PRIVATMEGLEREN
JÆREN

KNAPPHOLEN 27

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kartutsnitt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Knappholen 27
4345 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2003
BRA:	219 m^2
BRA-i:	171 m^2
Rapportdato:	24.3.2026 (Gyldig til 24.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	15	12	0	0

Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40843

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i manglende samsvarserklæring på arbeider etter byggeåret anbefales det elkontroll for å påvise tilstanden på anlegget.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Nedbrytning og slitasje
Vinduer og dører	Svelling i foringer på terrassedører
Yttervegger	Kledning nærme underlaget, sprekkdannelser og skjøter feil veg.
Takkonstruksjon og loft	Små luftespalter og tegn til mus
Kjøkken - Overflater og innredning	Noe merker/slitasje på utsatte steder
Toalettrom: 1. etasje	Manglende drensåpning og lekkasjestopper
Varmtvannsbereder	Bereder over 20 år
Våtrom: Vaskerom/bi-inngang 1. etasje - Overflater	Lav høydeforskjell og stedvis lite fall
Våtrom: Vaskerom/bi-inngang 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Gjenværende brukstid på membran og noe lav opptrekk på rørgjennomføring i gulv.
Våtrom: Bad 2. etasje - Overflater	Enkelte riss/sprekker på flis/fuger
Våtrom: Bad 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Over halvparten av gjenværende brukstid på eldre membran og sluk under badekar med begrenset tilkomst.
Våtrom: Bad 2. etasje - Sanitærutstyr	Manglende drensåpning fra sisterne

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

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

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

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.3.2026

Rapportdato
24.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Thomas Uggerud**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Tanja Bø Uggerud**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Serigstad**
Firma: **Jærtakst AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Telefon: **91848497**
Epost: **sindre@jaertakst.no**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp Stasjon**



Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Knappholen 27, 4345 Bryne**

Kommunenr: **1121** Gårdsnr: **19** Bruksnr: **420** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2003**
Boligtype: **Enebolig**

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**140**	**92** Romfordeling: Entré/hall, toalettrom, vaskerom/bi-inngang, kjøkken/allrom og stue/spisestue.	**48** Romfordeling: Garasje og utvendig bod.	**0**	**0**
2. etasje	**79**	**79** Romfordeling: Gang, bad, soverom 1, soverom 2, bod, loftstue og soverom 3.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**219**	**171**	**48**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-1**

Drenering fra byggeåret.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

6.3 Balkong, terrasse, platting

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

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

Det er nedbrytning og slitasje på utsatte steder som f. eks i mellom skjøter, håndrekke og terrassebord balkong.

Langvarig eksponering for vær og vind har ført til uttørking, fuktpåvirkning og generell nedbrytning av treverket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

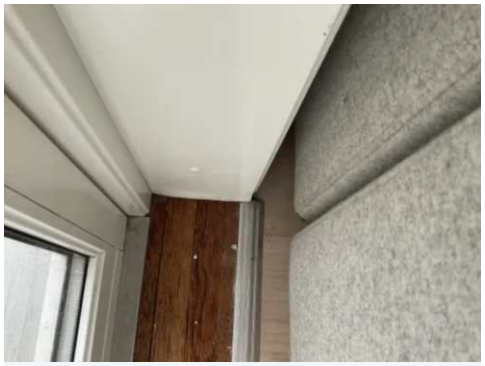
Påregnelig med noe vedlikehold og oppgraderinger på terrasse/plattinger, enkelte utskiftinger kan ikke utelukkes og det må vurderes om det er hensiktsmessig å skifte ut hele platting/terrasse.

Jevnlig behandling av treverket og reparasjon av sprekkdannelser bør utføres for å hindre at fukt trenger inn og forårsaker ytterligere skader på konstruksjonen.

6.4 Vinduer og dører



Svelling i foring på dør kjøkken



Svelling i dør stue



Sprekk vannbord

Beskrivelse

Vinduer og dører i tre med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer og dører i tre med isolerglass fra byggeåret. Vinduer og dører fremstår i generelt normal stand ut ifra alder, med noe slitasje på utsatte steder.
Det er svellinger i innvendige foringer på terrassedører i stue og på kjøkken, dette stammer fra inndrev av vann. Det ble ikke registrert fukt på befaring og dette har ifølge selger holdt seg stabilt over flere år.
Sprekk i ett vannbord på vindu stue.
Balkongdør 2. etasje med nedbrytninger og slitasje utvendig.

Inspeksjon er gjennomført med stikkprøver uten større inngrep, slik at vurderingen bygger på synlige og tilgjengelige forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Foringer med svellinger må byttes ut og samtidig foreta ytterligere undersøkelser angående tetting rundt dørene.
Overflatebehandling av balkongdør 2. etasje for å unngå ytterligere utvikling.
Det må påregnes løpende vedlikehold, herunder justering av hengsler og beslag, etterstramming av skruer, smøring av bevegelige deler og lokal utbedring av overflater ved behov. Slike tiltak anses som normale og forventede for bygningens alder og påvirker ikke den konstruksjonsmessige funksjonen. Vedlikehold og oppfølging vil bidra til å forlenge levetid og sikre tilfredsstillende funksjon fremover.

6.5 Yttervegger



Kledning nærme bakken



Skjøt på kledning opp/ned



Sprekkdannelser

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Kledningen er montert nær underlaget flere steder og platting er montert utenpå kledningen. Dette øker fuktbelastningen og reduserer både lufting og levetiden på kledningen.
Det er registrert noe sprekkdannelser på kledning ned mot vannbord, dette kan tyde på at kledningen trekker noe fukt i endeved i disse områdene.
Kledning er montert opp/ned enkelte steder slik at skjøter vil lede vann innover istedenfor utover.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kledning som er montert nær underlaget bør justeres for å redusere fuktbelastning og øke levetiden, økt behov for vedlikehold må påregnes.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for råteskader og redusert levetid på kledningen.
Sørge for tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng/plattinger for å redusere fuktbelastning.

Jevnlig inspeksjon og overflatebehandling av skjøter anbefales for å hindre vann i å trenge inn i skjøt og legge seg i skjøten, dette vil redusere levetiden.
Jevnlig overflatebehandling og inspeksjon på utsatte steder med sprekkdannelser.

6.6 Renner og nedløp

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

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Takrenner og nedløpsrør av plast fra byggeåret.

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**

Pipe med heldekkende beslag over tak.

6.8 Takkonstruksjon og loft



Små luftespalter



Tegn etter tidligere mus

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

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

Luftespalter ved takfot er små og kan føre til redusert lufting av konstruksjonen. Redusert ventilasjon i takkonstruksjonen, som kan føre til opphopning av fukt, kondens og risiko for mugg- eller råteskader over tid.
Det er registrert tegn etter tidligere mus på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres ved å åpne opp luftespalter langs takfot for å redusere risikoen for kondensering og utvikling av råteskader.
Det anbefales å sette ut musefeller for å påvise eventuell aktivitet.

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken

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

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Tak er tekket med betongtakstein fra byggeåret.

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

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Det er støpt plate på mark og trebjelkelag mellom etasjer. Måling av skjevheter er utført ved stikkprøver i begge etasjer.
Det ble ikke registrert skjevheter utover normal eller som gir TG 2 iht. NS3600.

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-1**

Det er elementpipe med vedovn i stue 1. etasje.
Det er foretatt feiing i 2021 og branntilsyn i 2019.

6.12 Kjøkken



Hakk benkeplate



Sår/hakk på skuffefront



Slitasje

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate er fra byggeåret, innredning er i normal stand ut ifra alder. Enkelte merker/slitasje er registrert enkelte steder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påregnelig med noe vedlikehold og oppgraderinger, men innredning fungerer slik den er i dag.

