Tjøttamarka 44, 4341 BRYNE

Moderne rekkehus fra 2020
3 soverom - Solrikt uteområde
Familievennlig beliggenhet

Partner / Eiendomsmegler MNEF

Daniel Mossige

Mobil 406 12 548
E-post daniel.mossige@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren
Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 890 000,-
Omkostn.:	Kr 123 640,-
Total ink omk.:	Kr 5 013 640,-
Selger:	Geir Henning Førland Nilsen Donjeta Binaku
Salgsobjekt:	Rekkehus
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2020
BRA-i/BRA Total	113/117 kvm
Tomtstr.:	142 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 18, bnr. 529
Oppdragsnr.:	1403250454

Praktisk og moderne rekkehus over to plan nær Bryne sentrum

Velkommen til Tjøttamarka 44!
Moderne og familievennlig rekkehus fra 2020 med attraktiv beliggenhet på Tjøtta gard. Her får du en lys og romslig bolig med store vindusflater, god planløsning og solrik takterrasse. Perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Rolig og barnevennlig område med kort vei til Bryne sentrum.

Kort fortalt:
- Rekkehus fra 2020 over to plan
- 3 soverom og praktisk planløsning
- Stue og kjøkken med store vindusflater og luftig romfølelse
- Utgang til stor og solrik takterrasse
- Romslig vaskerom
- Balansert ventilasjon
- Barnevennlig nabolag
- Rolig og attraktiv beliggenhet helt innerst i en endegate uten gjennomgangstrafikk.

Innhold:
1. etg: Entré/gang, 2 soverom, bad og vaskerom
2. etg: Stue/kjøkken, soverom og toalettrom
Carport og utvendig bod

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Egenerklæring 39
Tilstandsrapport 45
Energiattest 71
Nabolagsprofil 91
Budskjema 100

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 113 kvm
BRA - e: 4 kvm
BRA totalt: 117 kvm
TBA: 17 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 53 kvm Entré/gang, 2 soverom, bad, vaskerom
BRA-e: 4 kvm Utvendig bod

2. etasje
BRA-i: 60 kvm Stue/kjøkken, soverom, toalettrom

TBA fordelt på etasje
2. etasje
17 kvm Terrasse

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
142 kvm

Tomtebeskrivelse
Tomten er pent opparbeidet

Beliggenhet
Eiendommen ligger i barnevennlige omgivelser på Tjøtta Gard like ved Bryne sentrum i Klepp kommune.

Herfra har du gangavstand til det meste, alt fra M44 og Bryne sentrum til veldrevne Kåsen idrettslag med flotte fasiliteter og nye Tu skole. Vardheia ungdomsskole sto ferdig august 2021 som et toppmoderne bygg. Lokale dagligvarebutikker Coop Extra på begge sider av Fv44 sørger for at en kan ta dagligvarehandelen på vei hjem.

Rekkehuset er tilknyttet Tu skole krets med sin barneskole som stod ferdig i 2015 og sin splitter nye ungdomsskole i Vardheia. For småbarnsfamilier finner man Tjøttaparken FUS barnehage som nærmeste barnehagetilbud.

Like ved Tu skole ligger veldrevne Kåsen IL. Her tilbys det aktiviteter for alle aldersgrupper; fotball, håndball, barneidrett og bingo bare for å nevne noe. Kåsen har et flott anlegg med idrettshall, innendørs fotballhall, gressbane og kunstgressbane.

Eiendommen ligger i nærheten til flotte turmuligheter med blant annet Klepps høyeste punkt Tinghaug, Sandtangen og den flotte turvegen langs Frøylandsvatnet med midgardsormen som midtpunkt.

Et godt tilbud på offentlig kommunikasjon like i nærheten, med mulighet for både tog og buss. Slik kan du enkelt komme deg til både nord og sør. Bryne togstasjon og bussterminal ligger innen gangavstand fra eiendommen.

For flere detaljer se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse. Rekkehuset er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen
Boligområde med konsentrert småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig
Duo Takst AS

Type rapport
Tilstandsrapport

Innhold
Velkommen til Tjøttamarka 44! Et moderne og familievennlig rekkehus fra 2020 med attraktiv beliggenhet på Tjøtta Gård

Boligen har en gjennomtenkt planløsning over to etasjer med tydelig soneinndeling mellom privatdel og oppholdsrom. I 1. etasje finner du entré, to soverom, bad og et romslig vaskerom med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter, en praktisk løsning i en travel hverdag. Badet er moderne i varme toner, vegghengt toalett, servantinnredning med speil og belysning samt dusj med innfellbare glassdører.

