløper.
Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappene og øker risikoen for fallulykker. Det anbefales å etablere håndløper i begge de innvendige trappene for å bedre sikkerheten ved bruk.



Høyde på vindu i kjeller er over 1m over bakken.



Åpninger i rekkverk større en 10cm.



Åpninger mellom trinn større en 10cm



Trapp til kjeller uten håndløpere.

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

Det registreres at kjellertrappen mangler rekkverk og håndløper. Det registreres også manglende fallsikring.
Manglende rekkverk, håndløper og fallsikring medfører økt risiko for fallulykker ved bruk av trappen. Det anbefales å etablere rekkverk, håndløper og tilfredsstillende fallsikring i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.

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

Det registreres én brannvarsler i boligens hoveddel. Det registreres ingen brannvarsler i kjellerdelen. Utleiedelen har én brannvarsler. Antall og plassering av brannvarslerne vurderes ikke å være tilstrekkelig i henhold til dagens krav.

Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	**Ja**

Brannslukkningsapperat er i fra 2014.

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**

Manglende avstand mellom håndløper og vegg i kjellertrapp.

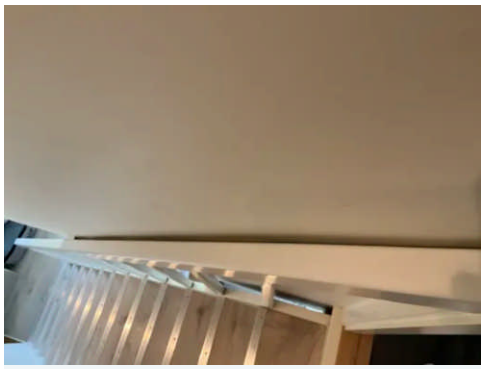
Håndløperen er montert så nær veggen at den ikke kan gripes rundt på en tilfredsstillende måte. Dette reduserer håndløperens funksjon og kan medføre økt risiko for fall ved bruk av trappen.



Det registreres at kjellertrappen mangler rekkverk og håndløper. Det registreres også manglende fallsikring.



Manglende Snøfanger.



Liten avstand mellom håndløper og vegg.

6.19 Toalettrom

TG-1



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**

Toalettrom og bad har mekanisk avtrekk som styres med dimmerbryter plassert på vegg utenfor badet.

Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.

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

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

Oppsummering **TG-1**

6.20 Avløpsrør TG-2

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

Det opplyses at det er utført arbeid på avløpsrørene på kjøkkenet i forbindelse med oppussing av kjøkkenet i 2013.

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

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

Oppsummering **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Vannledninger TG-2



Stoppekran ligger bak avløpsrør og kjøkken innredning.

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**

Hoveddelen av boligens vannledninger er utført med kobberrør. På kjøkkenet er deler av vannledningene utført som rør-i-rør-system. Det er ikke etablert fordelerskap.

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

Det opplyses at det er utført arbeid på vannledningene i forbindelse med renovering av kjøkkenet.

Er det montert fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Redusert tilkomst til stoppekran.

Beskrivelse:
Stoppekran ligger bak avløpsrør og kjøkken innredning.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

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

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

Oppsummering **TG-2**

Boligens vannledninger er hovedsakelig utført med kobberrør fra byggeåret, mens deler av kjøkkenets ledninger er utført som rør-i-rør-system. Det er ikke etablert fordelerskap. Stoppekranen er plassert bak avløpsrør og kjøkkeninnredning, noe som gir dårlig tilgjengelighet og kan vanskeliggjøre rask avstenging ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrørene har oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må derfor påregnes utskiftning.

Det anbefales å tilrettelegge for bedre tilgang til stoppekranen samt å planlegge for fremtidig utskiftning av vannledningene.

6.22 Elektrisk



Løse brytere.



Taklampe med manglende deksel.

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

Det er ikke fremlagt samsvars erklæring.

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

Boligen og utleiedelen har felles varmtvannsbereder. Varmtvannsberederen er plassert i et kjøkkenskap i utleiedelen.

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

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

Det registreres noen løse brytere og taklampe som mangler deksel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.23 Elektrisk: Utleiedel

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

Oppsummering

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

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.

6.24 Varmesentral: Utleiedel. TG-2

Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke dokumentert service på anlegget

Beskrivelse:
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service eller vedlikehold av varmepumpen.

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Varmepumpen har produksjonsår 2012. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service eller vedlikehold.

Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Utleie delen er utstyrt med en varmepumpe med produksjonsår 2012. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service eller vedlikehold av anlegget. Varmepumpen har nådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Eier har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende service kan redusere anleggets effektivitet og levetid, og det må påregnes fremtidig behov for vedlikehold eller utskifting.

6.25 Varmesentral TG-1

Type anlegg	**Varmepumpe**

Det er etablert varmepumpe i 2024.

Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Nei**

Varmepumpen er etablert i 2024.

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

6.26 Varmtvannsbereder TG-2



Berederens plassering.



Plassering bereder	**Berederen er plassert i et skap på kjøkkenet.**
Fundament	**Berederen er plassert oppå en tre konstruksjon i et skap.**
Årstall	**2013**
Størrelse	**198L**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret
- Sikkerhetsventil mangler avløp

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen og utleiedelen har felles varmtvannsbereder. Varmtvannsberederen er plassert i et kjøkkenskap i utleiedelen på et fundament av tre. Det er ikke etablert lekkasjesikring eller avrenning fra berederens plassering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader.

6.27 Ventilasjon TG-2



Manglende ventilering i vindu.

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom. Avtrekket fra bad og toalettrom styres med dimmerbryter plassert på vegg i gangen utenfor badet. Øvrige rom ventileres ved naturlig ventilasjon via veggventiler og spalteventiler i de fleste vinduene.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det mangler tilluftsspalte ved dør

Beskrivelse:
Det registreres at toalettrommet ikke har tilluft via dør eller vindu.

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

Oppsummering **TG-2**

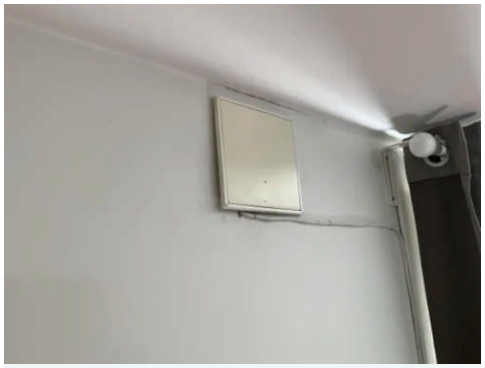
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken, bad og toalettrom, mens øvrige rom ventileres ved naturlig ventilasjon via vegg- og spalteventiler. Det er registrert at toalettrommet mangler tilluft via dør eller vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

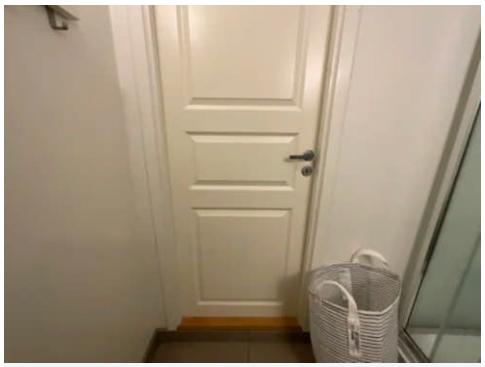
Manglende tilluft kan gi redusert luftutskifting og fare for fuktopphopning i rommet.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til toalettrommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og god ventilasjonsfunksjon.

