PRIVATMEGLEREN
JÆREN

GRØDELANDSVEGEN 18

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger

Meglers verdivurdering

Reguleringskart og bestemmelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Grødelandsvegen 18
4340 BRYNE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1922
Hovedbygg BRA:	246 m^2
Hovedbygg BRA-i:	173 m^2
Sum alle bygg BRA:	439 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	173 m^2
Rapportdato:	27.1.2026 (Gyldig til 27.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	27	1	0

Erlend Hegelstad
Jærtakst Tilstand AS
erlend@jaertakst.no
90731283
Grødelandsvegen 18
4340 Bryne

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) 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/39297

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

Det er registrert avvik på elektriske punkter i boligen, slik som løse ledninger, uisolerte ledninger og skader på koblingsbokser. Varmtvannsbereder er tilkoblet ved hjelp av skjøteledning.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Store ujevnheter i etasjeskillet

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Manglende grunnmursplast med topplist og usikkerhet rundt drenering.
Grunnmur og fundament	Sprekker riss, manglende dokumentasjon.
Støttemur	Ikke tilstrekkelig sikring i toppen av støttemur.
Rom under terreng	Mdf-panel i himling har sluppet og falt ned. Manglende ventilering. Manglende dokumentasjon.
Balkong, terrasse, platting	Værslitte terrassebord og svikt i platting.
Vinduer og dører: Vindu loft.	Knust/sprekk i glass og alder.
Vinduer og dører: 2 etasje.	Alder
Vinduer og dører: 1.etasje	Alder
Vinduer og dører: Kjeller.	Alder og manglende tetting.
Yttervegger	Skader i musetetting.
Renner og nedløp	Alder.
Skorstein over tak	Alder.
Takkonstruksjon og loft	Oppbygging, lufting, skadedyr.
Taktekking	Alder.
Kjøkken	Oppsvulming i plate bak vask.
Toalettrom	Naturlig ventilering.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Trapp	Manglende håndløper i trapp.
Avløpsrør	Manglende lufting over tak.
Vannledninger	Alder, uisolerte strekk i kjeller.
Varmtvannsbereder	Alder
Ventilasjon	Naturlig ventilering, kondens og alder på avtreksvifte.
Våtrom: Vaskerom 1 etasje. - Overflater	Ikke tilstrekkelig fall til sluk.
Våtrom: Vaskerom 1 etasje. - Membran, tettesjikt og sluk	Feil avslutting av belegg.
Våtrom: Vaskerom 1 etasje. - Ventilasjon	Naturlig ventilering.
Våtrom: Bad 2 etasje.	Usikker utførelse av klemring.
Innvendige overflater og dører.	Avvik på overflater og dører.
Snøfangere.	Manglende snøfangere

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjellerrom er større en tegnet inn.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Boligen er originalt fra 1922 og ble tilbygget i 1994. Det eksistere ikke ferdigattester på boliger fra denne perioden.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er montert brannstige utenfor vindu i 2 etasje, men vinduet som er montert er ikke godkjent for rømming.

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

Åpninger mellom spiler i 2 etasje overstiger 10cm på deler av spiler.

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
21.1.2026

Rapportdato
27.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **May-Hilde Høyland** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Stig Atle Pollestad** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Selgers egenerklæring er ikke tilsendt takstmann.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erlend Hegelstad** Telefon: **90731283**
Firma: **Jærtakst Tilstand AS** Epost: **erlend@jaertakst.no**
Tittel: 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: **Grødelandsvegen 18, 4340 Bryne**

Kommunenr: **1121** Gårdsnr: **3** Bruksnr: **625** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1922** - Ifølge eiers opplysninger.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong og stein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1994	tilbygget kvister på bolig, oppgradering av fasader og tak.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	246	173	73	0	0
Driftsbygning	193	0	193	0	0
Totalt m²	**439**	**173**	**266**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**19**	**19** Romfordeling: Uinnredet loftsrom.	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**68**	**68** Romfordeling: gang, bad, loftstue og 4 soverom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**86**	**86** Romfordeling: Gang, toalettrom, vaskerom, kjøkken, spisestue og stue.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**73**	**0**	**73** Romfordeling: Uinnredet kjellerrom/bod	**0**	**0**
Totalt m²	**246**	**173**	**73**	**0**	**0**

Bygning: Driftsbygning

Hovedareal

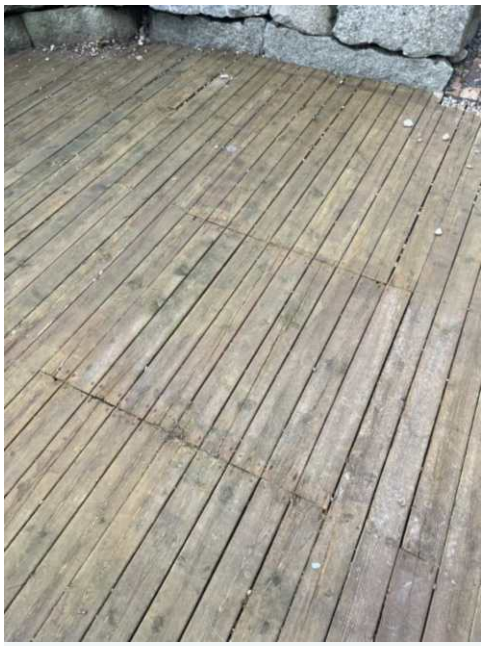
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**193**	**0**	**193** Romfordeling: Gang, kontor, 5 lager/boder og garasjerom.	**0**	**0**
Totalt m²	**193**	**0**	**193**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Ifølge eier ligger det en kum for overvann under platting ved kjellerdør.



Ingen synlig grunnmursplast med topplist.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kjelleren er senket og grunnmurer er understøpt.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
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-2**

Manglende grunnmursplast med topplist rundt bolig.
Kjelleren har blitt senket, det er ukjent hva som ble gjort med dreneringen på dette tidspunktet.
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

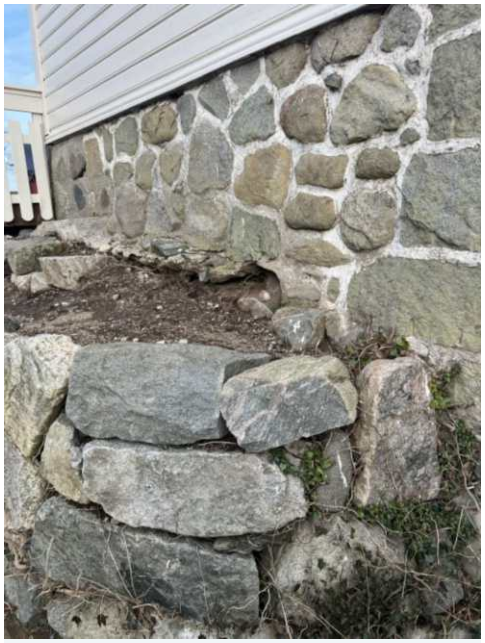
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av grunnmursplat med topplist anbefales.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.
For videre omtale se "rom under terreng"

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekk i fuge.



Manglende masser under del av grunnmur etter blomsterbed har blit lagt.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det registreres riss/ sprekker i grunnmur (fuger) på mur fra opprinnelig byggeår. 1922. ukjent om sprekker i fuger er gjennomgående. De har blitt utbedret på et tidligere tidspunkt.
Kjelleren har blitt senket og grunnmuren har blitt understøpt, det er ukjent når dette ble utført. Det foreligger ingen dukumentasjon på dette arbeidet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sprekker i fuger rundt på grunnmur anbefales utbedret.
Nærmere undersøkelser rundt arbeidet som har blitt utført på grunnmur anbefales.