I 2. etasje åpner boligen seg opp med stue og kjøkken i en lys og luftig løsning. Store

vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en behagelig romfølelse. Den åpne planløsningen skaper et naturlig samlingspunkt for familie og gjester, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Herfra er det utgang til en stor og solrik takterrasse med plass til flere sittegrupper, perfekt for lange sommerkvelder. Videre i etasjen er det et romslig soverom og praktisk gjestetoalett

Boligen ligger i et rolig og tilbaketrukket nabolag med barnevennlige omgivelser og kjekke lekeplasser i nærområdet. Samtidig er det kort vei til Bryne sentrum med butikker, skoler og servicetilbud.

Dette er en moderne og lettstelt bolig som kombinerer komfort, funksjonalitet og attraktiv beliggenhet. Tjøttamarka 44 er et hjem som passer like godt for småbarnsfamilien som for deg som ønsker en nyere bolig med lite vedlikehold.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
UTVENDIG
Veggkonstruksjon
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Eier opplyser at kledning ble behandlet i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist andre avvik:

Kledning ved entré står delvis i terreng. Det er generelt observert noe mangelfull ventilering av kledning. Det er ikke registrert følgeskader.
Det er mangelfull musetetting rundt terrassedør.

Kledning er spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket. Dette øker fuktbelastingen på treverket og behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Andre tiltak:
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kledning som står i terreng gir økt fuktbelastning på treverket og kan over tid medføre økt risiko for råte og materialnedbrytning. Mangelfull ventilering av kledning kan redusere uttørkingsevne og forkorte levetiden på konstruksjonen. Mangelfull musetetting kan gi risiko for inntrenging av smådyr, med påfølgende hygieniske og bygningsmessige ulemper.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng, samt forbedre lufting bak kledning der dette er mangelfullt.
Musetetting rundt terrassedør anbefales utbedret for å hindre inntrenging av smådyr.

Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for mindre justeringer. Det er ikke registrert følgeskader.
Det er observert sprekk i vindusramme på soverom i 1. etasje. Det anbefales at sprekken limes og overflatebehandles.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Forholdet kan medføre redusert funksjon og økt slitasje på vinduene. Sprekk i vindusramme kan over tid gi økt risiko for fuktopptak og videre materialskader dersom tiltak ikke gjennomføres.
Det anbefales justering av berørte vinduer. Sprekk i vindusramme anbefales limt og overflatebehandlet for å hindre videre skadeutvikling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkong i tre overliggende carport og utvednig bod.
Tekking overliggende utvendig bod er ikke besiktet.
Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Besikte tekking ved tilgang.

INNVENDIG
Overflater
Innvendig er det parkett på gulv, vegger kledd med malte plater, og tak med malte plateoverflater.

Det registreres stedvis riss i overgang mellom tak og vegg, samt mindre gliper i overgang mellom toppedekke og gulvlister. Dette vurderes som normale forhold som følge av krymping og svinn i trekonstruksjoner, og det er ikke behov for tiltak. Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det er registrert hul lyd og spenninger i fliser foran dør til bad i gang. Det er ikke observert riss eller synlige skader. Forholdet indikerer mulig redusert heft mellom flis og underlag, og kan over tid føre til løsnet flis eller sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig. Forholdet anbefales overvåket, og utbedring bør vurderes dersom det oppstår riss, løsnet flis eller andre synlige skader.

1. ETASJE - BAD
Overflater Gulv
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 39. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 57.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Noe mindre vannansamling omliggende vegg ved spyling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/ hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er registrert begynnende avskalling i nedre del av speil. Forholdet vurderes ikke å ha umiddelbar konsekvens for funksjon eller sikkerhet.
Dusjoppheng fremstår med behov for etterstramming.

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

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.
Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig for avskallingen. Overvåking og eventuell utbedring ved videre forringelse anbefales.
Dusjoppheng anbefales etterstrammet.

1. ETASJE - VASKEROM
Overflater vegger og himling
Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Manglende tetting rundt avløpsgjennomføring kan føre til fuktinntrenging i veggkonstruksjonen. Over tid kan dette medføre skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på bygningsdelene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Risiko for fuktpåvirkning og skade i veggkonstruksjon.
Lokal utbedring anbefales.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

KJØKKEN
2. ETASJE - STUE/KJØKKEN
Overflater og innredning
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det registreres mindre svelling på enden av benkeplate ved oppvaskmaskin, noe som er et typisk slitasjetegn ved fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Lokale svellinger kan utvikle seg over tid ved ny fuktpåvirkning. Overflatebehandling som preventiv tiltak anbefales.