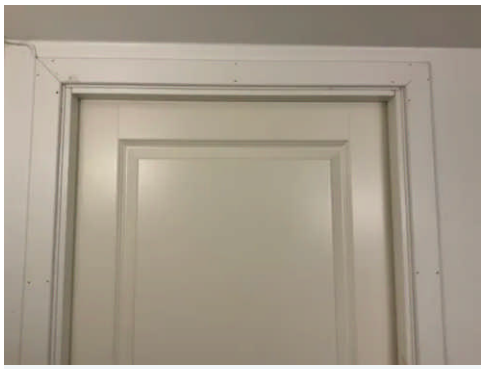
6.28 Ventilasjon: Utleiedel TG-2



Ventil i stue med manglende snor til åpning.



Dør uten lufting på bad.



Dør uten lufting på bad.

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.

Bad med fuktstyrt avtrekksvifte. Systemet øker ventilasjonen automatisk ved forhøyet luftfuktighet. Løsningen bidrar til å redusere fuktbelastning og forbedre luftutskifting ved behov.

Oppsummering **TG-2**

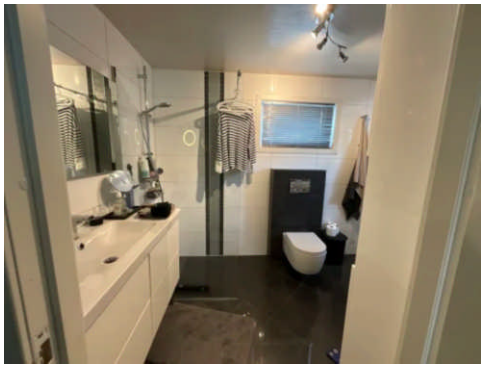
Det registreres manglende tilluft til badet. Videre registreres at en veggventil i stuen mangler snor for regulering av ventilen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon og føre til utilstrekkelig luftutskifting. Veggventilen kan ikke reguleres som tiltenkt når snoren mangler.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til badet. Manglende snor på veggventilen bør erstattes slik at ventilen kan betjenes og reguleres som forutsatt.

6.29 Våtrom: Bad 1.etasje TG-3



Generell beskrivelse

Badet har flislagte gulv- og veggoverflater. Himlingen er utført med malte plater.

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

Badet er opplyst pusset opp i 2009.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**

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

Vinduet er plassert ca. 125 cm fra dusjveggen. Det registreres malingsavflassing og skjolder på vinduskarm og vindusramme.

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

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

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

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

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Det registreres svertesopp i fuger.

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

Det registreres malingsavflassing på vinduet i våtsonen. Det registreres også svertesopp i silikonfugene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Malingsavflassing på vinduet indikerer fuktbelastning og kan over tid føre til videre nedbrytning av treverket dersom vedlikehold ikke utføres. Svertesopp i silikonfugene er et tegn på fuktpåvirkning og kan medføre behov for økt vedlikehold.

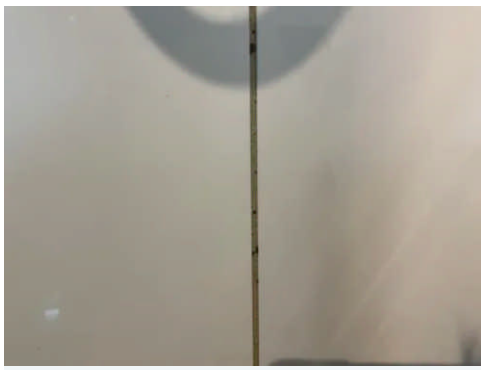
Vinduet bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling etter forarbeid. Silikonfuger og fuger med svertesopp bør rengjøres eller skiftes ut ved behov for å begrense videre utvikling.



Malingskjolder og malingsavskalling i vindu.



Svertesopp i fuger.



Svertesopp i fuger.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

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

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger
- Missfarging i fuger i dusj.

Beskrivelse:
Det registreres manglende silikon fuge og manglende fugemasse i fliser ved slukrist.
Fugene på gulvet i dusjen er misfarga, dette kan skjyldes vannannsamling pga dårlig fallforhold.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**



Manglende silikon fuge og fugemasse i fliser ved slukrist.



Ikke tilstrekkelig fall i dusj.



Ikke tllstrekkelig fall i dusj.



Missfarging i fuger i dusj.

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

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

Observerte avvik:
- Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall

Beskrivelse:
Deler av gulvet har fall bort fra sluket.

Oppsummering overflate gulv **TG-3**

Det registreres riss og sprekkdannelser i fugene. Videre registreres misfarging i fugene på dusjgulvet. Det registreres også avvik i fallforholdene i dusjsonen, og deler av gulvet har fall bort fra sluket.

Det er avvik på fallforhold i dusjsonen som gir TG 3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Riss og sprekkdannelser i fugene kan gi vann mulighet til å trenge ned bak flisene og øke belastningen på tettesjiktet. Avvikende fallforhold medfører at eventuelt lekkasjevann ikke ledes tilfredsstillende til sluket, noe som kan føre til vannansamlinger og økt fuktbelastning på gulvkonstruksjonen. Ved en eventuell lekkasje vil vann ikke ledes direkte til sluket, men dørterskelen med høyde på ca. 50 mm vil bidra til å holde lekkasjevann innenfor våtrommet, slik at dette ikke renner ut døren.

Riss og sprekkdannelser i fugene bør utbedres. Fallforholdene tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger, men utbedring vil normalt kreve inngrep i gulvkonstruksjonen og tettesjiktet. Det anbefales derfor å følge forholdet opp og påregne utbedring i forbindelse med en fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Bruksvann i dusj ledes ikke til sluk. Kostnadsestimatet er basert på full renovering av badet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Tettesjiktet er 17år.



Svertesopp i silikon fuger.



Deler av gulvet har fall bort fra sluket.



Fall mot dør.



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

Det registreres synlig tettesjikt ved dørterskelen. Tettesjiktet har oppnådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tettesjiktet har oppnådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid. Over tid kan tettesjiktet svekkes som følge av normal aldring, noe som kan redusere den vanntette funksjonen. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i konstruksjonen. Manglende dokumentasjon bidrar til usikkerhet om utførelsen og kvaliteten på våtrommet.

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av våtrommet. På grunn av tettesjiktets alder må det påregnes rehabilitering av badet når tettesjiktet nærmer seg slutten av forventet levetid eller dersom det oppstår tegn til svikt.

Sanitærutstyr

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

Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

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

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ventilasjon

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

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.

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



Målingene er utført med Protimeter MMS3. Det ble registrert en fuktverdi på 10,5 %

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

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

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom med fuktmåling i veggen bak dusjsonen. Målingene er utført med Protimeter MMS3. Det ble registrert en fuktverdi på 10,5 %, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved målingen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

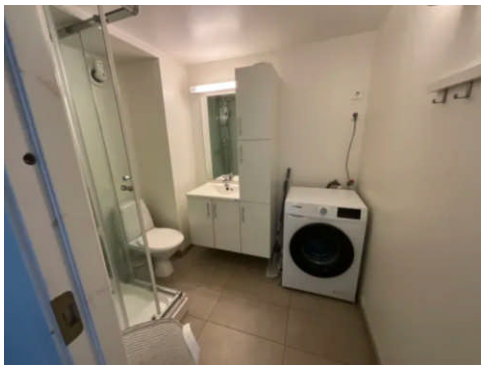
Oppsummering dokumentasjon TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fyll ut.

6.30 Våtrom: Bad utleie del TG-2





Ikke tilfredsstillende fall til sluk i dusj.