6.3 Støttemur



Adkomst ned til kjeller er bratt,

Beskrivelse

Støttemur for å holde tilbake terreng ved kjellerdør. Muren er etablert i naturstein. Gang veien ned til kjeller er belagd med teglstein, denne er bratt og kan være utfordrene på vinterstid. Motsatt ende er det etablert en trapp i naturstein

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei



Toppen er sikret med vegetasjon/busker.

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Toppen av støttemur er sikret med vegetasjon/busker, det er litt store åpninger mellom busker, spesielt på vinterstid.
Mangler rekkverk i trapp og belagd gangsti ned til kjellerdør/platting er bratt, denne kan være utfordrende å gå i når det er glatt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Minske åpninger mellom vegetasjon/busker som er plantet rundt toppen av støttemur. Eventuelt så bør en montere et rekkeverk.
Montere rekkverk/håndrekke i trapp anbefales.
Gangsti ned til platting/kjellerdør anbefales å gjøres slakere for å sikre trygg ferdsel.

6.4 Rom under terreng



Grunnmur er senket.

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei

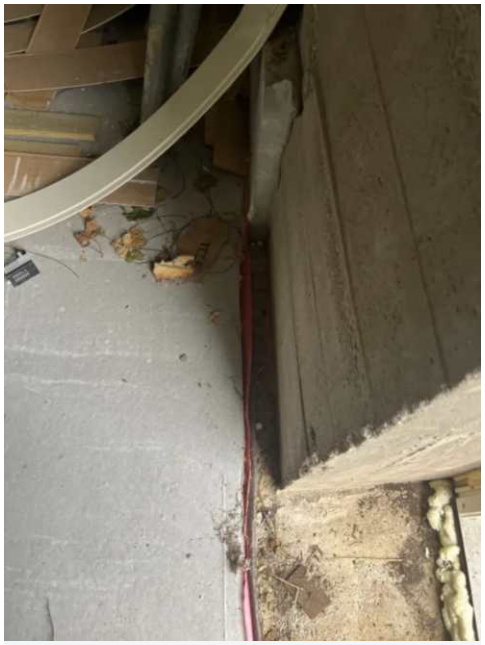
Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Kjelleren er en grovkjeller,. Den har blitt senket på et tidspunkt og nytt gulv har blitt støpt. Ukjent når dette er utført.
Himlingen har blitt kledd med mdfpanel, denne har sluppet og falt ned fra deler av himlingen. Dette tyder på at panel har trekt fukt på et tidspunkt. Det er ikke registrert noen ventiler i grunnmur.

Det har blitt etablert flere nye søylepunkt i kjelleren etter at kjeller ble senket. Manglende dokumentasjon på dette arbeidet.
Trevirke under drager montert feil. Når det ligger denne veien så kan det komprimeres overtid.
Trevirket vil også krympe mer over tid i bredden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre panel i himling.
Montere ventiler.
Understøtting under drager bør utbedres.
Nærmere undersøkelser anbeafels når det kommer til oppbygging av kjeller/kjeller gulv. Da det er etablert mange nye søyle/bærepunkter i kjeller.



Støpt ned fuktsikring under gulv.

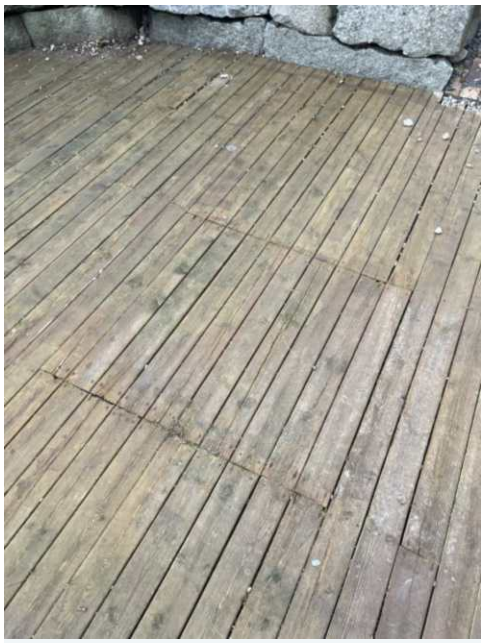


Mdf panel har sluppet fra himling og falt ned.



Feil montering av søyle punkt.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Platting er værslitt.

Type	Balkong, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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**

Boligen har en balkong med utgang fra soverom i 2etasje. Ellers så er det etablert plattinger i tre rundt boligen. Plattinger er etablert i trevirke på terreng.
Platting utenfor kjeller er værslitt, og har noe svikt i terrassebord når en går på den. Det er ukjent om denne står direkt på grunn eller om den er oppbygget slik som platting i hage.
Noe grønske på platting, dette fjernes enkelt ved årlig vask.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Platting ved kjellerdør anbefale oppgradert.

6.6 Vinduer og dører: Vindu loft.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
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**

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det blir påvist knust/sprekk i glass i det ene vindu på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Glass med sprekk bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

6.7 Vinduer og dører: 2 etasje.



Vindu lot seg ikke åpne.



Kondensskader i vindu. Noe trekk fra enkelte vindu.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Terrassedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer er byttet i 1988 og 1994.
Tofløyet terrassedør er byttet i 2024.

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

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

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det er registrert kondensskader i enkelte vindu og noe trekk fra vindu. Ene vinduet lot seg ikke åpne.

Ingen beslag under dør, motert vannbord som er fuget. Vannbord ligger flatt. Fare for vannansammlinger ved dør med påfølgende intregning ved store nedbørsmengder og snø



Ingen beslag under dør..

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er anbefalt at det brukes beslag under dører for god fuktsikkerhet.
Justeringer/smøring anbefales.
Det er ikke uvanlig at vinduer av denne alderen begynner å trekke. Da pakninger og mister effekt.
Fra et energiøkonomisk synspunkt vil det være naturlig å begynne å tenke på oppgraderinger av vinduene.

6.8 Vinduer og dører: 1.etasje



Tegn etter gammel vann inntregning.
Kondensskader. Byttet i 1994.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør og terrassedør med glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ytterdører og terrassedør ble byttet i 2024.
Vinduer fra 1994

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

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Kondensskader i vinduskarmer. Renninger på et vindu fra vann som har blitt presset inn på et tidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiden for oppgradering nærmer seg, sett fra et energiøkonomisk synspunkt.

6.9 Vinduer og dører: Kjeller.



Værslitt dør, manglende fuging mellom karm og mur.



Vindu fra byggeår.



Manglende beslag under dør.

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.
Ytterdør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte kjellervindu byttet i 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

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

Manglende tetting mellom karm og mur rundt kjellerdør, manglende beslag under dør. Dette øker risikoen for vanninntrenging rundt kjellerdøren.
2 vinduer i kjelleren er byttet i 2020, resterende er av eldre dato, (isolerglass over 30år) det vil være større risiko for at vindusglass punktere.
Vindu fra byggeår er ikke mulig å åpne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tetting rundt kjellerdør.
Vindu fra byggeår anbefales oppgradert.

6.10 Yttervegger



Skader i musetetting.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst av eier at kledning ble oppgradert i 1994	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Skade i musetetting over kjellerdør. Det er sjekket for råte ved tilfeldige stikkinger rundt boligen. Kontrollen er utført fra bakkenivå. Da det er en kombinasjon av steinmur og betongmur på boligen. Plasser med stein mur så stikker den litt mer ut og dette gjør at det kan oppstå punkter med noe redusert lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre musetetting.