TOMTEFORHOLD
Terrengforhold
Terreng opparbeidet med asfalt i gårdsrom og singel hageanlegg mot nor/øst.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Terrenget rundt boligen er delvis flatt. Dette kan føre til at regnvann og smeltevann ikke renner effektivt bort fra bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging i grunnmur og kjeller. Flatt terreng kan også redusere naturlig drenering og øke belastningen på takrenner og overvannssystem.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas terrengjusteringer.
Terrenget må ha fall fra ringmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Forhold som har fått TG3:
Ingen

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Carport med installert elbillader.

Diverse
Boligen er tilknyttet Klepp Energi som leverandør av Altibox og har avtale kr 1.069,- pr mnd for internett.
Alle integrerte hvitevarer, garderobeskap på soverom og gang medfølger handelen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming
Elektrisk med panelovn og varmekabler i enkelte gulv.
Årlig strømforbruk har vært på rundt 15.000 - 16.000 kwH
Selger har ikke tatt stilling til NorgesPris.

Energimerke
B

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 4 890 000

Omkostninger kjøper
4 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger
122 250 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))
---
123 640 (Omkostninger totalt)
135 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
138 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)
---
5 013 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 025 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 028 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter
Kr 15 490 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter
Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2025 totalt kr 15 490,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 8 823,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 6 667,-.

Formuesverdi primærbolig
Kr 1 152 551 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 4 610 202 for år 2024

Informasjon om formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Tilbud om lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 18, bruksnummer 529 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Følgende er tinglyst på eiendommen

Dokumentnr. 3574Tinglyst 06.06.1973
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:490
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr. 2622489Tinglyst 19.06.2020
Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Dokumentnr. 2165515Tinglyst 28.02.2020
Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1120 Gnr:18 Bnr:490

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på 4 boliger med carport i rekke. 08.06.2020

Ferdigattest/brukstillatelse datert
08.06.2020.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.

Reguleringsplan - Id 6270 - Områderegulering Tjøtta B27 og B29. Ikrafttredelse 15.12.2014

Kommuneplan - Id 2022001 - Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen. Ikrafttredelse 27.03.2023

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi

av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.
Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
1 790 Interiørveiledning/styling
3 700 Kommunale opplysninger
28 900 Markedspakke
7 900 Oppgjørsvederlag
1 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
9 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
1 160 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 102 990

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 7.900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler
Daniel Mossige
Partner / Eiendomsmegler MNEF
daniel.mossige@aktiv.no
Tlf: 406 12 548

Oppdragstaker
Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato
12.02.2026