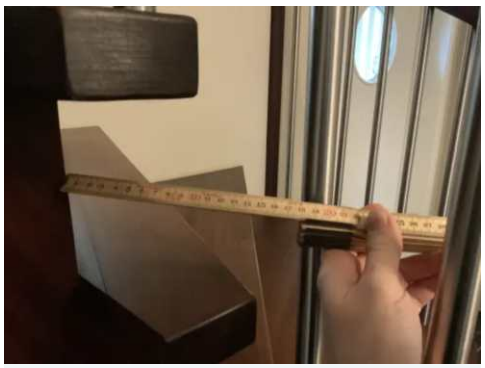
Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

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

6.13 Lovlighet / HMS



Åpning over 10cm

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

Tegninger på boligen stemmer med dagens bruk.
Bod i enden av garasje er ikke oppført. Utvendig bod foreligger ikke på tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei



Åpning over 10cm

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

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

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

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

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

Brannslokkingsapparat er ikke merket med alder.

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

Det er ikke montert snøfanger.

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

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

6.14 Toalettrom: 1. etasje

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

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

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

Det var ikke klare krav til drensåpninger på byggeåret, men dette er et krav i dag, det er også krav til lekkasjestopper på gulv.

Det er ikke montert lekkasjesikring på gulv for å automatisk stenge vann ved eventuell lekkasje, det var ikke klare krav til dette på implementering av sisternen. Ved lekkasje vil vann kunne renne fritt og påføre større skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Det er avløpsrør av plast i boligen.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Det er rør-i-rørsystem fra byggeåret med fordelerskap.

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

6.17 Elektrisk

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

Det er foretatt arbeider i forbindelse med bygging av garasje.
Termostater til varmekabler er skiftet ut.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter nyinstallasjon.

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

Oppsummering av elektrisk

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeåret. Det foreligger samsvarserklæringer på nyinstallasjon i bolig og på garasje.

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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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	Ja

Med bakgrunn i manglende samsvarserklæring på arbeider etter byggeåret anbefales det elkontroll for å påvise tilstanden på anlegget.

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2003

Størrelse

ca. 200 liter

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

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder fra byggeåret på ca. 200 liter plassert i vaskerom. Bereder er over 20 år som gir TG 2 iht. NS3600.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.19 Ventilasjon



Drensrør for kondensvann fra anlegget

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Motor er skiftet i senere tid.	
Når var siste service på anlegget?	
Ingen dokumentasjon på service er fremlagt.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret, motor er skiftet i senere tid.
Drensrør for kondensvann fra anlegget er ikke ført i rør og kar under må jevnlig kontrolleres/tømmes.

6.20 Våtrom: Vaskerom/bi-inngang 1. etasje



Noe lav opptrekk på rørgjennomføring, anbefalt høyde er min. 25mm over ferdig gulv



Overflate

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er generelt lite fall mot sluk i deler av rommet, ved lekkasjer er det fare for at vann renner ut dør eller påfører skader på innredning/overflater som ikke er fuktsikret, dette skyldes at fall ikke er etablert korrekt ved oppføring. Kan føre til dårlig brukeropplevelse og behov for hyppig manuell vannhåndtering som følge av vann blir stående. Vaskerom er derimot ikke særlig utsatt for direkte vann på gulvet og løsningen vil fungere ved daglig bruk.

Anbefalte tiltak overflater

Høydeforskjellen mellom gulv og sluk er mindre enn anbefalt, noe som kan medføre økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Det bør vurderes tiltak for å bedre fallforhold/høyder ved fremtidig renovering.

Ved eventuell fremtidig renovering anbefales det å bedre fallforhold, lekkasjestopper med sensor langs dørterskler kan monteres for å hindre at vann renner ut dør ved eventuell lekkasje.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det er plastsluk med smøremembran som tettesjikt. Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på membran.
Det er noe lav opptrekk av rørgjennomføring i gulv.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Tilstandsgrad er satt ut ifra gjenværende brukstid på membran. Det anbefales løpende observasjoner og vurdering av overflater og synlige deler av membran for å tidlig kunne avdekke eventuelle avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Benkeskap langs vegg, opplegg vaskemaskin, utslagsvask, fordelerskap, vannmåler, stoppekran, ekspansjonskar, sikringsskap og veggskap.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Innredning og utstyr er i generelt normal stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av 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.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Våtrom: Bad 2. etasje



Riss/sprekk under vindu

Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv og vegger. Malte overflater på tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er foretatt utskifting av sluk og 4 fliser i dusj. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.

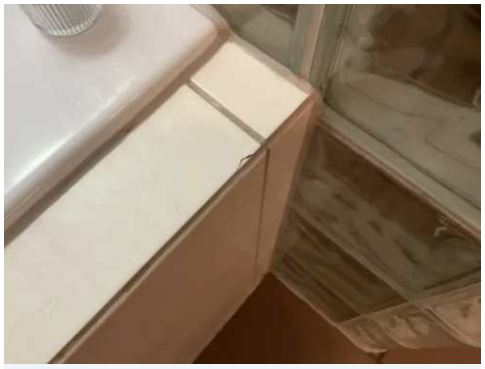
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei



Sprekk rundt luke



Riss/sprekk i fuge over dør



Knekt kant



Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er tilfredsstillende høydeforskjell fra sluk til gulv ved dør og det er jevnt fall mot sluk i dusj.
Kant mot dusj er høyere enn terskel i dør, men det er sluk under badekaret.
Det er registert riss/sprekker i enkelte fliser som stammer fra forskjellige bevegelser mellom sjikt som er påregnelig normalt og enkelte fra ytre påvirkning.
Det er registrert hulrom/bom i flis. Dette kan skyldes manglende limdekning eller lignende forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Riss/sprekker fremstår som estetiske avvik slik de er i dag, det anbefales å holde disse under jevnlig oppsyn for eventuell negativ utvikling.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det er plastsluker med smøremembran som tettesjikt. Sluk under badekaret er ikke tilgjengelig for tilstrekkelig inspeksjon, luke er delvis limt fast til flis.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på eldre del av membran.

Sluk og mansjett i dusj er byttet i 2026 og er i normal stand.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Tilstandsgrad er satt ut ifra gjenværende brukstid på membran. Det anbefales løpende observasjoner og vurdering av overflater og synlige deler av membran for å tidlig kunne avdekke eventuelle avvik.
Luke anbefales løsnet og ytterligere inspeksjon av sluk under badekar foretas.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap, høyskap, toalett, dusj og badekar.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

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

Det var ikke klare krav til drensåpninger på byggeåret, men dette er et krav i dag.

Slange til dusjhode i badekar er noe slitt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av 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.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er fremlagt dokumentasjon på utskifting av sluk/mansjett og 4 flis i sluk.

6.22 Innvendige overflater og dører



Sprekk en flis i hall mot kjøkken

Beskrivelse

1. etasje: Parkett og fliser på gulv. Malte overflater og tapet på vegger. Malte overflater på tak.
2. etasje: Parkett på gulv. Malte overflater og glassbyggerstein på vegger. Malte overflater på tak.
Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.

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.

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310260056

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tanja Bø Uggerud	Thomas Uggerud

Gateadresse
Knappholen 27

Poststed	Postnr
BRYNE	4345

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 1951121

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 310260056

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sprekt gulvflis i dusjnisje medførte bytte av 4 gulvfliser, ny membran og nytt sluk. Arbeid utført av M-Tett 23 Januar 2026

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet 4 gulvfliser i dusj, ny membran og nytt sluk
Arbeid utført av	M-Tett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se tidligere beskrivelse. Full rapport fra M-tett foreligger

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Innstallert ekspansjonskar over/på varmtvannsbereder.
Arbeid utført av	Sig Halvorsen

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Har byttet viftemotor i ventilasjonsaggregat. Utført av huseier. Det er også byttet termostatstyring/bryter på vegg for varmekabler. Dette er utført av Time Elektro.
Arbeid utført av	Time Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260056

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Huseier har selv lagt gulvfliser i gang, toalett og kjøkken i 1 etasje.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terrasse/platting ble bygget av huseier. Tetting av garasje ble utført av huseier (asfaltplater/panel/ legging av takstein samt innvendig gips i garasje)Reisverk og tak m /lekter garasje ble utført av byggefirma Rimestad og Horpestad. Elektro i garasje er utført Elektrofag Jæren. Elektrofag Jæren har også satt opp utekontakt ved terrasse.
Arbeid utført av	Rimestad og Horpestad. Elektrofag Jæren

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260056

Tilleggskommentar

Huseier har montert baderomsinnredning med vask (koblet på vannslanger til armatur) på bad i andre etasje. Huseier har også montert vask og koblet på slanger til armatur på toalett i 1 etasje.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310260056

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tanja Bø Uggerud	de82ebb257ef1411381422 466cab8bd69fac0a58	11.03.2026 18:16:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Uggerud	386301c2e6ac1566f2c050 7624664e5cf4eb248f	11.03.2026 18:14:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310260056

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse	
Knappholen 27, 4345 BRYNE	
Dato for energimerking **31.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277076**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23017814**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **420**
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 **2003**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **171,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **171,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
162,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
149,67 kWh/m²	**26 453 kWh**



Knappholen 27, 4345 BRYNE

Detaljering

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

Knappholen 27, 4345 BRYNE

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: 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: 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 15: 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 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

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.