6.11 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nedløp ble byttet i 1994	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner og nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.12 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

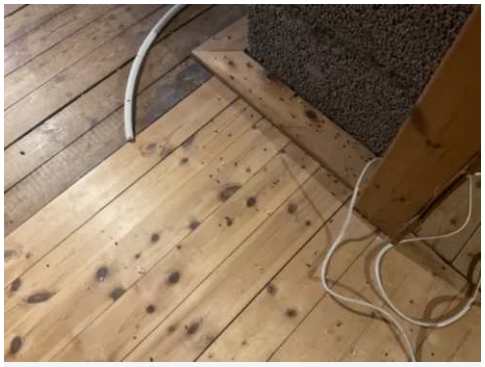
Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

Boligen har to piper over tak, den ene pipen er fjernet og pipeløp på loft brukes til avkast for ventilasjon. Den andre pipen ble revet i 1994 og ny pipe i element ble etablert. Pipe beslag har en alder av 32år og halvparten av forventet levetid vil være oppbrukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipebeslag skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.13 Takkonstruksjon og loft



Avføring etter mus.



Gamle fuktmerker.



Spor etter borrebiller.

Type takkonstruksjon	Saltak

Boligen har et saltak, som er bygget opp med åser. Adkomst til loft via luke.

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

Bare mulig å lufte fra lukkevindu i hver ende.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja

Det er registrert spor etter borrebiller i konstruksjonen.

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

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

Boligen gikk igjennom en større ombygging/oppgradering i 1994, der det ble utført arbeid på taket.
Det er ukjent hvordan oppbyggingen av dette ble utført, når det kommer til isolering og lufting av takkonstruksjonen. etasjeskillet ned mot 2 etasje er ikke isolert.
Det er kun lufting av loft via lukkevindu i hver brystvegg.
Registrert flyvehull i konstruksjonen etter borrebiller, og avføring etter mus på gulv.
Gamle fuktmerker i undertak, ved fuktmåling blir det registrert normale verdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelser på hvordan takkonstruksjonen er bygget opp, når det kommer til lufting og isolering anbefales.
Det anbefales å montere ventiler i vegg for å sikre god ventilering av loft.
Det er ikke uvanlig at det blir registrert spor etter borrebiller i eldre trekonstruksjoner, men det må holdes under oppsyn for å se om det fortsatt er aktivitet. Oppdages aktivitet så må tiltak iverksettes. Det samme gjelder ved aktivitet av mus.

6.14 Taktekking



Mangler en skiferstein under takutstikk til kvist.

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

Taktekking ble de/re-montert i 1994 under en større oppgradering av boligen utvendig.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Mangler en skiferstein under takutstikk ved kvist.
Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere skiferstein som mangler. Nærmere undersøkelser av lekter anbefales før skiferstein blir montert.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn



Merkante søkk og ujevnheter på loft.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Boligen har bjelkelag av tre. Høyder blir målt på vilkårlige plasser i 2-3 rom i hver etasje.
Det er opplyst at boligen har blitt jekket opp og nye bæringer har blitt montert i etasjeskillet mellom kjeller og 1 etasje.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, Stedvis knirk i gulv.



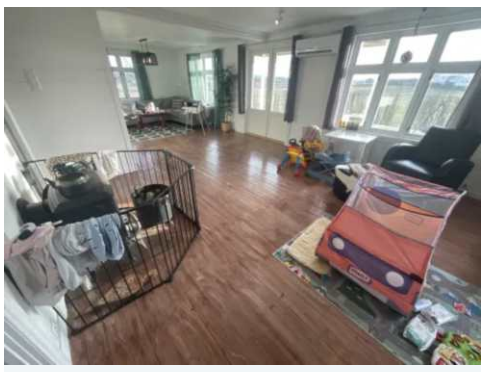
Over 40mm fall/søkk mot innervegg. Gamle spor etter borrebiller i gulv bord.



Merkantfall fra ca 3,5 - 6,7



Stor høydeforskjell mellom dører.



Store høydeforskjeller igjennom hele etasjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke uvanlig at boliger av denne alderen har større avvik når det kommer til ujevnheter. Men for å få tg 1 eller bedre så må slike ujevnheter rettes opp. Dette bør gjøres under en større renovasjon av boligen.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.16 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**

6.17 Kjøkken



Innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.



Oppsvulming i veggplate bak vask.

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**

Kjøkken oppgradert med ny innredning og benkeplate i 2021. Innredningen har normal bruksslitasje.

Registrert oppsvulming i vegg plate bak vask. Dette stammer fra vannsøl som oppstår når vask brukes.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør monteres en plate som tåler vannsøl bak vask.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Ventilator med avkast ut.

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

Ventilator fungere som tiltenkt.

6.18 Lovlighet / HMS

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

Kjellerrom er større en tegnet inn.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Boligen er originalt fra 1922 og ble tilbygget i 1994. Det eksistere ikke ferdigattester på boliger fra denne perioden.

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

Det er montert brannstige utenfor vindu i 2 etasje, men vinduet som er montert er ikke godkjent for rømming.

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

Åpninger mellom spiler i 2 etasje overstiger 10cm på deler av spiler.

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
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

6.19 Toalettrom



Lufting via lukkevindu med ventil.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei, annen godkjent løsning



Poseløsning. Ingen drensåpning.

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til klosettet. Det er framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.20 Trapp



Manglende håndløper på den ene siden.



Spiler er utformet slik at deler har åpninger som er større en 10 cm

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Det registres knirk og skjevhet i trapp. Dette kommer av den høye alderen på boligen.
Det mangler håndløper på den ene siden i trappeløp, dette er et krav ifølge dagens forskrift, men var ikke et krav på boligen oppføringspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere håndløper på beggesider i trapp.

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør ble byttet ut ved oppgradering av kjøkken og våtrom i 2021.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja

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-2**

Kloakk er ikke luftet over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløp bør luftes over tak

6.22 Vannledninger



Drens fra rør i rør går ned i innebygd sisterne. Lekkasjevann vil bli synlig i klosset ved lekkasje.



Manglende merking av rør.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber

Rør i rør på bad, kjøkken og toalettrom, kobberrør fra vaskerom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
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?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.
Mer en halvparten av forventet levetid er oppnådd på kobberrør.
Fordelerskap er montert i vegg på toalettrom.
I kjelleren er det åpen rørfordeleing, her vil eventuelle lekkasjevann renne ned i sluk på gulv.
Manglende merkinger av kurser inne i fordelerskap.
Hoved stoppekran for vann er plassert inne i driftsbygning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Kurser bør merkes
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

6.23 Elektrisk



Manglende deksel på veggboks på loft.



Skadet veggboks i kjeller

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

Elektrisk anlegg ble oppdatert i 1994 og det har blitt gjort enkelte oppgraderinger i senere tid se samsvarserkløring.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Det er fremvist samsvarserklæringer på elektrisk arbeid som er utført i nyere tid

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

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.



Deksel henger løst. Veggboks ikke festet.



Uisolerte ledninger, usikkert om de er strømførende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Ingen service

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

Luft til luft varmepumpe fra 2024 opplyst av eier.

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
1994	
Størrelse	
300	
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**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.26 Ventilasjon



Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, i kombinasjon av periodisk avtrekk fra våtrom. Avtrekksvifte er plassert på loft.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er registrert misfarging i vinduer, dette stammer fra kondensering.
Avtrekksvifte har oppnådd en høy alder, med bakgrunn i dette, så er det en økende risiko for feil som krever utbedring.
Skade på flexirør på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på avtrekksviften anbefales. utbedre skadet flexirør.
Det bør gjøres tiltak for å sikre bedre ventilering av boligen, montere ekstra ventiler i vegg.