Velkommen til Tjøttamarka 44

Presentert av Daniel Mossige v/Aktiv eiendomsmegling Jæren AS

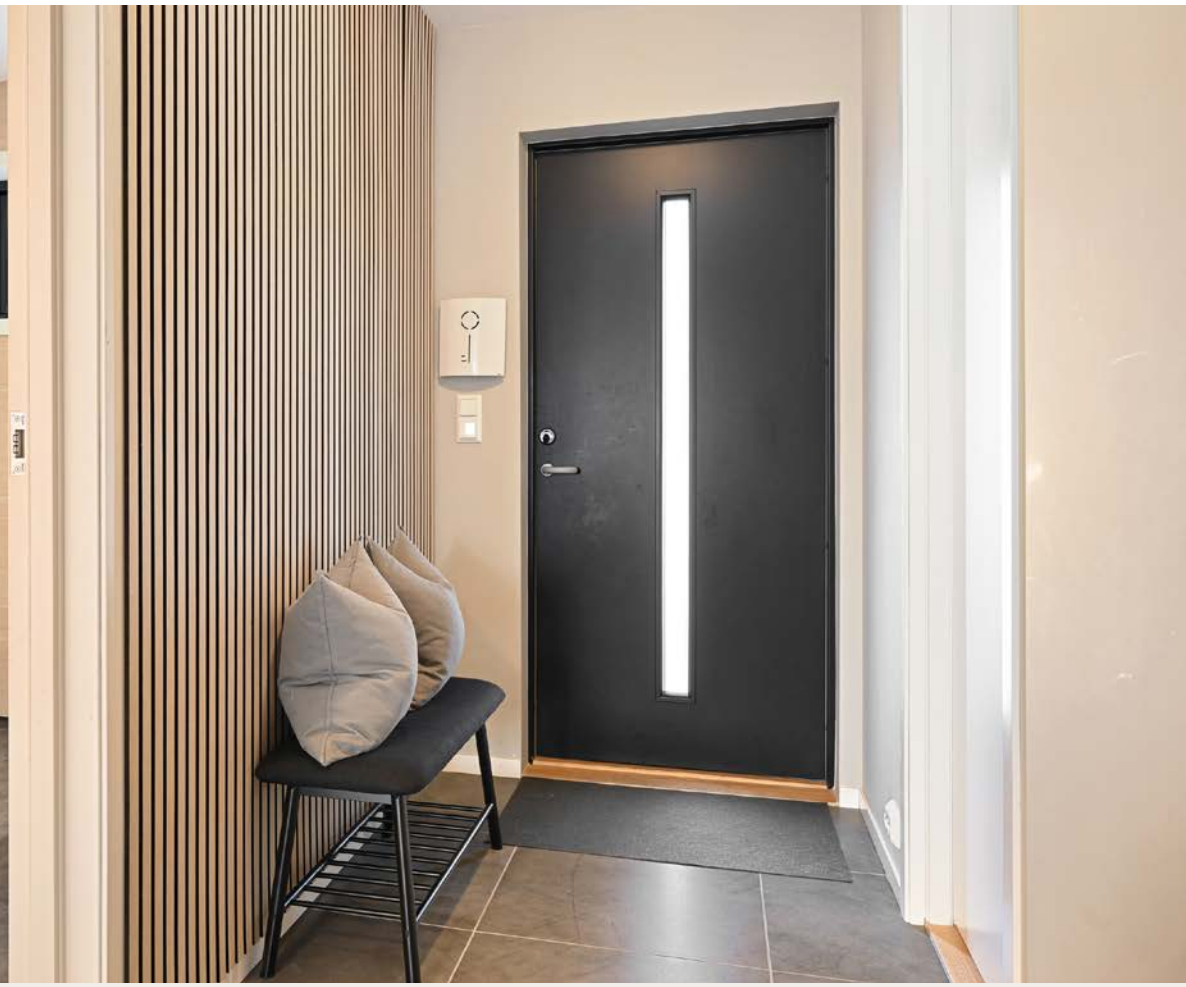
Foto: Truls Schaal

Velkommen inn!

Moderne og familievennlig rekkehus fra 2020

Innhold:
1. etg: Entré/gang, 2 soverom, bad og vaskerom
2. etg: Stue/kjøkken, soverom og toalettrom
Carport og utvendig bod

Entré med dekorativ spilevegg og flislagt gulv med varmekabler.



2. etasje åpner boligen seg opp med stue og kjøkken i en lys og luftig løsning - God plass til flere soner
Klargjort for montering av pipe/ildsted i stue.

Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en behagelig romfølelse.

Fra stuen er det utgang til sørvestvendt takterrasse med gode solforhold
et perfekt sted å nyte ettermiddags- og kveldssolen.

Romslig takterrasse med gode solforhold.

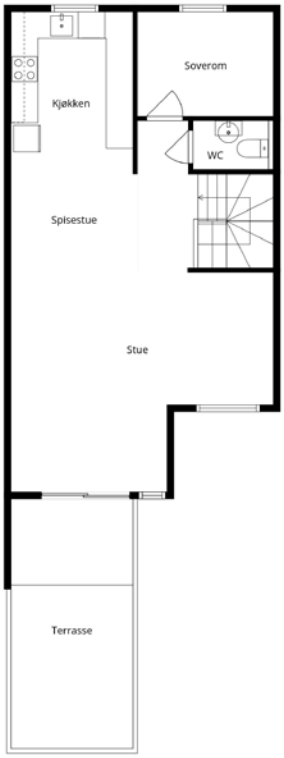
Lys, åpen og sosial

Den åpne planløsningen skaper et naturlig samlingspunkt for familie og gjester, med god plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkken med god skap- og benkeplass.

Romslig kjøkken med svært god benkeplass - Alle integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Praktisk gjestetoalett og
soverom i hovedetasjen.