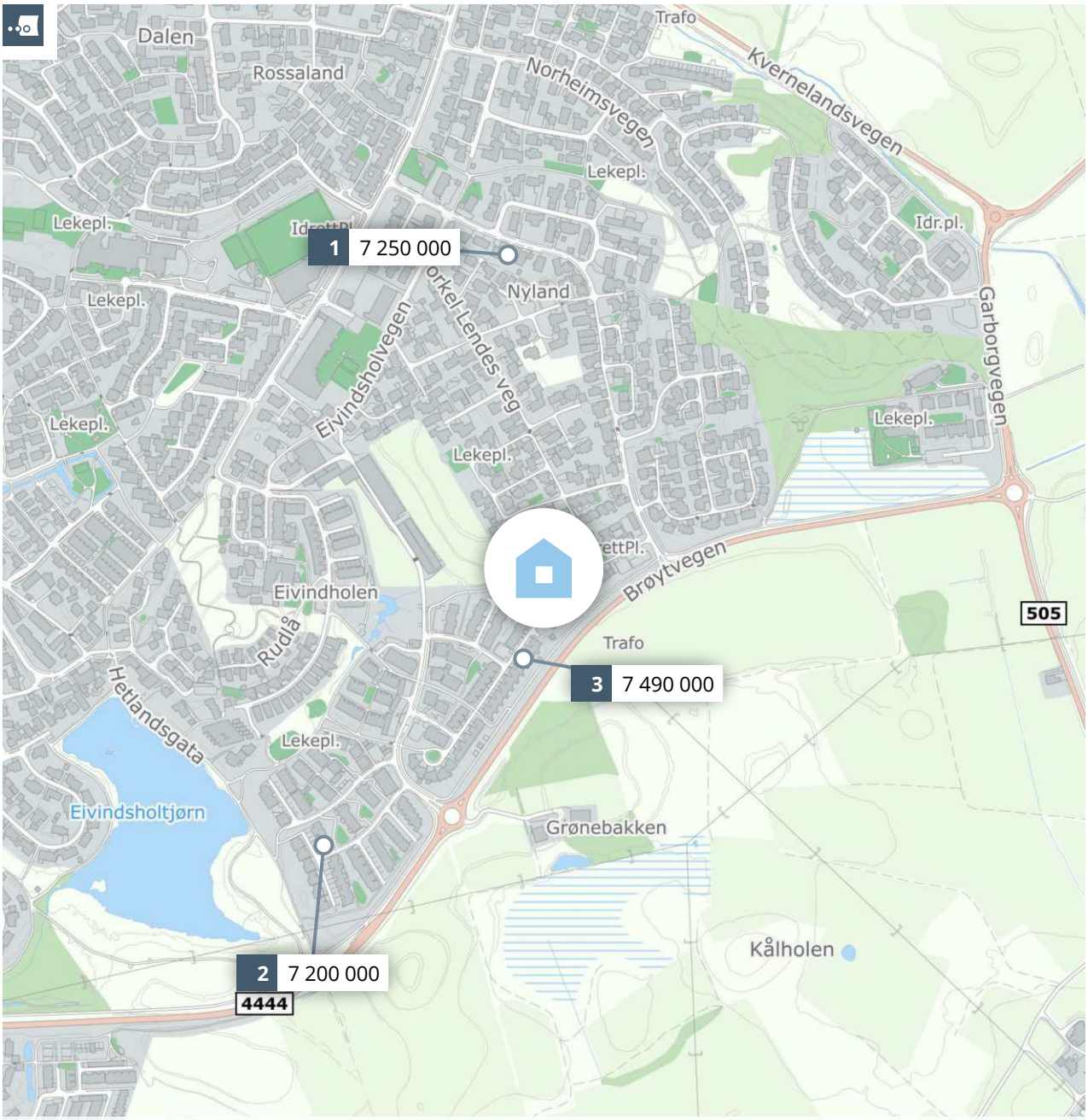
https://www.enova.no/energimerking

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

KNAPPHOLEN 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 12.05.2026

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

Knappholen 27, 4345 BRYNE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 19 BNR 420 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS NORHEIM

Verdivurdert til

7 290 000

-	7 290 000	42 632
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	171 m²	48 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						541 m²
Byggeår						2003

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kvålevegen 5				28.01.2025	6 690 000	**7 250 000**	0	7 250 000	**41 667**
	174 m²	1994	569 m²	4 sov						
2	Engrappvegen 3				27.08.2025	6 790 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**36 000**
	200 m²	2016	407 m²	4 sov						
3	Torvmyrvegen 37				30.09.2025	7 490 000	**7 490 000**	0	7 490 000	**38 020**
	197 m²	2013	386 m²	4 sov						

Velkommen til Knappholen 27!

Kort fortalt:
Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Kvålefeltet, som grenser mot det nyetablerte feltet på Eivindsholen
Boligen har et pent opparbeidet uteområde hvor man kan nyte av gode solforhold
Tomten fremstår som velholdt og gjennomtenkt, godt tilrettelagt for både sosiale sammenkomster, rolige uteopphold og hverdagsliv
Romslig stue med stor vindusflater og stor fleksibilitet når det kommer til møblering
Funksjonelt kjøkken med god oppbevaringsplass og romslige arbeidsflater
I 2. etasje ligger en ekstra stue, velegnet som TV-stue
Boligen har totalt tre soverom
Boligen har ett helfliset bad, et toalettrom og et vaskerom
Parkering i garasje

Innhold:
1. etasje: Entré/hall, stue/spisestue, kjøkken/allrom, toalettrom og vaskerom/bi-inngang
2. etasje: Gang, loftstue, bad, 3 soverom og bod