Skadet flexirør.

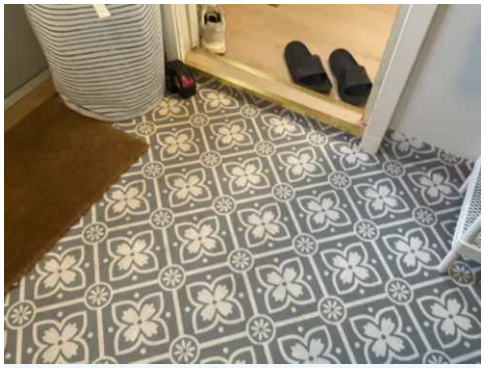
6.27 Våtrom: Vaskerom 1 etasje.



. Støpt lokalt fall rundt sluk.



Ingen oppbrett mot ytterdør, belegg avsluttet under terskel



Motfall mot innerdør. Oppbrett er høyere en sluk.



Plastsluk ikke byttet ved oppgradering.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malte plater på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert i 2024 nytt belegg og nye plater på deler av vegg, ellers malt	
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**

Vaskerommet har lokalt fall rundt sluk, svakt fall ellers på gulv. Et lite søkk ved skyvedør og ingen oppbrett ved ytterdør. Søkk/motfall gjør at ved eventuelle lekkasjer på våtrommet så vil det være synlig vann på gulv som ikke når sluket. Oppbretten ved skyvedør er høyere en sluket og eventuelle vann vil renne ned i sluk før det renner inn i tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak overflater

Ved en fremtidig oppgradering av våtrommet så må det gjøres tiltak på fall og oppbrett.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk med synlig klemring og belegg er tettesjikt.	
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



Montert en ventil ut ved gulv, ikke i bruk.



Hulltaking fra tilstøtende rom. Målingen viser ingen tegn til fukt ikonstruksjonen.

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

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

Feil avslutting av belegg ved ytterdør. Belegg skal avsluttes med oppbrett. Dette for å hindre at vann kommer inn i konstruksjonen.
Belegg er synlig ført ned bak klemring, men er ikke synlig under klemringer. Årsaken er konstruksjonsutførelse og begrenset mulighet for kontroll uten demontering. Konsekvensen er at klemringen kan ha redusert tetthet mot belegget, noe som øker risikoen for lekkasjer over tid, selv om det ikke er påvist tegn til lekkasje ved befaring
Mer en halvparten av forventet levetid på sluk er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette mot terskel til ytterdør.
Klemringer kan med fordel undersøkes nærmere med demontering av klemring for å se at tettesjikt blir klemt tilstrekkelig langs hele klemring, etterstramme skruer og remontere.
Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av sluker/tetthet, da tettesjikt og sluk nærmer seg slutten av forventet levetid.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen avvik registrert.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Naturlig ventilering via lukkevindu.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Naturlig ventilering via lukke vindu med spalteventil, samt montert en ventil i bunnen av vegg bak innredning.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk, for god utlufting.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

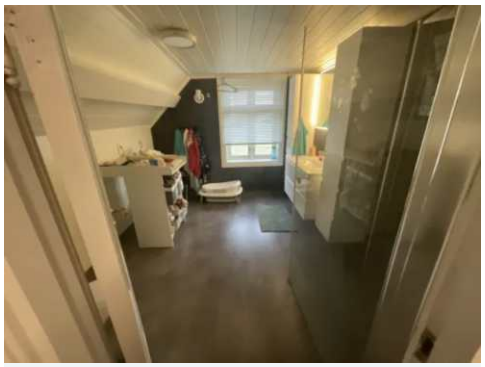
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.28 Våtrom: Bad 2 etasje.



Bad med belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Innredning med servant, klosett med innebygd sisterne og dusjdører.



Plastsluk med synlig klemring og belegg et tettesjikt.



Kasse for innebygd sisterne er montert etter belegg har blitt lagt. Lekkasjevann vil bli synlig i bakre kant av kasse.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv og våtromsplater på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Våtrom ble oppgradert med nye overflater, varmekabler og innredning i 2021.

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
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-1

Fall 18mm på 80cm ut fra sluk, resten av gulv har relativ flatt fall. Det er oppbrett langs vegger. Høydeforskjell sluk topp terskel 35mm vann vil ledes til sluk før det renner ut i tilstøtende konstruksjoner.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Plastsluk med synlig klemring belegg er tettesjikt.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei



Overflatesøk i dusjsonen, ingen unormale verdier.



Overflatesøk på vegg i dusjsonen, ingen unormale verdier.



Overflatesøk rundt sluk i dusjsonen, ingen unormale verdier.

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?	Nei

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

Belegg er synlig ført ned bak klemring, men er ikke synlig under klemringer. Årsaken er konstruksjonsutførelse og begrenset mulighet for kontroll uten demontering. Konsekvensen er at klemringen kan ha redusert tetthet mot belegget, noe som øker risikoen for lekkasjer over tid, selv om det ikke er påvist tegn til lekkasje ved befaring

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Klemringer kan med fordel undersøkes nærmere med demontering av klemring for å se at tettesjikt blir klemt tilstrekkelig langs hele klemring, etterstramme skruer og remontere.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Innredning med servant, klosett med innebygd sisterne og dusjdører.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Belegg går bak kasse for inne bygd toalett, ved en lekkasje så vil vann bli synlig.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-1**

Det er heltre tømmervegger rundt våtrom pga fare for å bryte tettesjik ved hulltaking er det vurdert å ikke gjøre dette. Det er tatt overflatesøk på vegg og gulv i våtsonen. Ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Dokumentasjon

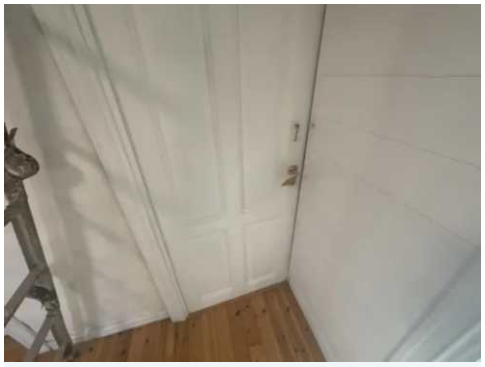
Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.29 Innvendige overflater og dører.



Vegger er skjeve



Dør står skjevt, går ikke i lås.



Dør tar i kram.



Beskrivelse

Gulv av heltre og laminat.
Malte tømmervegger og panelplater på vegg.
Himling a panel og hvite takplater.
Innvendige dører med profil.

Oppsummering **TG-2**

Enkelte vegger er synlig skjeve, dører tar i karm og gulv. En dør på loft går ikke i lås grunnet skjevheter i vegg.
Gulv har en del slitasje som skraper og hakk. Dette er gjennomgående og gjenspeiler den høye alderen til boligen. Noen gamle flyvehull etter borrebiller i 2 etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering av overflater anbefales.
Justering av dører..

Dør tar i gulv.



Skader i dørblad til skyvedør.



Eier har fjernet noen dørblad innvendig. Disse står lagret i garasjen.

6.30 Driftsbygning.

Beskrivelse

Driftsbygning
Driftsbygning oppført med støpt plate på gulv.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stålplater og innvendig kledd med plater.
Saltak i tre tekket med stålplater
vindu og dør med isolerglass.
Leddport med automatisk portåpner.

Driftsbygningen er delt opp i to deler, ene delen er innredet som garasje med boder og den andre delen er innredet med boder og kontor.