Generell beskrivelse

Badet har flislagt gulv med sokkelflis. Veggene er utført med malt strietapet, og himlingen er utført med malte plater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er etablert i forbindelse med innredning av utleiedelen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Basert på alder på varmtvannsbereder, vinduer og fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget, vurderes badet å være etablert omkring 2012. Det opplyses at arbeidene ble utført i forbindelse med en forsikringssak etter vanninntrengning i kjelleren.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Malt overflate

Vegger er utført med malt strie tapet.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

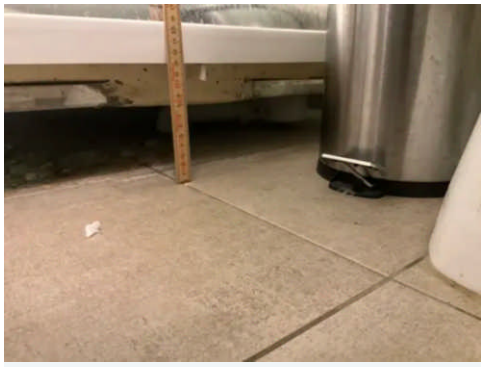
Oppsummering overflate vegg/himling TG-1

Overflate gulv

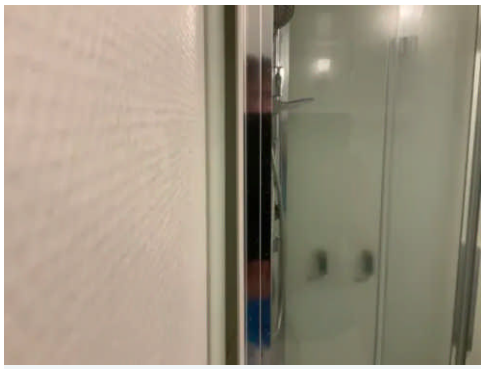
Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei



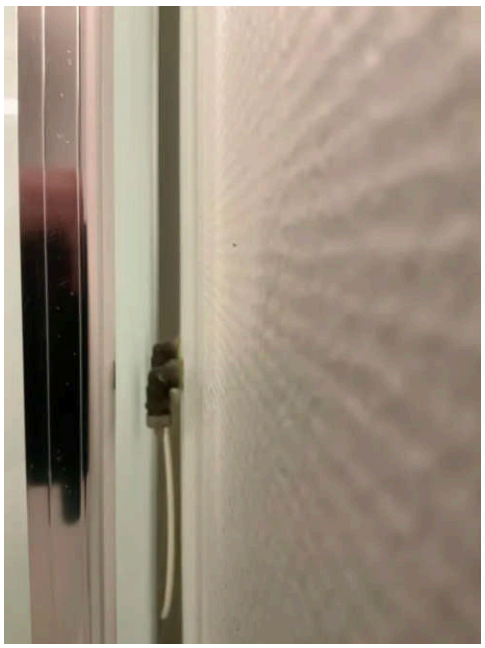
Sluk uten tilgang til inspeksjon eller rengjøring.



Sluk uten tilgang for inspeksjon eller rengjøring.



Dusjvegger med malt strietapet på vegger i dusjsonen. Tettesjikt kan ikke konstanteres.



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

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

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Det registreres at fallforholdene i dusjsonen ikke er tilfredsstillende. Badet er i dag utstyrt med dusjkabinett med direkte avrenning til sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avvikende fallforhold kan medføre at eventuelt lekkasjevann ikke ledes tilfredsstillende til sluket. Dagens løsning med dusjkabinett reduserer imidlertid fuktbelastningen på gulvet ved normal bruk.

Dagens løsning med dusjkabinett bør videreføres, da denne leder vannet direkte til sluket og reduserer belastningen på gulvkonstruksjonen. Dersom dusjkabinettet erstattes med en åpen dusjløsning, må fallforholdene utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Annet**

Sluk er plassert under dusjkabinett å lar seg ikke inspisere, slukløsningen er ukjent.

Type tettesjikt	**Annet**

Tettesjiktet kan ikke konstateres, da dette ikke er synlig verken ved sluket eller ved dørterskelen. Veggene i dusjsonen er helmalte, og det kan ikke konstateres om det er etablert tettesjikt bak overflatene.

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**

Høydeforskjellen fra toppen av dørterskelen til overkant sluk er ca. 130 mm. Det kan imidlertid ikke konstateres synlig tettesjikt ved dørterskelen, og utførelsen av membranen er ukjent.

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

Observerte avvik:
- Det er ingen informasjon og ingen synlige tegn til vanntett sjikt
- Det kan ikke kontstanteres tettesjikt bak maltstrie tapet på dusjvegger.

Beskrivelse:
Det er ukjent hvilken løsning som er benyttet for tettesjiktet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og det kan ikke konstateres synlig tettesjikt ved befaring.

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

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser når et eventuelt tettesjikt er utført eller hvilken type tettesjikt som er benyttet.

Rørgjennomføringer dusj uten tilstrekkelig tetting.



Målingene er utført med Protimeter MMS3. Instrumentet måler fra 6 % og oppover i treverk, og registrerte verdier ved befaring var under instrumentets nedre måleområde. Målingene vurderes derfor å ligge mellom ca. 0,1–5,9 %.

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

Det kan ikke konstateres synlig tettesjikt verken ved dørterskelen eller ved sluket.
Rørgjennomføringene i dusjsonen er ikke tilstrekkelig tettet.
Det er ingen dokumentert informasjon og ingen synlige tegn til tettesjikt, og det er usikkerhet om det er etablert tettesjikt på veggene i dusjsonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan ikke konstateres synlig tettesjikt verken ved dørterskelen eller ved sluket. Sammen med utilstrekkelig tette rørgjennomføringer og manglende dokumentasjon medfører dette betydelig usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring. Dersom tettesjikt mangler eller er mangelfullt utført, kan vann trenge inn i konstruksjonen og medføre fukt- og råteskader.

Det anbefales ytterligere undersøkelser; først å undersøke om det foreligger dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, da badet er opplyst etablert i forbindelse med en forsikringssak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, eller den viser mangelfull utførelse, bør våtrommet undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer vurderes. Rørgjennomføringene bør utbedres med tilfredsstillende tetting.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Klosett, Baderomsinnredning med servant, Annet**

Opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Fremstår med normal bruksslitasje i forhold til levetid.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Bad med fuktstyrt avtrekksvifte. Systemet øker ventilasjonen automatisk ved forhøyet luftfuktighet. Løsningen bidrar til å redusere fuktbelastning og forbedre luftutskifting ved behov.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Det registreres at våtrommet mangler tilluft i form av spalte under dør eller annen tilluftsventil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon og medføre utilstrekkelig luftutskifting. Dette kan over tid bidra til økt fuktbelastning i våtrommet.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel via spalte under dør eller annen egnet tilluftsløsning.

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

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

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

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

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom med fuktmåling i vegg bak dusjsone. Målingene er utført med Protimeter MMS3. Instrumentet måler fra 6 % og oppover i treverk, og registrerte verdier ved befaring var under instrumentets nedre måleområde. Målingene vurderes derfor å ligge mellom ca. 0,1–5,9 %.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

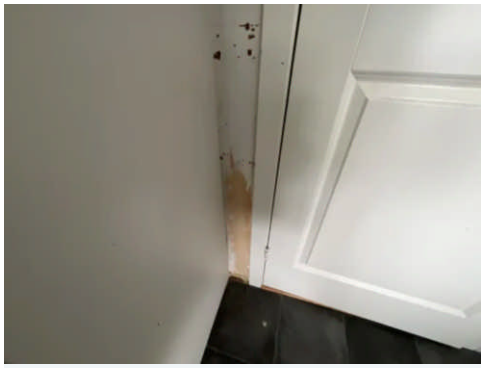
Oppsummering dokumentasjon TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

6.31 Innvendige overflater, vinduer og dører. TG-2



Slitasje på vegg.



Manglende gulvlist langs veggen.

Beskrivelse

Boligen har malte, profilerte innvendige dører. Enkelte av dørene har glassfelt.

Er det registrert avvik?	Ja

Overflater og dører fremstår med mangler og manglende vedlikehold.