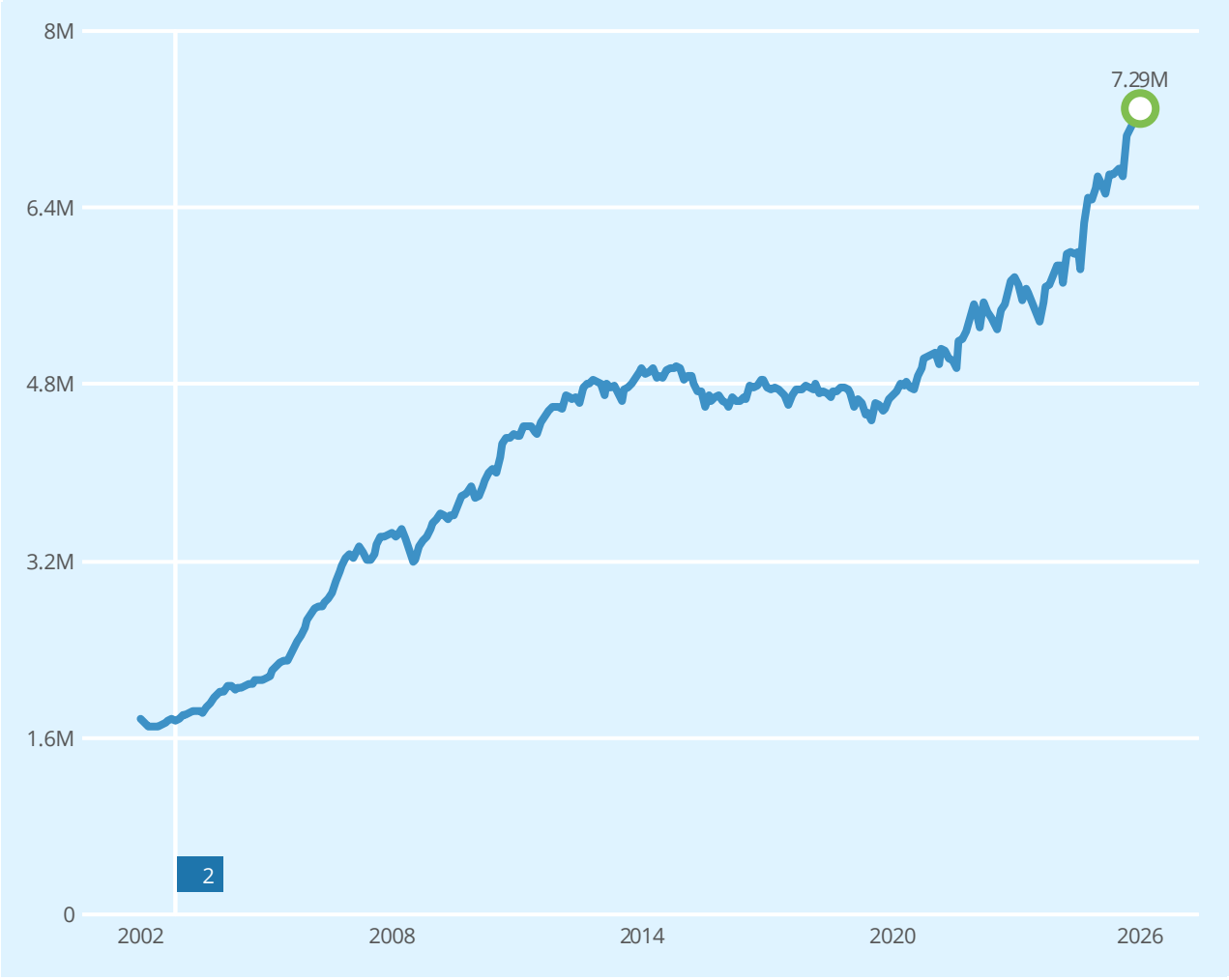
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.04.2003		01.04.2003	-	480 000	-	480 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Eneboliger til salgs i NORHEIM grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i NORHEIM grunnkrets siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

7.9M
7.7M
7 651 000 Salgspris i snitt
7 505 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M

Solgt i snitt i løpet av
25
dager
for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

42 632 Knappholen 27 Totalpris 7 290 000

35 357 NORHEIM grunnkrets i snitt siste 12 mnd

32 879 TIME kommune i snitt siste 12 mnd

TIME KOMMUNE
TENESTEOMRÅDE SAMFUNN

Saksbehandlar
Nedzad Suljanovic

Dato: 25.09.2003
Arkiv: 19/420
Vår ref (saksnr.): 03/00128-5
Løpenr.: 11719/03
Dykkar ref.:

Arkana
Postboks 570

4304 SANDNES

GNR. 19 BNR. 420 KNAPPHOLEN 27, 4340 BRYNE.: FERDIGATTEST FOR BUSTADHUS OG GARASJE

Vi viser til Dykkar anmodning om ferdigattest som vart motteken den 24.09.03 og til godkjent byggeløyve i sak 107/03 datert 20.02.03.

Det vert gitt ferdigattest for bustadhus og garasje på gnr 19 bnr 420, Knappholen 27, 4340 BRYNE, jf § 99 nr 1 i plan- og bygningslova.

Arkana som kontrollansvarleg for utføringa har sørga for sluttkontroll og avslutande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

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

For rådmannen i Time

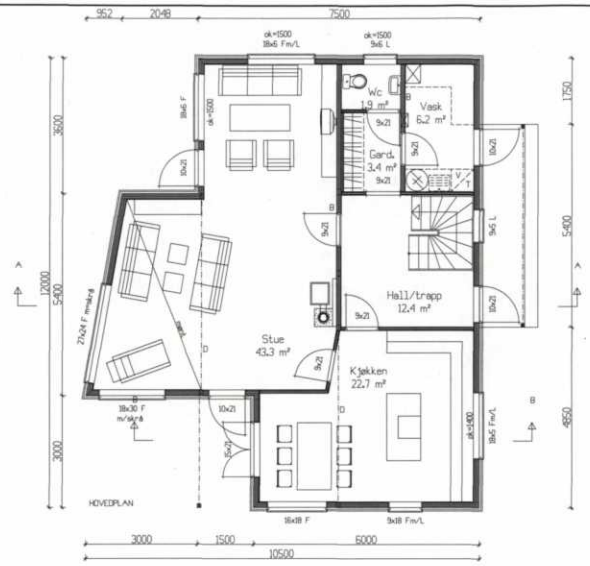
Bjørn Meling
kommunalsjef samfunn

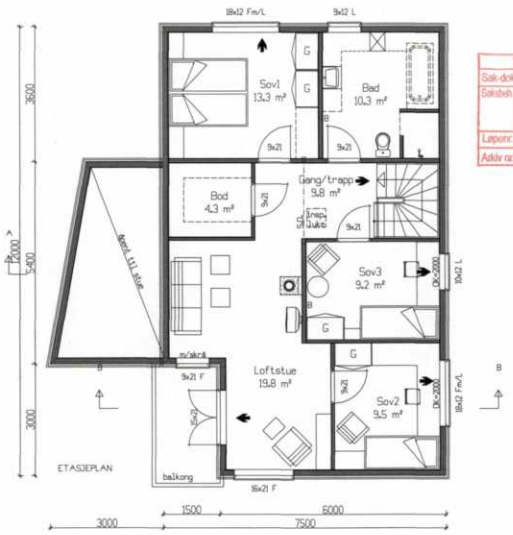
N. Suljanovic
Nedzad Suljanovic
saksbehandlar

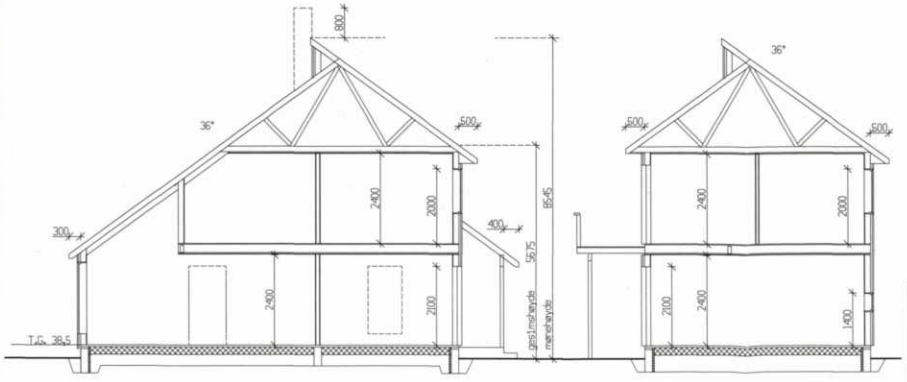
Kopi til:

Thomas Uggerud, Kviræger 19 B, 4365 Nærbø
Sandnes Brannvesen, PB 583, 4305 Sandnes
Kart- og oppmålingsseksjonen

E-3







TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr: 03/128-1
Saksbeh: Grad
13 JAN. 2003
Løpenr: U.off.
Arkiv nr. 19/420

TIME KOMMUNE
Tenesteområde samfunn
Sak nr.: 107/03 Dato for vedtak: 20.02.03
N.S.
For kommunalsjefen

	BRA
Hovedplan	92.12
Etg.plan	79.32
Sum 1 m²	171.44

BYA = 110.1 m² Gr.fl. 99.1 m²

A REV. 13.12.2002 Amh

Tiltakshaver: Tanja og Thomas Uggerud	Målestokk	Tegn AMH	Dato 21.08.2002
Byggeplass : Knappholen 27, Kvåle	1:100	Trac	Dato
Kommune : TIME Gnr 19 Bnr 420	Disk kvat	Sak SPESIAL	
Utbygger	Planlegger		
ARKANA AS	KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

E-1

TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr. 03/128-1
Saksbeh. Grad
13 JAN. 2003
Løpenr. U.off
Arkiv nr. 19/420