Driftsbygning er ikke medtatt i vurderinger i rapport og det er kun oppbygging som er enkelt beskrevet samt den er oppmålt.
Det er registrert avvik på bygget.
Noe vedlikehold og oppgradering må påregnes.

6.31 Snøfangere.



Mangler snøfangere på tak.

Beskrivelse

Boligen har en takvinkel på 45 grader.

Oppsummering **TG-2**

Boligen er bygget før krav om snøfangere trådde i kraft. Det vil derfor ikke være krav å montere opp snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ut fra NS 3600 så gir dette en tg 2 selv om det ikke var krav å montere snøfangere på byggemeldingstidspunktet.
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.

6.32 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

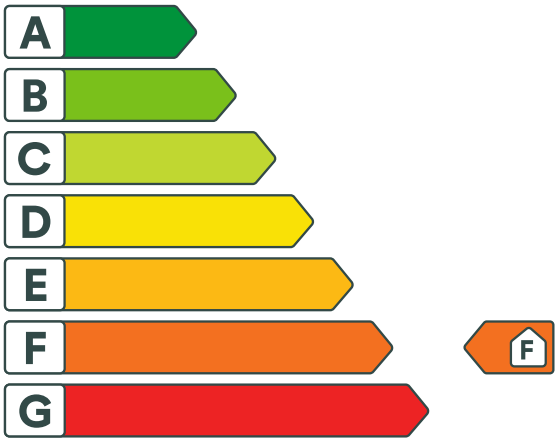
- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

enova

Energiattest



Adresse **Grødelandsvegen 18, 4340 BRYNE**	
Dato for energimerking **27.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251507**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171741920**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **625**
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 **1922**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **246,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **173,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **341,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **306,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **53 030 kWh**

Grødelandsvegen 18, 4340 BRYNE

Detaljering

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

Grødelandsvegen 18, 4340 BRYNE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310260004

Selger 1 navn	Selger 2 navn
May-Hilde Høyland	Stig Atle Pollestad

Gateadresse
Grødelandsvegen 18

Poststed	Postnr
BRYNE	4340

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260004

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad oppgradert av forrige eiger i 2021
Arbeid utført av	Siqvaland og tønnesen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble i den forbindelse lagt nytt gulv belegg

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	Byttet vann rør til rør i rør
Arbeid utført av	Ave rør

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, kun av faglært
Beskrivelse	Gjennerell gjennomgang og endringer fra 2016-2018 forrige eiger
Arbeid utført av	Vektek

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

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

Document reference: 310260004

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	Bygget ny terasse i 2025
Arbeid utført av	Norvald vikanes

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: 310260004

Tilleggskommentar

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: 310260004

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mayhilde Høyland	7113acaffc8f276931f9a1c9ad4d74272edebb0f	21.01.2026 10:34:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig atle Pollestad	ce0a71bf4da1bcd4faf9a12b0906772f99cea51b	21.01.2026 09:25:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310260004

→ 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

TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
11 MAI 1994
Ark. 511 (3/625)



SØR-ØST

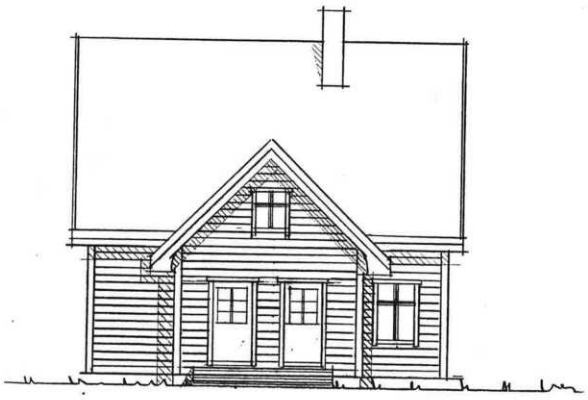


SØR-VEST

NB! MÅL / VINKLER MÅ KONTROLLMÅLES PÅ STEDET.



NORD-ØST

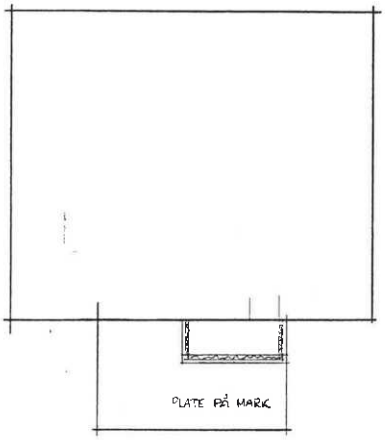


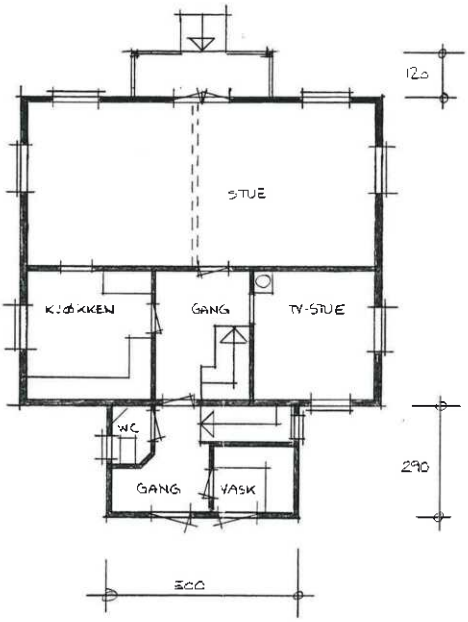
NORD-VEST

AGNES & NILS AUDUN TVEDT
ORREVN. 66
BRYNE

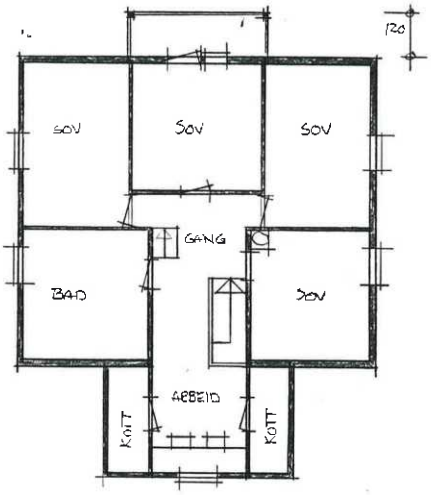
SKISSE
FASADER
1:100 14.04.94

TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
11 MAI 1994
Ark. 511 (3/625)