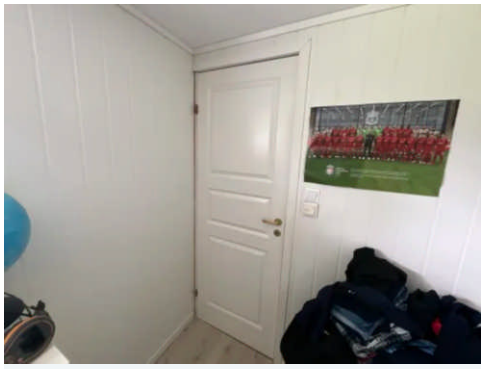
Oppsummering TG-2

Det registreres manglende listverk og ufullstendige overflater enkelte steder. Videre registreres sprekker og pussavskalling på peisen, manglende fugemasse mellom enkelte gulvfliser i gangen samt kloremerker på vindu og dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

De registrerte forholdene er i hovedsak av estetisk karakter og har liten betydning for funksjonen. Manglende fugemasse mellom enkelte gulvfliser kan imidlertid over tid medføre økt slitasje og gjøre gulvet mer utsatt for smuss og fukt.

Det anbefales å komplettere manglende listverk og ferdigstille overflater. Sprekker og pussavskalling på peisen bør utbedres. Manglende fugemasse mellom gulvflisene bør etterfuges, og overflateskader på vindu og dører kan utbedres ved behov. Normalt vedlikehold må påregnes.



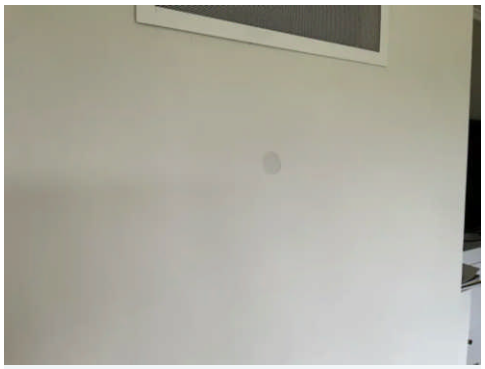
Manglende listverk på dør.



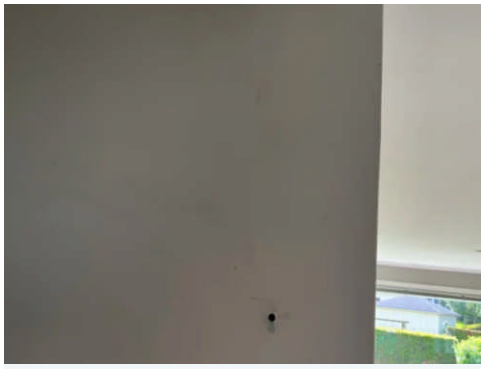
Hull i fugemasse i gang.



Sprukket fugemasse.



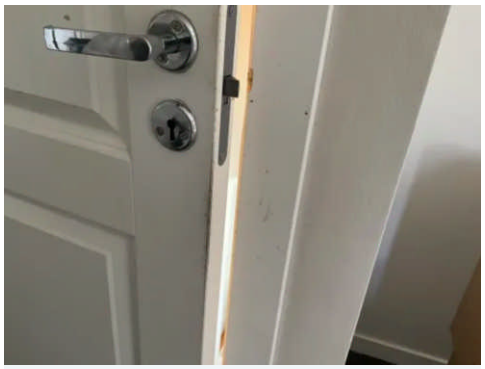
Avskallet puss på peis.



Sprekker i puss på peis.



Klore merker i dør.



Slitasje på før.

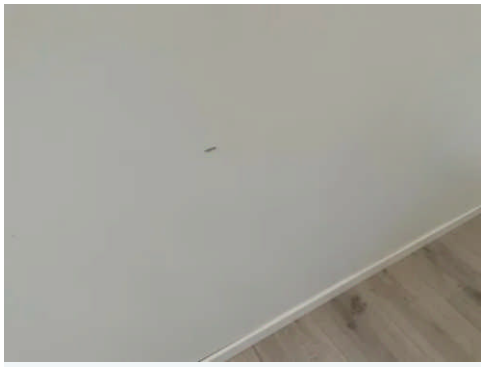


Slitasje på dør.

6.32 Innvendige overflater, vinduer og dører utleie del. TG-1



Merker i vinduskarm.



Hakk i vegg.

Beskrivelse

Innvendige dører er malte profilerte dører.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering **TG-1**

Innvendige overflater og dører fremstår generelt i normal stand i forhold til boligens alder og bruk. Det er registrert noe mindre merker og slitasje, noe som anses som helt normalt i en brukt bolig. Slike bruksspor oppstår over tid ved vanlig daglig bruk og har ingen konstruksjonsmessig betydning. Overflater og dører vurderes som funksjonelle og uten forhold som avviker fra det som kan forventes for en bolig av tilsvarende alder og standard.

6.33 Utvendige trapper. TG-2



Det registreres kalkutslag og bom i enkelte fliser på den utvendige trappen.

Beskrivelse

Det er etablert en utvendig trapp i betong med flislagt overflate til inngangsdøren i 1. etasje. Det er også etablert en utvendig betongtrapp til kjellerinngangen.

Er det registrert avvik? **Ja**

Det registreres bom i flisene i større partier på trappen til inngangsparti i 1.etasje i tillegg til betydelig kalkutslag fra fugene.

Oppsummering **TG-2**

Det registreres bom i flisene på større partier av trappen til inngangspartiet i 1. etasje. Videre registreres betydelige kalkutslag fra fugene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bom i flisene kan over tid medføre at fliser løsner eller sprekker som følge av belastning og frostpåvirkning. Kalkutslag er i hovedsak et estetisk forhold, men kan også indikere fuktvandring i konstruksjonen.

Det anbefales å undersøke omfanget av bom i flisene nærmere og utbedre løse eller skadde fliser ved behov. Årsaken til kalkutslagene bør vurderes, og nødvendige tiltak utføres dersom det avdekkes forhold som bidrar til vedvarende fuktpåvirkning.

6.34 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310251022
Addresse	Tjødnavegen 13		
Postnr.	4344	Sted	BRYNE
Selgers navn	Elisabeth Bjelland Olsen		

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?

2001

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2001

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

7829849

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt bad. Fliser

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Murer rørlegger

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Lagt membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny sluk

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

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

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

Nye varmekabler

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke navnet.

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:

Arbeid utført i 2013 fra grunnservice. Hele gaten ble laget som miljøgate med utskifting av rørsystem som er egnet for dagens antall boliger i området. Montert tilbaksslagsventil inn til huset.

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:

Alle rør utbedret i Tjødnavegen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Grunnservice

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:

Sprekke i mur mellom hus og terrasse. En ringmur under terrasse.

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:

Byttet vinduer

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet dør luftebalkong

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Planløsningen er endret.

Initialer selger:
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt sikringsskap i kjeller i forbindelse med oppussing 2013 . Også gjort noe el arbeid.