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-ØST

TIME KOMMUNE
Tenesteområde samfunn
Sak nr. 104/03 Dato for vedtak: 20.02.03
N.C.
For kommunalsjefen

A REV. 13.12.2002 Amh

Tiltakshaver: Tanja og Thomas Uggerud	Målestokk	Tegn AMH	Dato 21.08.2002
Byggeplass : Knappholen 27, Kvåle	1:100	Trac	Dato
Kommune : TIME Gnr 19 Bnr 420	Disk kval	Sak SPESIAL	
Utbygger ARKANA AS	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

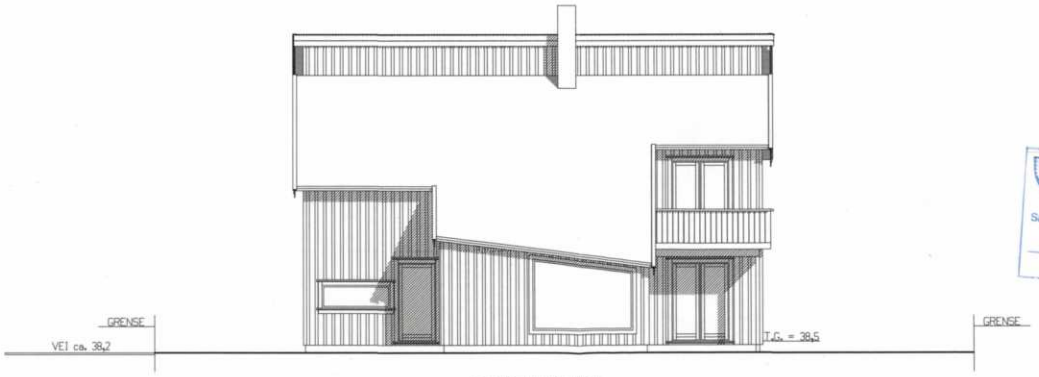
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

E-2

TIME KOMMUNE
Sak-dok.nr. 03/128-1
Saksbeh. 13 JAN. 2003 Grad
Løpenr. U.off. §
Arkiv nr. 19/420



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-VEST

TIME KOMMUNE
Tenesteområde samfunn
Sak nr.: 107/03 Dato for vedtak: 20.02.03
N.S.
For kommunalsjefen

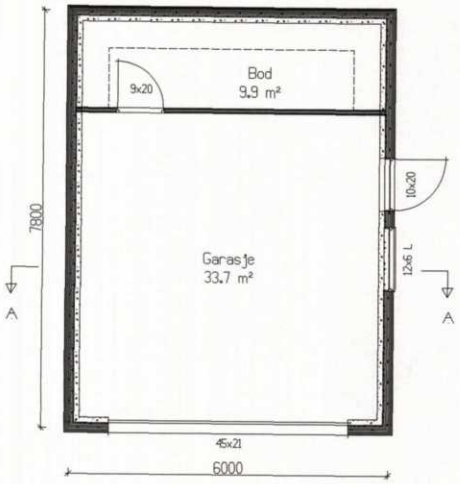
A REV. 13.12.2002 Amh

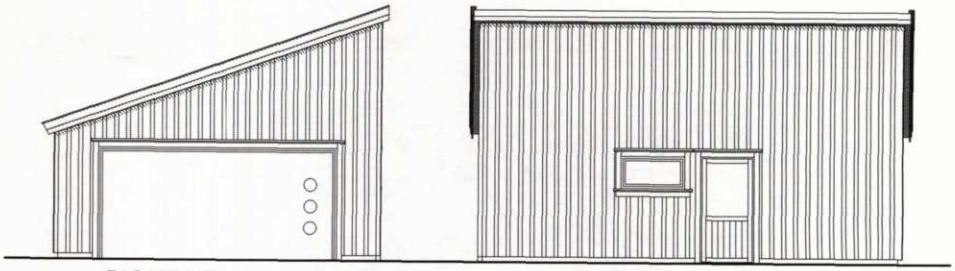
Tiltakshaver: Tanja og Thomas Uggerud	Målestokk 1:100	Tegn AMH	Dato 21.08.2002
Byggeplass : Knappholen 27, Kvåle		Trac	Dato
Kommune : TIME Gnr 19 Bnr 420	Disk kvalitet	Sak SPESIAL	
Utbygger ARKANA AS	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett