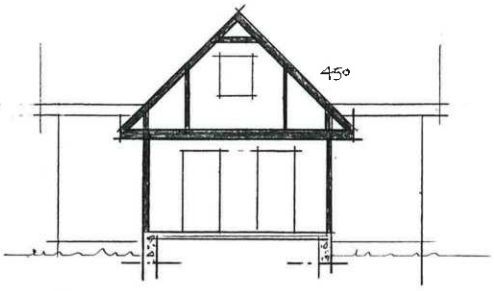




1. ETASJE



2. ETASJE

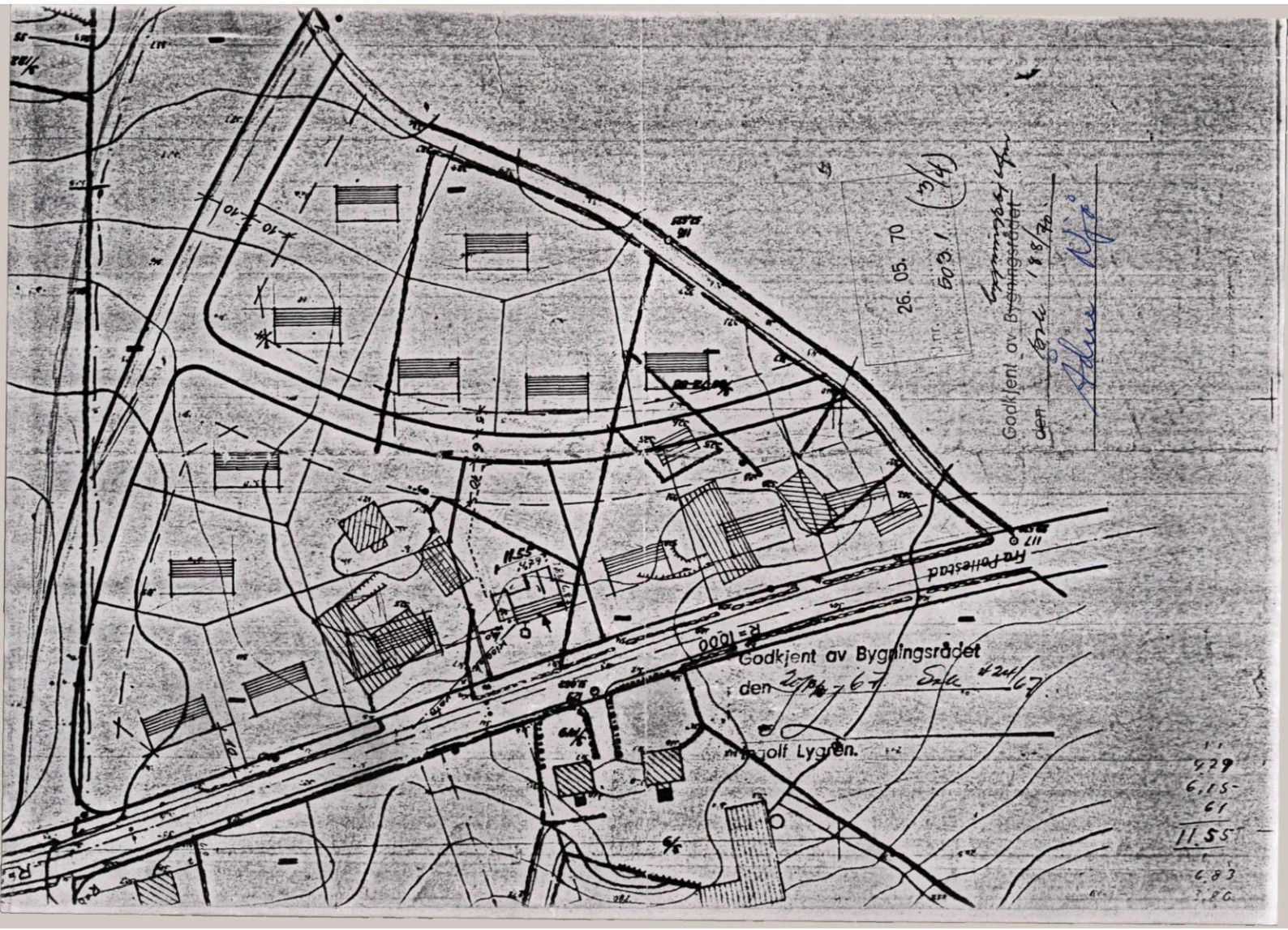


NB! MÅL MÅ KONTROLLMÅLES PÅ STEDET.

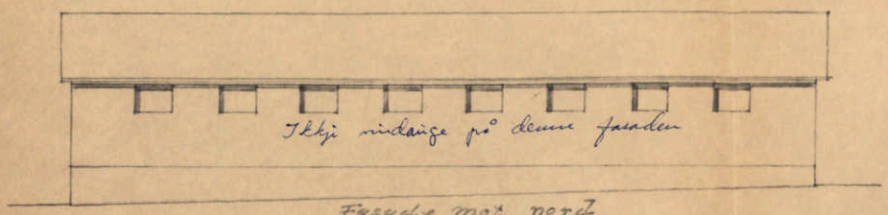
AGNES & NILS AUDUN TVEDT
ORREVEGEN 66 . BRYNE

SKISSE PLANER / SNITT

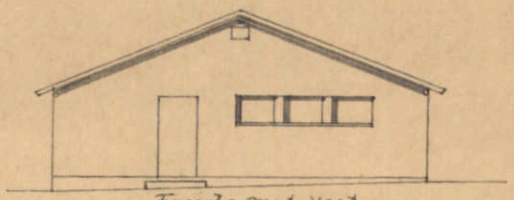
1:100 14.09.94


Godkjent av Byggningsrådet
den 26/5-70
Godkjent av Byggningsrådet
den 20/6-67
golf Lygren.

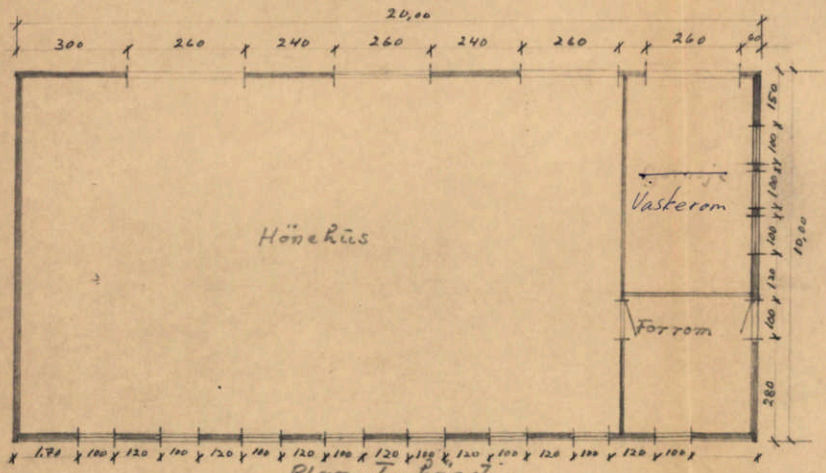
Godkjent av Byggningsrådet
den 5/6 1870
Adne Njå



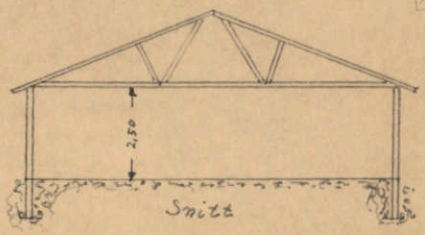
Fasade mot nord



Fasade mot vest



Plan 1. høgd



26. 05. 70
J.nr. 503.1 (3/4)

Hønshus	Målestokk	Tegn.
		Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
Ole J. Ree.	Erstattet av: R.J.S.	

L.s Tørrkopi. 16000. 3-69. Sentrum Trykkeri.

A 3

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEG LANGS ORREVEGEN VED REEFELTET VEST.

BYGGJEOMRÅDE

§ 1. BYGGJEGRENSE
Byggjegrensa mot fy. 216 er 12.5m langs eksisterande bygg.