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:

Kan få tak i dokument fra firma som utførte arbeidet.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjellerleilighet med 1 sov

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 17.07.2026

Signert av *Elisabeth Bjelland Olsen*

Initialer selger:
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Tjødnavegen 13, 4344 BRYNE**	
Dato for energimerking **17.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322383**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171755409**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **185**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **184,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **184,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **193,18 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **176,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 612 kWh**



Tjødnavegen 13, 4344 BRYNE

Detaljering

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

Tjødnavegen 13, 4344 BRYNE

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

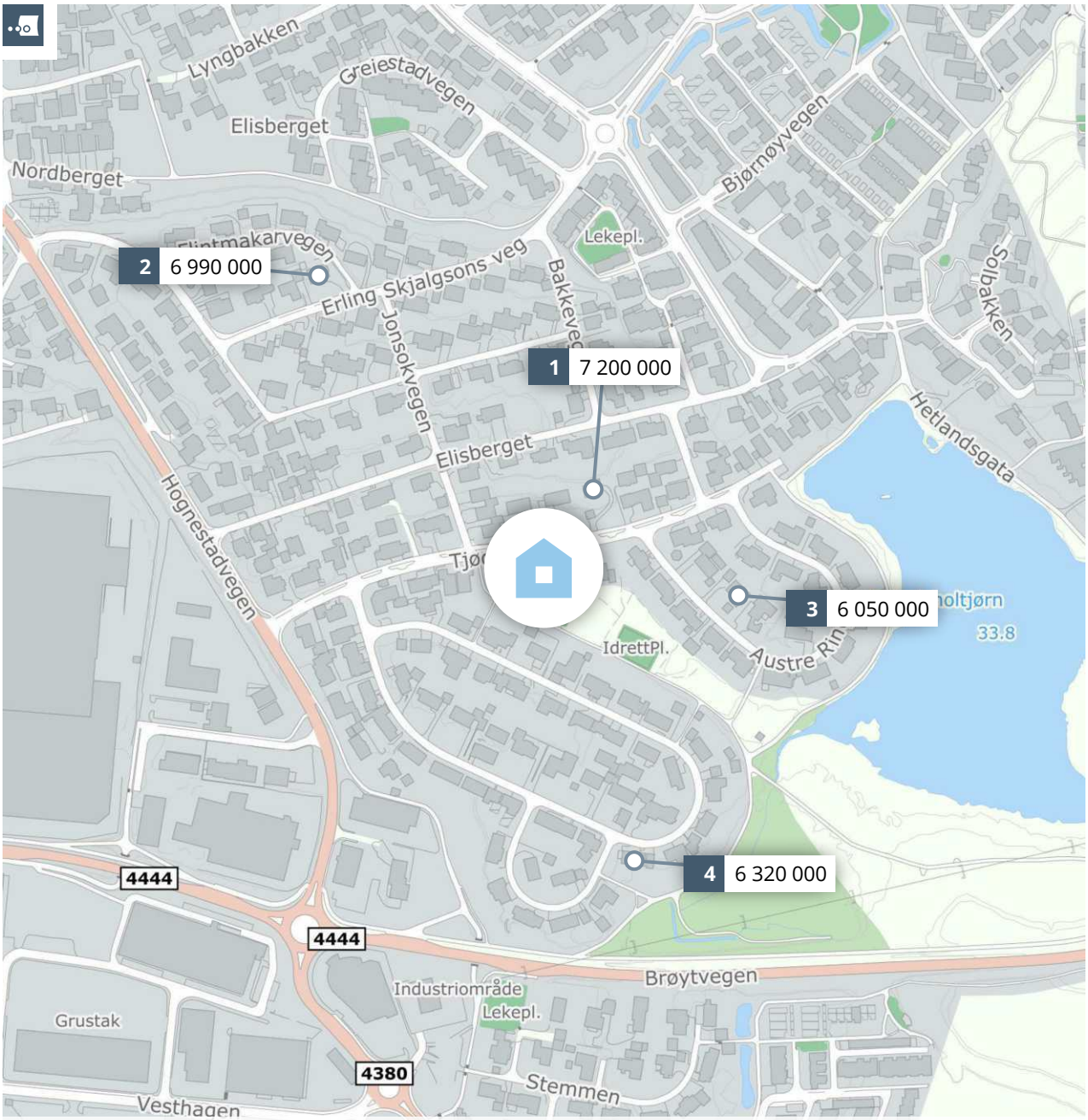
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

TJØDNAVEGEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 07.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tjødnavegen 13, 4344 BRYNE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 10 BNR 185 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS STEMMEN

Verdivurdert til

6 700 000

-	6 700 000	36 413
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	184 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tjødnavegen 18				01.07.2026	6 190 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**42 353**
	170 m²	1962	1 203 m²	2 sov						
2	Flintmakarvegen 2				27.05.2026	6 990 000	**6 990 000**	0	6 990 000	**36 031**
	194 m²	1962	833 m²	5 sov						
3	Austre Ring 4				16.10.2024	4 990 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**31 347**
	193 m²	1971	909 m²	3 sov						
4	Vestre Ring 25				11.03.2025	5 490 000	**6 320 000**	0	6 320 000	**31 443**
	201 m²	1970	1 095 m²	2 sov						

Velkommen til Tjødnavegen 13!

Enebolig med attraktiv og familievennlig beliggenhet på Bryne
Flott opparbeidet uteområde med gode solforhold og lite innsyn
I hagen har boligen en grillhytte som kan benyttes hele året
Lys og romslig stue og kjøkken i åpen løsning med peis
Tidløst kjøkken med benkeplate i kompositttstein
Bad med opplegg for vaskemaskin og separat toalettrom
Deler av kjelleren er i dag innredet som en utleiedel
Boligen har parkering i garasje og på egen gårdsplass

Innhold:
1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, 2 soverom og trapperom til loft
Kjeller: Kjellerstue og 2 soverom
Kjeller (ikke godkjent utleiedel): Gang, stue/kjøkken, bad og soverom

Det gjøres oppmerksom på at dagens bruk av enkelte rom i hovedetasjen samt hele kjelleren ikke er i samsvar med godkjente tegninger. Se punkt i ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

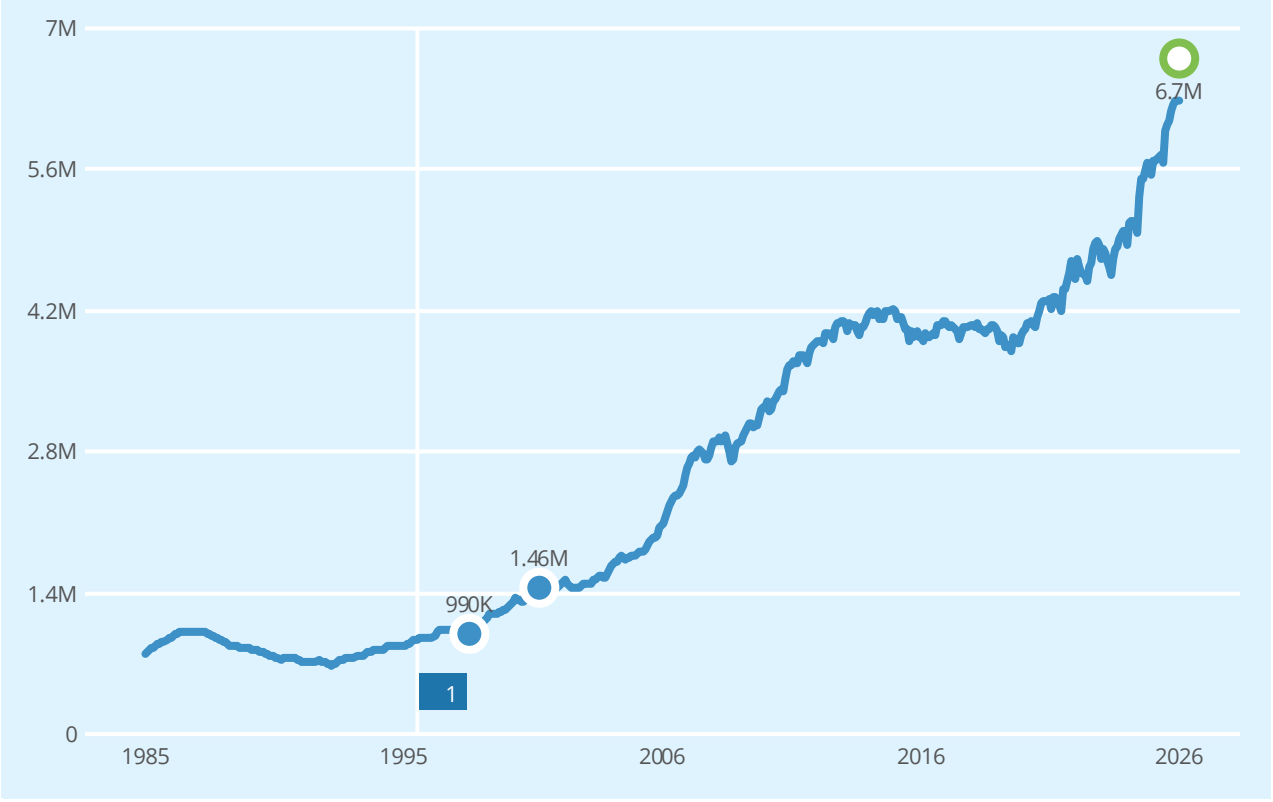
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.04.2001	11.05.2001	05.07.2001	1 290 000	1 455 000	-	1 455 000	
03.08.1998		03.08.1998	-	990 000	-	990 000	
31.07.1986		31.07.1986	-	660 000	-	660 000	2