E1

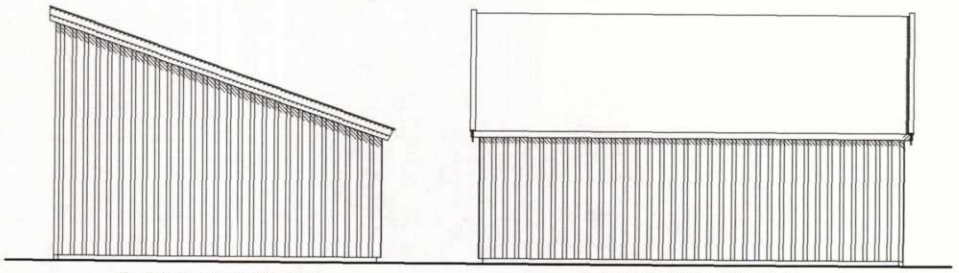
mottatt 26.4.05





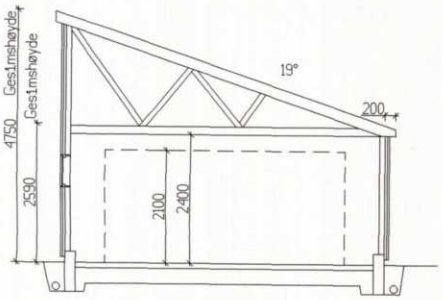
FASADE MOT NORD VEST

FASADE MOT SØR VEST



FASADE MOT SØR ØST

FASADE MOT NORD ØST

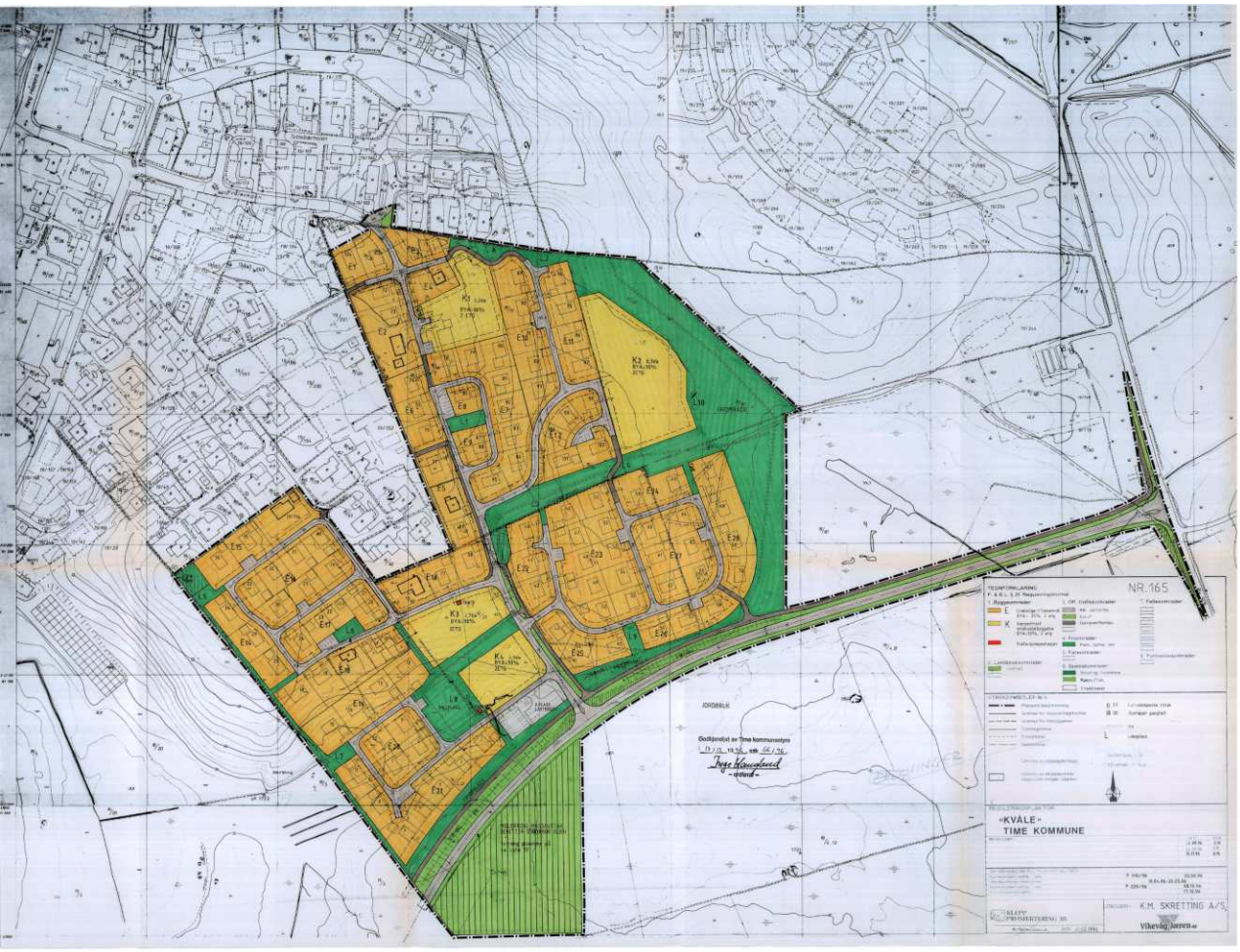


SNITT A-A

E	Rev.		14.04.2005 SØ
D	Rev.		23.12.2004 SØ
C	Rev.		09.09.2004 SØ
B	Rev. tak		30.08.2004 SØ
A	1:50		10.02.2003 LSP

Tiltakshaver: Tanja og Tomas Uggerud		Målestokk	Tegn SØ / Dato 02.12.2002
Byggeplass : Knappholen 27, Kvåle		1:100	Trac / Dato
Kommune : Time	Gnr 19 Bnr 420	Disk garasje	Sak Garasje
Utbygger: ARKANA AS		Planlegger: KLEPP PROSJEKTERING AS	

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett


NR. 165
«KVÅLE»
TIME KOMMUNE
K.M. SKRETTING A/S

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR KVÅLE, TIME KOMMUNE. (PLAN NR. 165)

BYGGJEOMRÅDER

FELLES FØRESEGNER FOR BUSTADOMRÅDER

§ 1 Byggehøgder - etasjetall

Bustadane kan førast opp i inntil 2 etasjer. Der terrenget ligg til rette for det kan det i tillegg tillatast underetasje.

Bustader med underetasje kan ha maks. mønehøgd på 8,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt huset. Maks. gesimshøgde skal ikkje overskride 7,0 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt huset.

For bustader med ordinær kjeller skal maks mønehøgd ikkje overskride 7,0 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt huset.

Bustadhus på desse tomtene skal oppførast med kjellar eller plate på mark. Topp møne for desse bustadhusa skal ikkje overstige 7,0 meter.

Dette gjeld for tomtene:

delfelt E 1, tomt nr. 103 og 104
delfelt E 2, tomt nr. 72 og 73
delfelt E 5, tomt nr. 37 - 39, 77
delfelt E 6, tomt nr. 74 - 76
delfelt E 7, tomt nr. 78, 79 og 85
delfelt E 8, tomt nr. 86
delfelt E 9, tomt nr. 87 og 88
delfelt E 11, tomt nr. 96 og 97
delfelt E 12, tomt nr. 98 og 102
delfelt E 14, tomt nr. 25, 29 og 34
delfelt E 15, tomt nr. 36
delfelt E 16, tomt nr. 26 - 28, 30 – 33
delfelt E 17, tomt nr. 20 - 24
delfelt E 18, tomt nr. 16 og 17
delfelt E 21, tomt nr. 1 - 5
delfelt E 20, tomt nr. 6, 7, 9 og 10
delfelt E 22, tomt nr. 42
delfelt E 23, tomt nr. 51 – 54
delfelt E 24, tomt nr. 59 og 63
delfelt E 25, tomt nr. 43
delfelt E 27, tomt nr. 60 og 61

§ 2 Plassering av bygningar

Busetnaden skal tilpassast den einskilde tomta og særskilt vise omsyn til busetnad og terreng på tilgrensande bustadtomter og/eller terreng.

Ved innsending av byggemelding skal følgande planar utarbeidast:

- Situasjonsplan, m 1: 500
- Utandørsplan, m 1: 200. Planen skal beskrive plassering og høgdetilhøve (kotehøgder) for busetnad, garasje, evnt. utebodar, gardsrom med kotehøgdar og sluk til overvatn, uteopphaldsplassar med minst ein usjenert og solrik uteplass, naudsynte støttemurar, skråningar og anlegg for terrengtrapper, eventuelle høge skjermveggar, gjerder og bossdunkar, biloppstillingsplassar, utforming av skilje mellom gardsrom og gate og dokumentasjon av sikttilhøva i utkøyringa.
- 2 lengdesnitt i m 1: 200. Snittet skal vise tiltaket sitt tilhøve til omkringliggande busetnad og terreng. Busetnad med terreng på tilgrensande tomter skal visast. Dersom tomta/tomtene ikkje er bebygd er reguleringsplan med tilhøyrande føresegner retningsgivande for plassering og høgder på busetnad. Snitta skal beskrive sol- og skyggetilhøve og utsikttilhøve. Snitta skal vise profilar for eksisterande og planlagt terreng og kotehøgder på topp grunnmur, mønehøgd, uteopphaldsplassar, støttemurar, gardsrom og vegar skal påførsat teikningane.

Snitt og fasadetegningar i m 1:100 skal påførast profilar for eksisterande og planlagt terreng.

§ 3 Krav til utforming, miljø og estetikk.

God estetisk heilskap må fremjast ved at tiltaket vert tilpassa topografien på staden, ivaretek utsiktskvalitet på staden og mogeleggjer skjerma, private uteplasser på bakkenivå.

Store, synlege grunnmursflater er ikkje tillatt.

Store balkongar og vindusflater direkte mot nabo kan ikkje tillatast.
Balkongar ein etasje over terreng skal ikkje ha større utstrekning enn 1/2 gong utstrekninga av bustadhuset si fasade i kvar himmelretning.
Balkongar skal ikkje ha større djupn enn 1.5 m målt frå bustadhuset sin hovudfasade.

Terrengmurer skal utførast i tørrlødd natur gråstein. Muren skal ikkje ha større gjennomsnitthøgd enn 1.2 m. Eventuelle jordskråningar skal ikkje ha større fallforhold enn 1: 3.

Busetnaden skal malast/beisast i jord- eller okerfarger for å harmonere med naturen i området. Kvite- og pastellfarger er ikkje tillatt. Farge på taktekking skal tilpassast takformen. Store tak skal ha ein farge på taket som dempar takvolumet.

SÆRKRAV: OMRÅDER FOR FRITTLIGGANDE BUSTADER

§ 4 Krav til tilleggsleilighet

Kommunen kan, kor forholda ligg til rette, tillate at det blir innreia tilleggsleilighet i bustadhuset. Tilleggssleiligheten kan vera på inntil 80 m2.

§ 5 Arealutnytting

På kvar tomt kan det byggjast bustadhus og garasje med grunnflate inntil 35 % av netto tomt. Bustadane skal i prinsippet plasserast som vist på planen. Garasje skal visast særskilt i hver sak.

§ 6. Krav til biloppstillingsplassar / plassering og utforming av garasje

Det skal tilretteleggast minst 2 biloppstillingsplassar per bueining og minst 1 plass per hybel/tilleggsleilegheit. Når bustadhuset har meir enn ei brukseining skal biloppstillingsplassane gis ei plassering som gjer det mogeleg å nytta dei uavhengig av kvarandre. Dersom garasjen ikkje er oppført ved innflytting av bustaden, må 2 av oppstillingsplassane i eller foran garasjen vera opparbeidd på dette tidspunktet.
Utkøyringa frå garasje/carport og private biloppstillingsplass skal vere utforma slik at det gis god oversikt.