TRAFIKKOMRÅDE

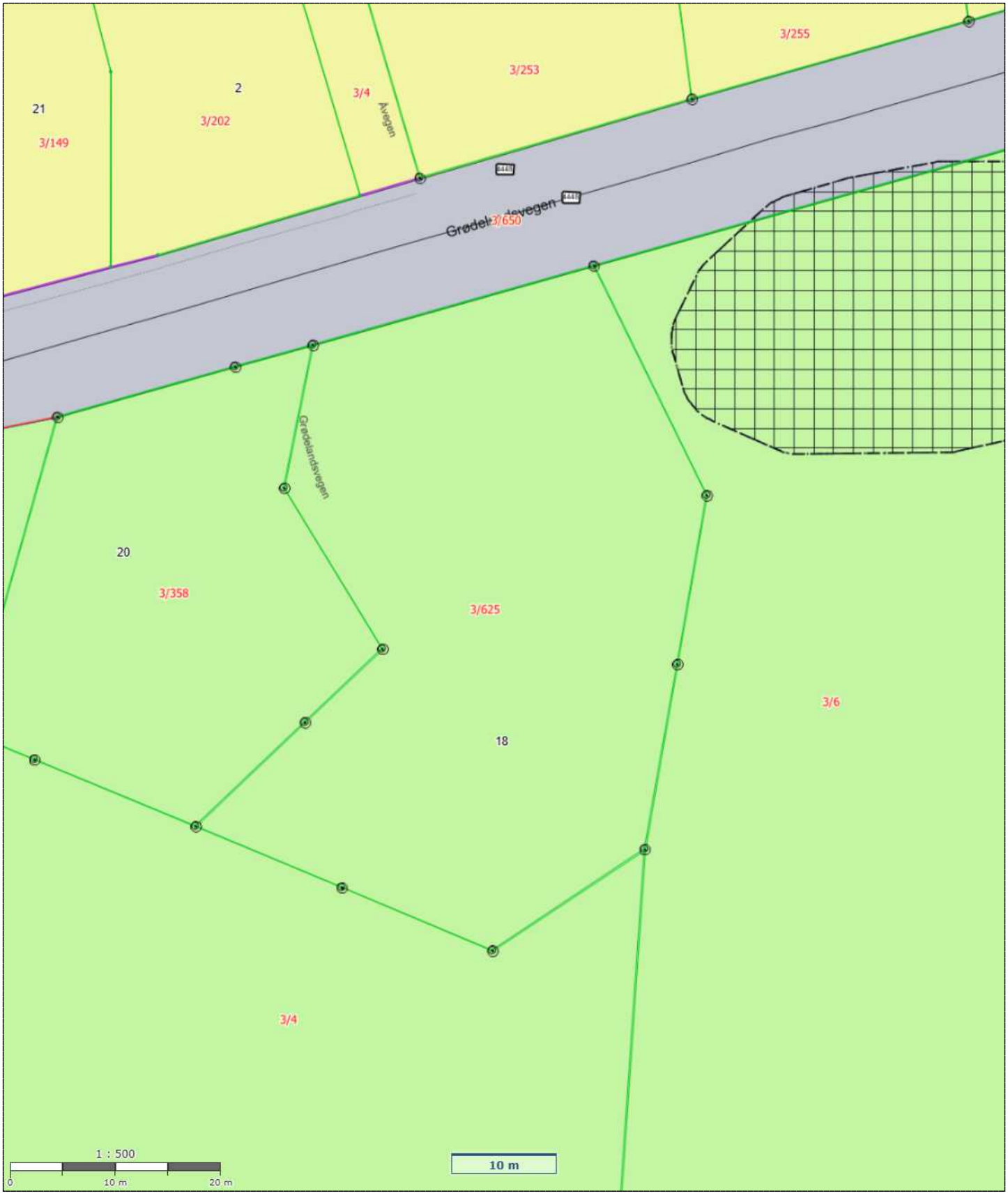
§ 2. FRISIKTSONE
I frisiktsoner skal det ikkje vere gjenstandar høgare enn ½ m, som kan hindre fri sikt. Det skal ikkje vokse tre i frisiktsoner. Eksisterande, bevaringsverdige tre må vurderast i kvart einskild tilfelle.

§ 3. TEKNISKE ANLEGG
Vatn og avløp skal i regelen leggjast i veg. Andre kablar og leidningar skal ligge under fortau eller gang- og sykkelsti der det høver seg. Lysmaster, skilt, gjerde, støttemurar, kablar, vatn og avløp kan og leggjast på privat grunn utanom regulert vei.

§ 4. TRE
Tre må ikkje plantast nærare regulert veg enn 1m, 0,75m når det gjeld små eller middels store tre

§ 5. GRØNT VEGAREAL
I grønt vegareal kan det etablerast sandfang og ope grøne grøftar. Verdifull vegetasjon bør få stå i fred.

Bryne den 1.1.2003



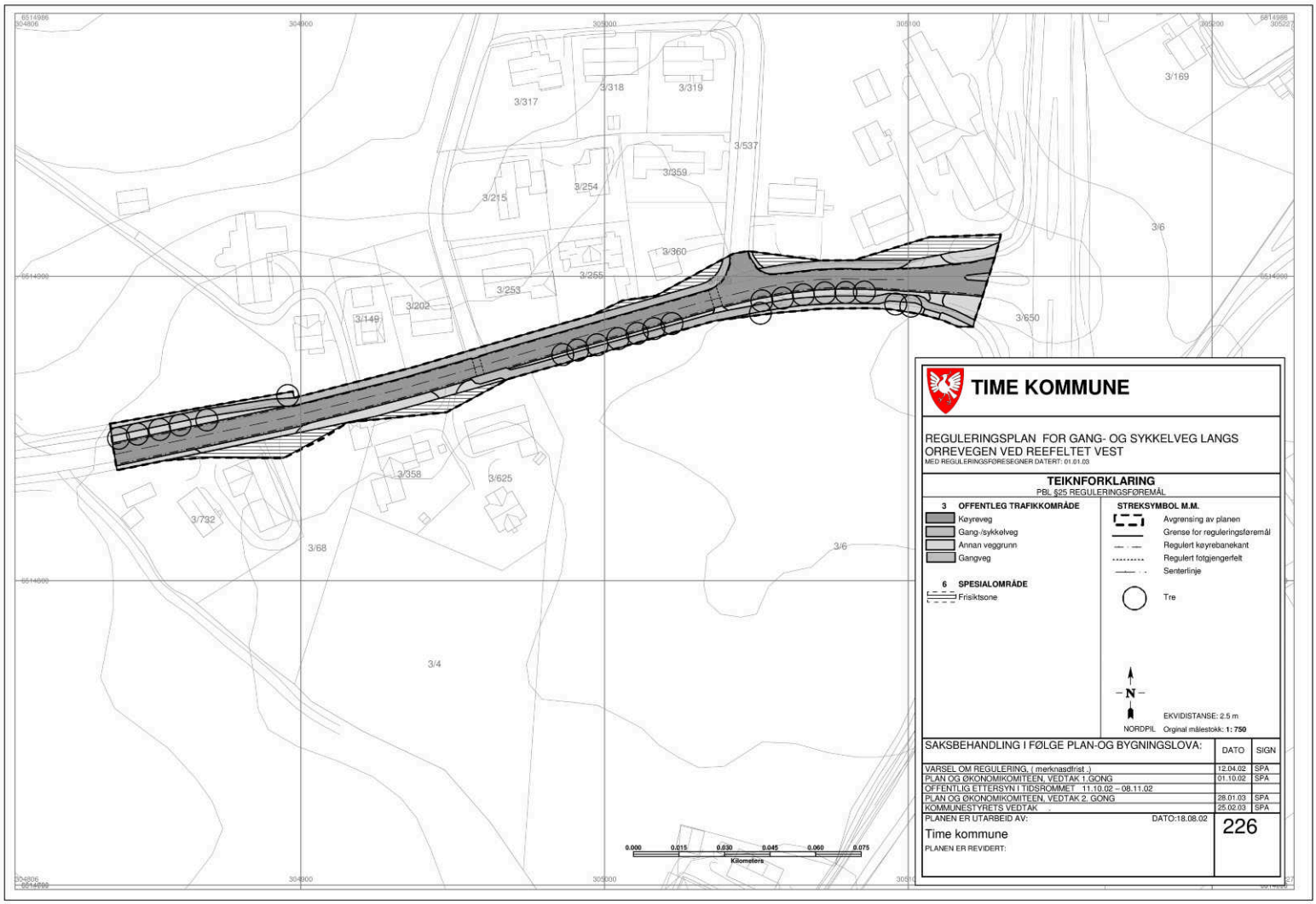
Kartutsnitt

N

Målestokk: 1:500
Dato:11/12-2025
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.