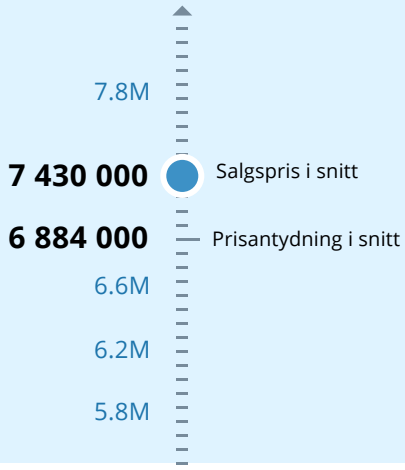
2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 4344 BRYNE nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i 4344 BRYNE siste 3 mnd

13
eneboliger solgt

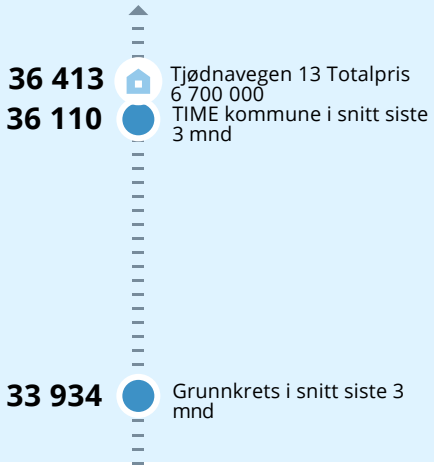


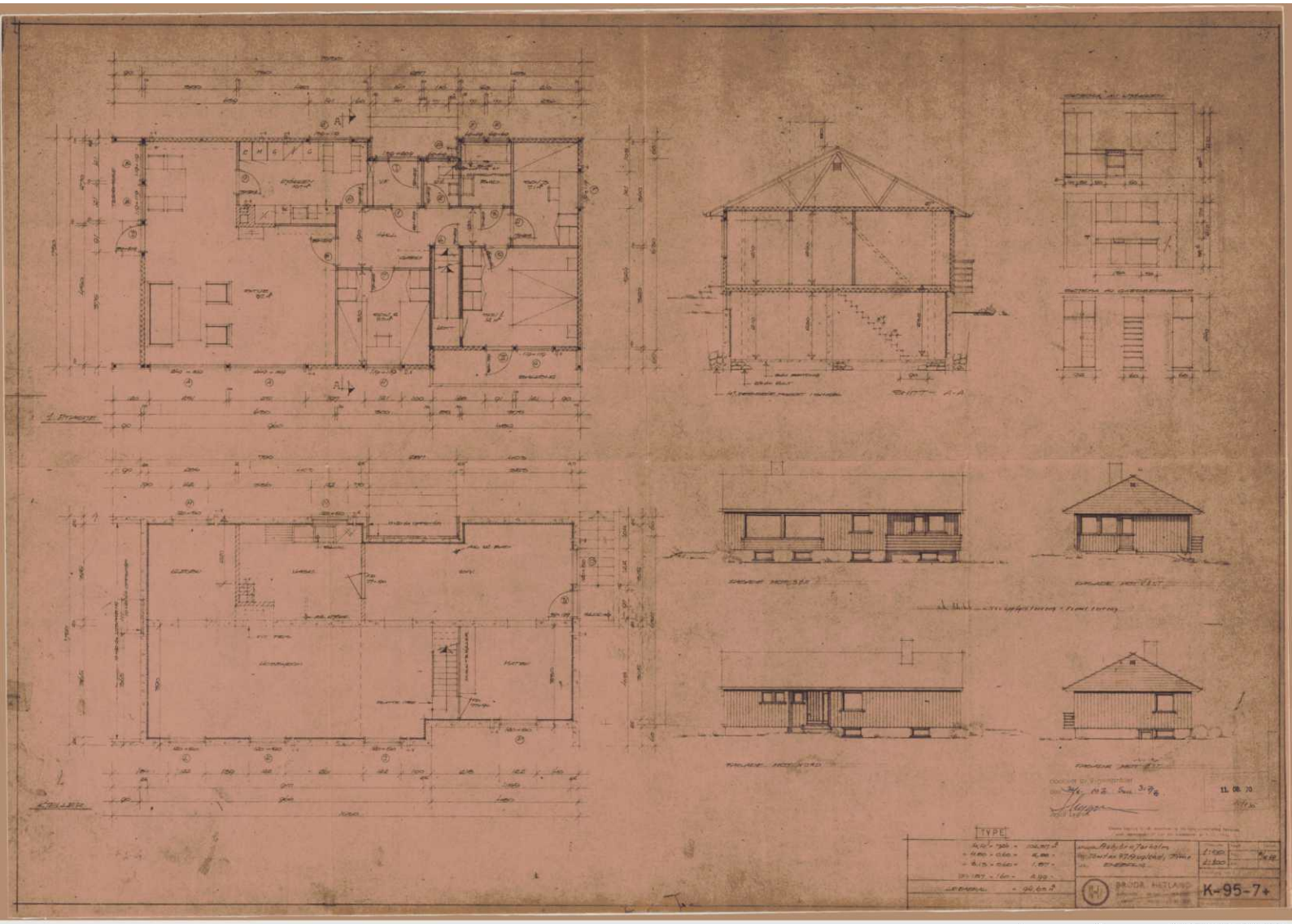
Solgt i snitt i løpet av

24
dager

for 7.3% over prisantydning

Analyse m²-priser





11. 08. 70

K-95-7+

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

TIME BYGNINGSRÅD

Herr Asbjørn Jarholm,
Tjødnavegen 15,
4340 BRYNE.

Inflyttingslöyve. Jfr. § 99 i bygningslova.

I höve synfaring den 13.7.71 gjev ein med dette löyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 10 bnr. 185 i Time.

För ein kan gje ferdigattest, må fölgjande arbeid som står att utförast:

1. Hovedinngangstrapp m/rekkverk må oppføres.
2. Utvendig kjellertrapp m/rekkverk på vangen, må oppføres.
3. Terrasse må oppsettes foran terrassedør.
4. Lufting av kloakk må føres over tak.
5. Takvatnnedløp må kobles til avløpsrør.
6. Grunnmuren må pusses utvendig.
7. Golv og vegger må pusses i kjelleren.
8. Det gjenstår å fylle masse inntil grunnmuren.

Gjenpart til: Brødr. Hetland, Bryne.