Garasje/carport skal vere frittliggande. Garasje skal med omsyn til takform, materialvalg m.m. tilpassast bustadhuset. Garasje samanbygd med bustadhus kan tillatast der garasjen/carporten er særs godt innarbeida i det einskilde tiltaket og bidrar til å heve kvaliteten på uteareala på eigen tomt og tilgrensande nabotomter. Garasjen skal i form og volum underordne seg bustadhuset sin bygningskropp og vere knytta til bustadhuset slik at bygningsvoluma er lesbare. Det er ikkje tillatt med terrasse på garasjetak.
Garasjen sitt bruttoareal BTA skal ikkje overstige 50 m². Mønehøgd målt frå overkant ferdig golv i garasje skal ikkje overstige 4,8 meter.
Garasje kan plasserast innafor regulerte byggegrenser langs veg der det går fram av planen. Garasje kan plasserast inntil 1,5 m frå veikant når den ligg parallelt med vegen.
Dersom garasjen ligg vinkelrett på vegen, skal det vere minst 5 m oppstillingsplass mellom garasjen og vegkant.

§ 7 Utforming av busetnad

Tomt 6, 9 og 10 skal ha takformer tilsvarande hus nr.7 slik at feltet visuelt framstår med samla og einsarta bygningskroppar.

SÆRKRAV: OMRÅDER FOR KONSENTRERT BUSETNAD

§ 8 Arealutnytting

På delfeltene K1, K2, K3 og K4 kan det oppførast konsentrert busetnad i inntil 2 etasjer og med bebygd grunnflate inntil 30 % av netto tomt.

§ 9 Krav til busetnadsplan

Det skal utarbeidast busetnadsplan i målestokk 1: 500 for det enkelte delfelt før utbygging kan ta til. Busetnadsplanen skal som minimumskrav avklara følgjande forhold:

- Krav til usjenert solrik uteplass for kvar bustadeining
- Krav til plassering av min 1 garasjeplass pr bustadeining - Vurdering av krav til brannseksjonering og krava til bygningskonstruksjon for evt. fellesgarasjer mot andre bygningar
- krav til brannteknisk vurdering - påteikning av klassifisering av branncellar/-skiller
- krav til planlegging og opparbeiding av utomhusområder
- krav til leikeplassar på fellesarealet

Busetnadsplanen skal vise plass for min 1 garasjeplass for kvar bustadeining.

§ 10 Særkrav til felt K2 - del av gnr. 19 bnr.60

- Krav til integrasjon av eksisterande vegetasjon og terrengform i busetnaden og friarealet

Eksisterande verdefulle tre skal integrerast i planforslaget så langt som råd. Den store steinen aust for felt K2 skal integrerast i leikeområdet. Busetnaden skal plasserast og /eller skjermast frå leikeområdet slik at den ikkje sjenerar barnas leik ved steinen.

- Krav til fargevalg for utvendige materialer:

Av omsyn til nærleiken til turområdet skal det brukast overflater med farger som glir godt inn i naturen, fortrinnsvis jordfargar. Fargeutvalet skal godkjennast under handsaming av byggjemeldinga.

FRIOMRÅDE

§ 11 Krav til opparbeidinga

Det skal utarbeidast detaljplan for friområda. Friområde og leikeplassar skal opparbeidast og ferdigstillast samtidig med den øvrige tekniske opparbeidinga av feltet. Etablering av vegetasjonen kan utstå til neste vegetasjonsperiode. Rensepark for overvatn samt evt. opne kanalar for overvatn skal forsøkast integrert i grøntdraget langs fylkesvegen under detaljprosjekteringa.

SPESIALOMRÅDE

§ 12 Spesialområde: Midlertidig område for uttak av masse

Før massen kan tas ut må det føreligge godkjent detaljplan for uttaket.

§ 13 Spesialområde - bevaring

Det skal utarbeidast skjøtselsplan for området som skal godkjennast av Rogaland fylkeskommunen. Kommunen skal stå for skjøtselen av området.

GENERELT

§ 14 Krav til frisikt

Planting av busker og trær må ikkje skje nærare vegkant enn 1 m. Greiner o.l. som veks ut over grensene til offentleg areal kan bli krevd fjerna, eventuelt kan kommunen foreta nødvendig skjæring.

Innanfor viste frisikttrekantar skal det vere fri sikt i ei høgde av 0,5 m over vegplan.

§ 15 Vern av steingard

Dobbel steingard langs delfelt E22, E23 og E24 skal vernast. Steingardar som grensar til eller ligg i friområda skal sikrast slik at dei ikkje utgjer ei fare for leikande barn. Steingard mellom K2 og delfeltene E11 og E12 skal også sikrast.

§ 16 Arkeologiske undersøkingar

Godkjenning av arealbruken føreset arkeologiske undersøkingar. Omfanget av desse undersøkingar blir avgjort av Arkeologisk museum i Stavanger.

Desse arkeologiske undersøkingar skal vera avslutta før utbygging kan igangsetjast.
jfr. plan- og pygnignslova av 14. juni 1985 nr 77 § 26.

DATERT 21.02.96

revidert 15.11.96
revidert 10.02.98 (sak D 032/98)
revidert 06.03.03
revidert 14.03.03
revidert 25.03.03 (sak 013/03)

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 420	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Knappholen 27 4345 BRYNE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Hekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Voll	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
Gangveg	Fortau	Sti
Trapp	Byggetiltak	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Fiskeri og landbruk
Garasje og uthus	Eiendom	Gang- og sykkelveg
Veg	Forsenkningskurve	Høydekurve
Lekeplass	Sport- og idrettsplass	Bebygd område
Dyrka mark	Annet	

Knappholen 27

Nabolaget Norheim/Kvåle - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	9 min 3.2 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	9 min 3.7 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	9 min 5.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	13 min 9.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brøytvegen Linje 50, 56	9 min 0.8 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	23 min 1.9 km
Stavanger Sola	36 min

BARNEHAGER

Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år... 82 barn	6 min 0.5 km
Maurtuå barnehage (0-5 år) 55 barn	10 min 0.8 km
Jærbarnehagen Fus (1-5 år) 78 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rosseland	11 min
Rema 1000 Håland	19 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

M44	9 min
Håland Apotek	19 min
Bryne Vinmonopol	8 min

SPORT

Vestre Håbakken nærmiljøanlegg	6 min
Jærtun lutherske friskole ballbing...	7 min
Club Athletic	6 min
EVO Bryne	19 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

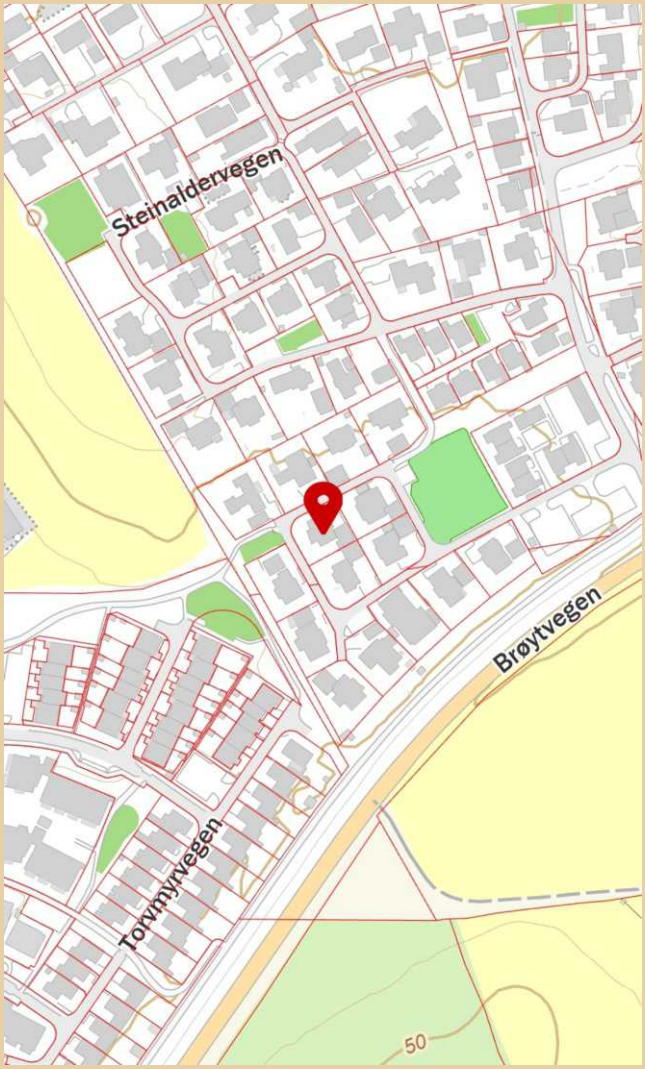
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Knappholen 27