Eiendomsgrenser
Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
Kommuneplan gjeldende
1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
2010 - Veg - (eksisterende)
5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)
Eiendomsinformasjon
Eiendom



TIME KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEG LANGS ORREVEGEN VED REEFELTET VEST

MED REGULERINGSFØRESEGNER DATERT: 01.01.03

TEIKNFORKLARING

PBL §25 REGULERINGSFØREMÅL

3 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

- Køyreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annan veggrunn
- Gangveg

6 SPESIALOMRÅDE

- Frisiktsone

STREKSYMBOL M.M.

- Avgrensing av planen
- Grense for reguleringsføremål
- Regulert køyrebanekant
- Regulert fotgjengerfelt
- Senterlinje
- Tre

N

NORDPIL

EKVIDISTANSE: 2.5 m

Orginal målestokk: **1: 750**

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN-OG BYGNINGSLOVA:	DATO	SIGN
VARSEL OM REGULERING, (merknasdfrist .)	12.04.02	SPA
PLAN OG ØKONOMIKOMITEEN, VEDTAK 1.GONG	01.10.02	SPA
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET 11.10.02 – 08.11.02		
PLAN OG ØKONOMIKOMITEEN, VEDTAK 2. GONG	28.01.03	SPA
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	25.02.03	SPA

PLANEN ER UTARBEID AV: DATO:18.08.02

Time kommune

PLANEN ER REVIDERT:

226

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 625	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Grødelandsvegen 18 4340 BRYNE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Trase
- 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
- Skjerm
- Voll
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Fortau
- Traktorveg
- Trapp
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Høydekurve
- Anleggsområde
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Annet

Grødelandsvegen 18

Nabolaget Ree vest - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	5 min 1.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	12 min 10.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Bryne	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Re Linje 54, 57	7 min 0.6 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	19 min 1.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	34 min 29.5 km
Stavanger Sola	31 min

BARNEHAGER

Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	9 min 0.8 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	12 min 1.1 km
Espira Ree barnehage (0-5 år) 91 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Brustadbua Bryne	11 min
Rema 1000 Bryne	11 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	13 min
Boots apotek Bryne	13 min
Bryne Vinmonopol	17 min

SPORT

Reeholen ballbinge	9 min
Treningsfelt - Kunstgras med lys	10 min
SATS Bryne	15 min
InterPadel Bryne	17 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

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

Grødelandsvegen 18

Nabolaget Ree vest - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	5 min 1.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	12 min 10.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Bryne	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Re Linje 54, 57	7 min 0.6 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	19 min 1.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	34 min 29.5 km
Stavanger Sola	31 min

BARNEHAGER

Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	9 min 0.8 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	12 min 1.1 km
Espira Ree barnehage (0-5 år) 91 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Brustadbua Bryne	11 min
Rema 1000 Bryne	11 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	13 min
Boots apotek Bryne	13 min
Bryne Vinmonopol	17 min

SPORT

Reeholen ballbinge	9 min
Treningsfelt - Kunstgras med lys	10 min
SATS Bryne	15 min
InterPadel Bryne	17 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

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

Grødelandsvegen 18

Nabolaget Ree vest - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	5 min 1.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	12 min 10.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Bryne	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Re Linje 54, 57	7 min 0.6 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	19 min 1.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	34 min 29.5 km
Stavanger Sola	31 min

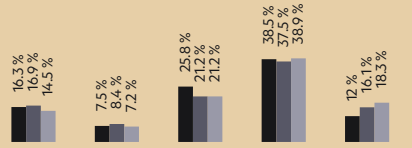
BARNEHAGER

Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	9 min 0.8 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	12 min 1.1 km
Espira Ree barnehage (0-5 år) 91 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Brustadbua Bryne	11 min
Rema 1000 Bryne	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ree vest	684	327
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 64/100

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

Reeholen ballbinge	9 min
Treningsfelt - Kunstgras med lys	10 min
SATS Bryne	15 min
InterPadel Bryne	17 min

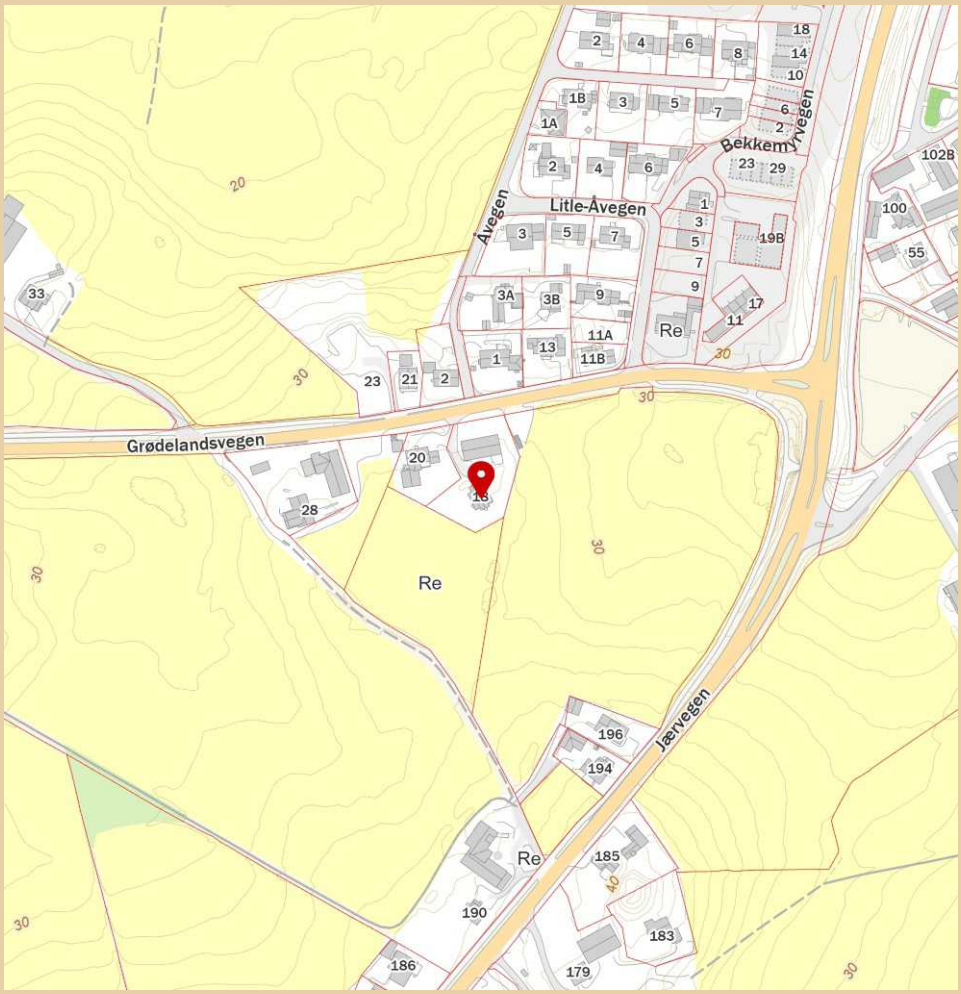
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100



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:
Grødelandsvegen 18, 4340 Bryne
Gnr. 3, Bnr. 625, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260004

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Stian Løge

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

E-post: stian.loge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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