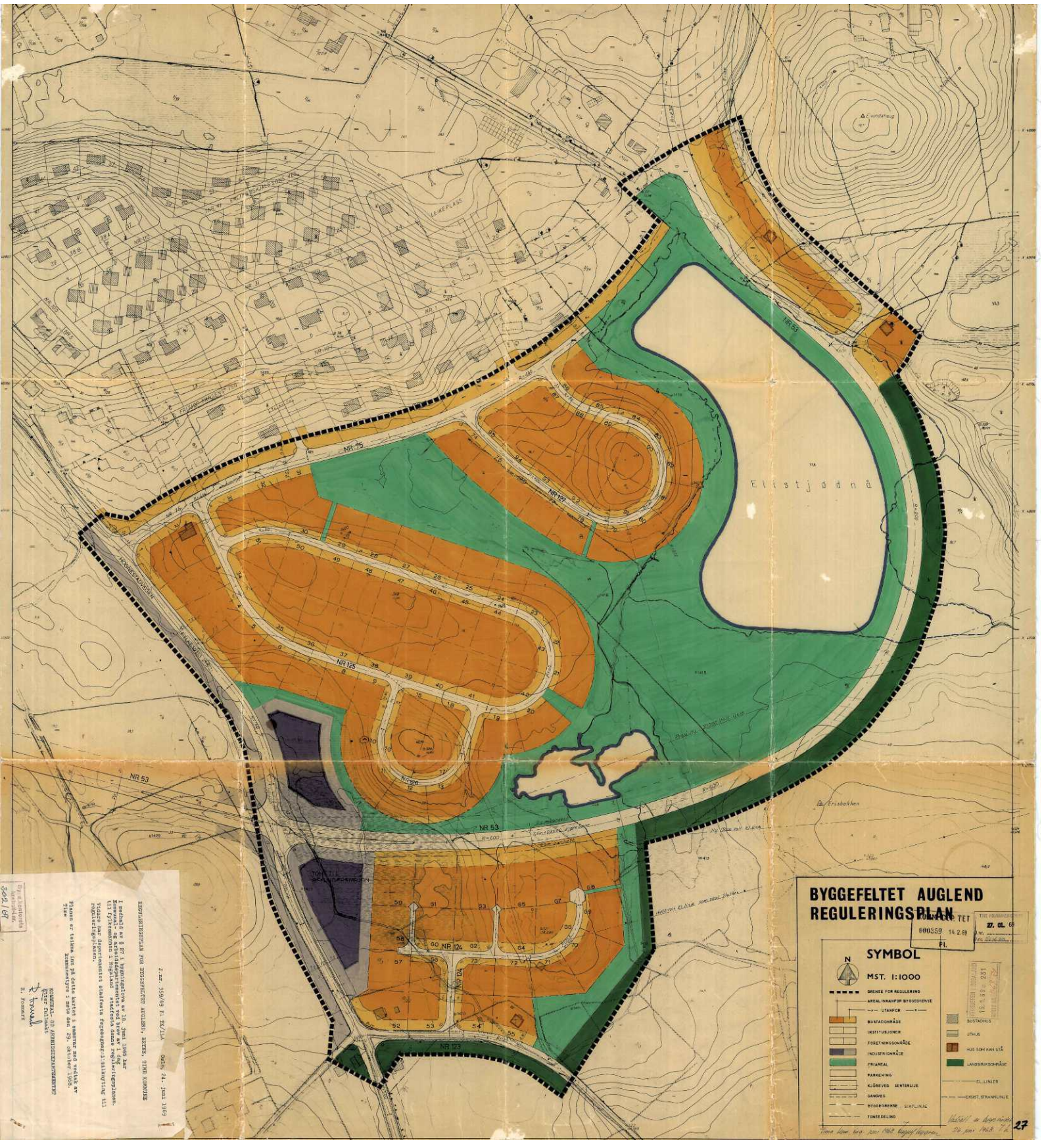
Husskilt nr. 15 kan hentes på
Time teknisk etat.

Bryne, 7 / 7 19__.

For bygningssjefen

Svein Erik Bjerke

Svein Erik Bjerke
bygningskontrollør



BYGGEFELTET AUGLEND
REGULERINGSPLAN

SYMBOL

MST. 1:1000

- GRENSE FOR REGULERING
- AREAL INNANFOR BYGGEGRENSE
- UTANFOR
- BUSTADOMRÅDE
- INSTITUSJONER
- FORETNINGSOMRÅDE
- INDUSTRIOMRÅDE
- FRIAREAL
- PARKERING
- KJØREVEG SENTERLINJE
- GANGVEG
- BYGGEGRENSE, SKATLINJE
- TOMTEDELING
- BUSTADHUS
- ØTHUS
- HUS SOM KAN STÅ
- LANDBRUKSOMRÅDE
- EL.LINJER
- EKSIST. STRANDLINJE

REGULERINGSPLAN FOR BYGGEFELTET AUGLEND, HOLTER, VIKE KOMMUNE

I medhald av § 27 i bygningslova av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet stadfesta denne reguleringsplanen.
Til fyresegnene i reguleringsplanen er det fastsett at dispensasjon ikkje kan gjevast utan etter særskild søknad.
Visuell observasjon av stadfesta reguleringsplan kan skje ved å rekvirere utskrift av denne.
Planen er tatten inn på dette bestet i samsvar med vedtak av kommunestyre i møte den 29. oktober 1968.
Dato

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Oslo, 24. juni 1969

Byggesaksarkivet
Journalnr. 302/69

Z.nr. 359/69 H. RØLLA

Vedtatt av kommunestyret 26. juni 1968. T.L.

27

Time kommune

Vedtatt dato 0027.00:	25.06.1969
Vedtatt dato 0027.01	13.06.1973
Vedtatt dato 0027.03	28.10.2018
Vedtatt dato 0027.04:	26.05.2021

Plannummer 0027.00, 0027.01, 0027.03 og 0027.04
REGULERINGSPLAN FOR BYGGEFELTET AUGLEND

REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERING

PlanID 1121.0027.00

Saksnummer, siste endring 20/191

1. PLANENS HENSIKT

Regulering av et område til offentlig parkareal og boligbebyggelse.

2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

2.1 Offentlig park

I parkarealet kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført bygninger for barnehage, daghjem o.l. institusjoner samt bygninger som har naturlig tilknytning til idrettsformål og friluftsliv. For slik bebyggelse gjelder bestemmelsene under punkt 2.2 boligbebyggelse så langt de passer. Bygninger til andre formål enn de ovenfor nevnte tillates ikke.

2.2 Boligbebyggelse

2.2.1 Bebyggelsens art

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende eneboliger. Kommunen kan tillater oppført eneboliger med tillegg av en hybelleilighet av slik størrelse som bestemmes av kommunen.

2.2.2 Bygningens beliggenhet og størrelse

2.2.2.1 Bygningene skal plasseres som vist på reguleringsplan. For større grupper av hus som oppføres etter en samlet plan kan kommunen tillate en annen beliggenhet dersom dette finnes hensiktsmessig.

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

2.2.3 Utforming av bebyggelse

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

2.2.3.2 Bygningene skal til vanlig ha sadeltak med takvinkel ikke over 30 grader. Andre takformer kan godkjennes, dersom det arkitektonisk vil høve. Høyden fra topp grunnmur til hovedgesims må likevel ikke være over 3,0 meter og til møne ikke over 5,5 meter. Kommunen fastsetter takretning og skal godkjenne tekkingen.

2.2.3.3 Bygningene skal være i 1.etasje. I sterkt skrånende terreng kan bygningsrådet tillate boligarealet delt på flere plan, slik at bygningen får 1.etasje på den del av tomten som ligger høyest, og 2.etasjer på tomtens laveste del. Loft tillates ikke nyttet til beboelsesrom. Det tillates underetasje/sokkel med fri fasade på boligene på gnr.10/bnr.309 og gnr.10/bnr.140. Underetasje regnes ikke med i tillatt høyde for gesims og møne.

2.2.3.4 Farger på hus og gjerder skal godkjennes av kommunen.

2.2.4 Garasjer

2.2.4.1 Garasje skal fortrinnsvis bygges sammen med våningshuset eller innredes i kjeller hvor dette passer. Frittliggende garasje skal plasseres innenfor byggelinjen.

2.2.4.2 Garasjen skal ha en arkitektonisk utforming som harmonerer med bebyggelsen for øvrig.

2.2.4.3 Garasje tillates bare oppført i 1.etasje og med maksimal grunnflate 40 m^2 når den skal gi plass for 2 biler, ellers 25 m^2.