Nabolaget Norheim/Kvåle - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	9 min 3.2 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	9 min 3.7 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	9 min 5.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	13 min 9.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brøytvegen Linje 50, 56	9 min 0.8 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	23 min 1.9 km
Stavanger Sola	36 min

BARNEHAGER

Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år... 82 barn	6 min 0.5 km
Maurtuå barnehage (0-5 år) 55 barn	10 min 0.8 km
Jærbarnehagen Fus (1-5 år) 78 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rosseland	11 min
Rema 1000 Håland	19 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

M44	9 min
Håland Apotek	19 min
Bryne Vinmonopol	8 min

SPORT

Vestre Håbakken nærmiljøanlegg	6 min
Jærtun lutherske friskole ballbing...	7 min
Club Athletic	6 min
EVO Bryne	19 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

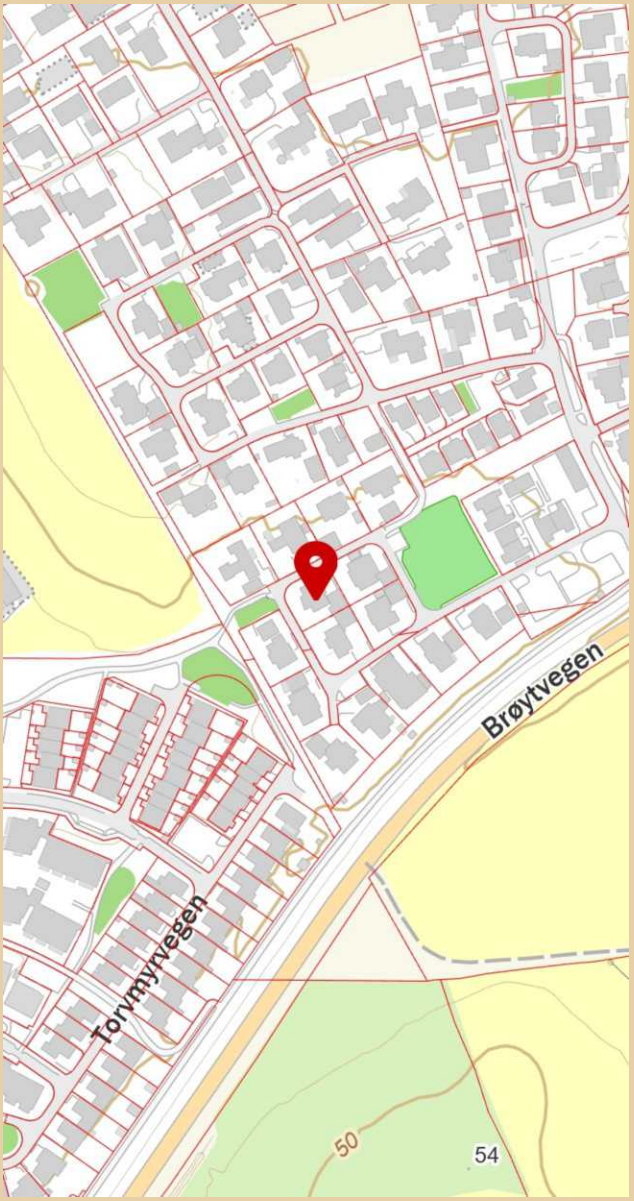
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Knappholen 27

Nabolaget Norheim/Kvåle - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	9 min 3.2 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	9 min 3.7 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	9 min 5.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	13 min 9.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brøytvegen Linje 50, 56	9 min 0.8 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	23 min 1.9 km
Stavanger Sola	36 min

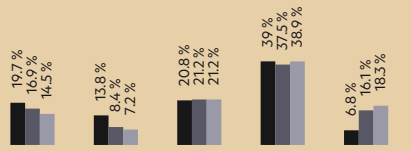
BARNEHAGER

Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	6 min 0.5 km
Maurtuå barnehage (0-5 år) 55 barn	10 min 0.8 km
Jærbarnehagen Fus (1-5 år) 78 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rosseland	11 min
Rema 1000 Håland	19 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Vestre Håbakken nærmiljøanlegg	6 min
Jærtun lutherske friskole ballbinge	7 min
Club Athletic	6 min
EVO Bryne	19 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

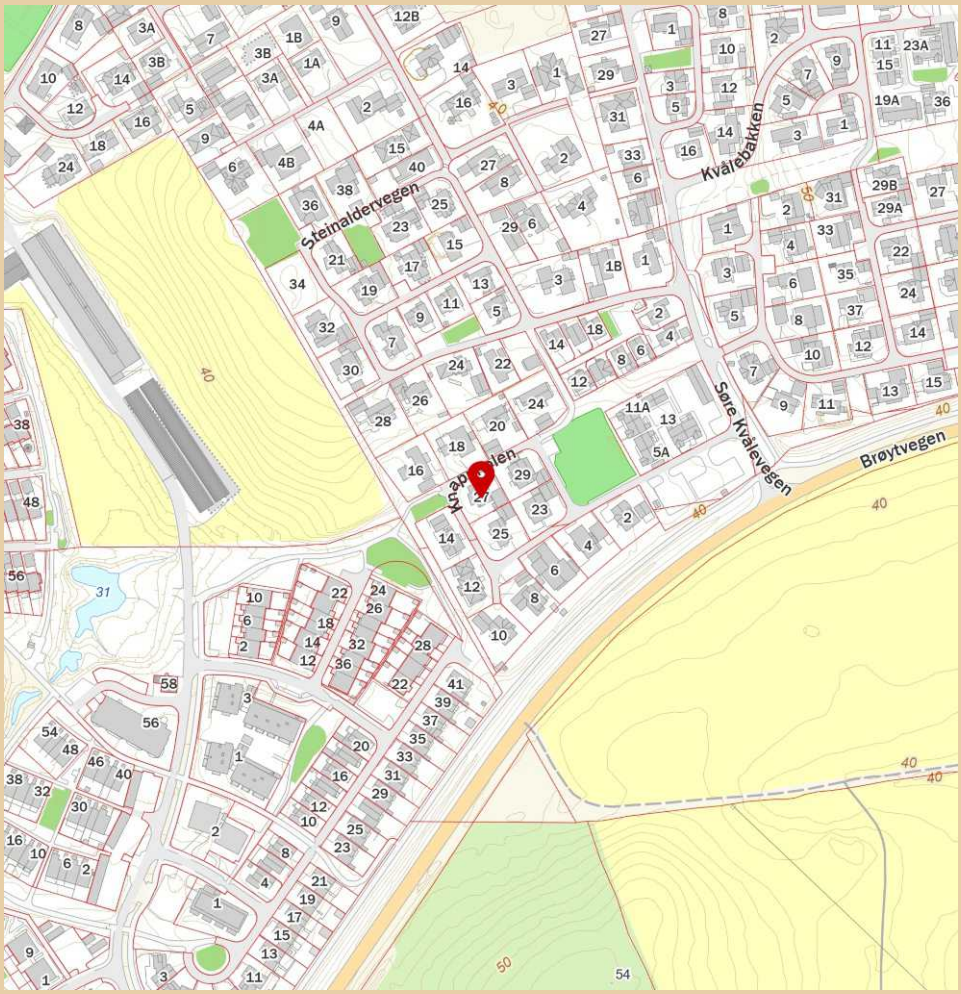
Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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:
Knappholen 27, 4345 Bryne
Gnr. 19, Bnr. 420, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260056

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.