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

2.2.4.5 Utkjørsel for garasje skal være utformet med god oversikt og gi trygge forhold for trafikken.

2.2.5 Planering

2.2.5.1 Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart som nøyaktig viser hvorledes tomten tenkes planert.

2.2.5.2 Hvor planeringen medfører forstøtningsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet kreve at planeringslinjen skal senkes, eventuelt heves, eller at det anlegges skråning som reduserer høyden for forstøtningsmuren.

2.2.5.3 Kommunen kan kreve at planeringens høyde og utforming langs vei sammenarbeides for flere tomter på rad, slik at tomterekkens avslutning mot veien danner en harmonisk helhet.

2.2.6 Innhegning

2.2.6.1 Tomtene skal fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting og kantstein.

2.2.6.2 Dersom gjerde benyttes, skal dette være maksimum 80 cm høyt.

2.2.6.3 Utforming av gjerde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen.

2.2.7 Beplantning

2.2.7.1 Eksisterende verdifulle trær i området må i størst mulig utstrekning bevares.

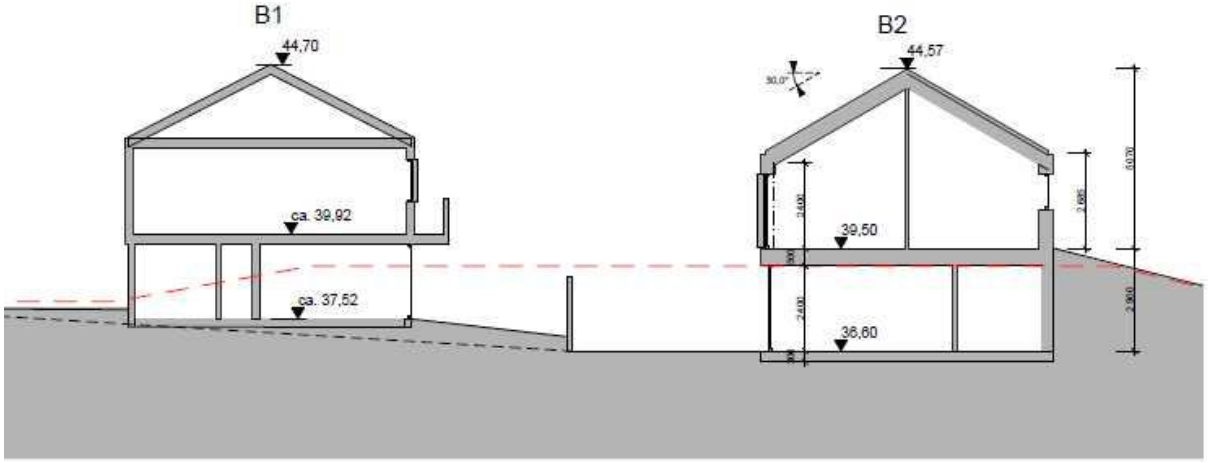
2.2.7.2 Det må ikke plantes trær eller busker som vil blir til skade eller særlig ulempe for naboene eller ferdselen.

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Prinsippskissee og snitt for plan 0027.03:



Tegning: Situasjonsplan 1:200
Tegningsnr.: A102
Målestokk: A3 = 1:200
Dato: 03.12.2019
Revisjon:



Snitt A 1:100

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 185	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tjødnavegen 13 4344 BRYNE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Trase
- Flaggstang
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Gjerde
- Idrettsanlegg
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Voll
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Gangveg
- Fortau
- Trapp
- Sti
- Trapp
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Sport- og idrettsplass
- Bebygd område
- Annet

Tjødnavegen 13

Nabolaget Elisberget/Stemmen - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	18 min 1.6 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	22 min 2 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	8 min 2.7 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	12 min 7.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hognestadvegen Linje 54	6 min 0.5 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	19 min 1.6 km
Stavanger Sola	35 min

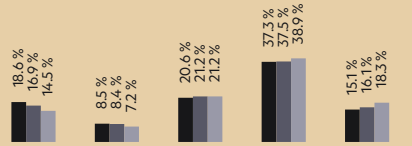
BARNEHAGER

Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	9 min 0.8 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	10 min 0.8 km
Espira Ree barnehage (0-5 år) 91 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Håland	9 min
Kiwi Rosseland	16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Elisberget/Stemmen	1 398	531
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 70/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Auglend balløkke	4 min
Eivindsholen - ballbane	7 min
Club Athletic	12 min
SATS Bryne	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

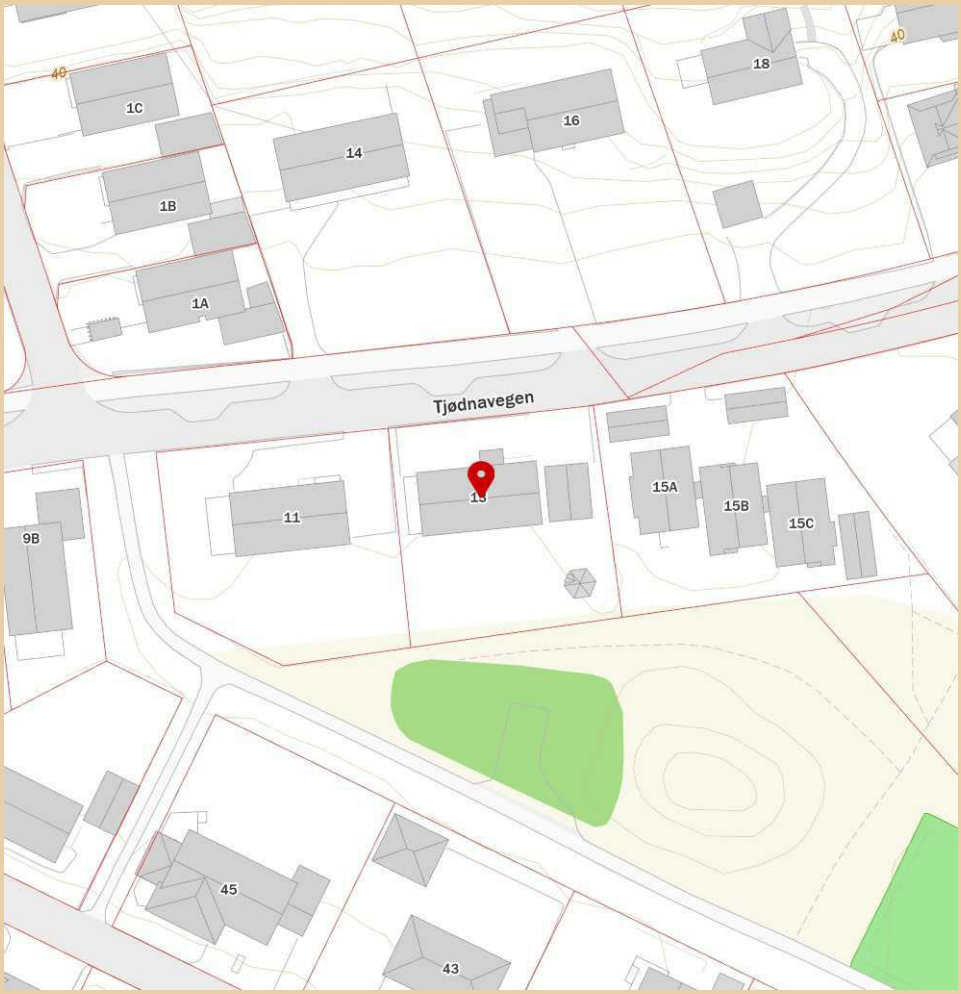
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Gateparkering
Lett 90/100

—

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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 2025

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:
Tjødnavegen 13, 4344 Bryne
Gnr. 10, Bnr. 185, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310251022

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Bjørn Rune Salte

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

E-post: bjorn.salte@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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