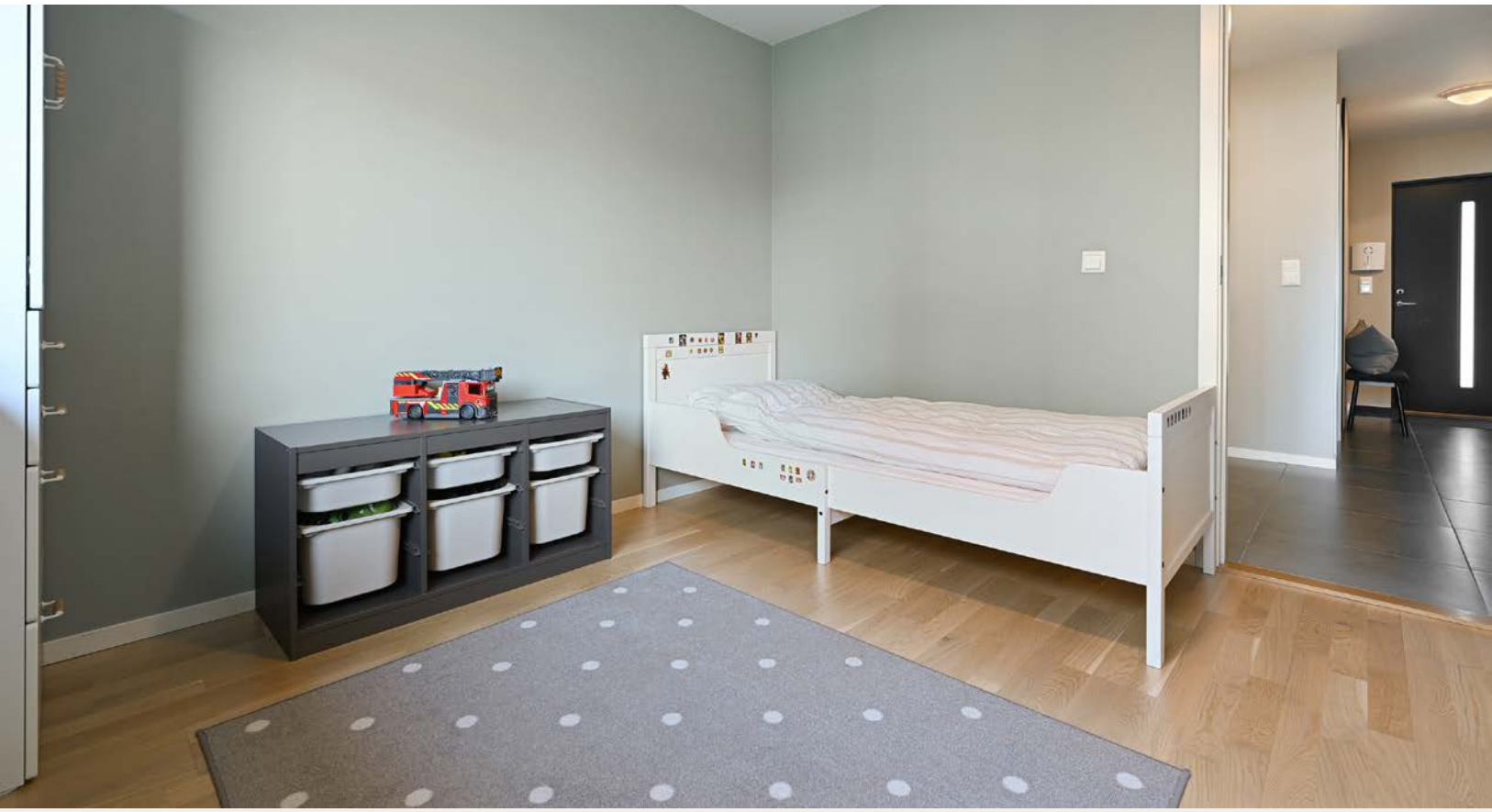
FOTOGRAF
TSFOTO.COM

Plantegningen Er Svært Eksakt, Men Kan Ikke Garanteres å Være 100% Og Kan Ikke Ses Som En Teknisk Tegning.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Romslig hovedsoverom i 1. etasje

Soverom 3



Soverom 3

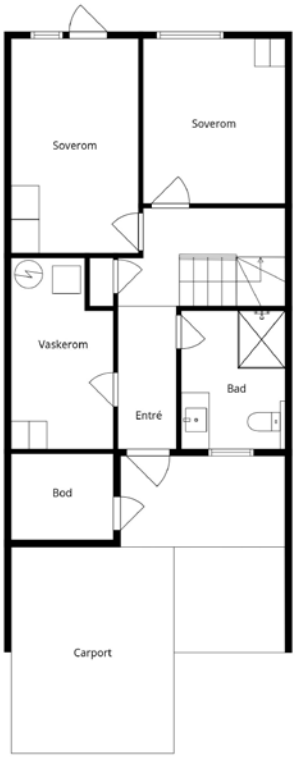
Entré med dekorativ spilevegg og flislagt gulv med varmekabler.

Moderne bad i varme toner.

Vegghengt toalett, servantinnredning med speil og belysning samt dusj med innfellbare glassdører.

Romslig vaskerom.

Gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter, en praktisk løsning i en travel hverdag.



FOTOGRAF
TSFOTO.COM

Plantegningen Er Svært Eksakt, Men Kan Ikke Garanteres å Være 100% Og Kan Ikke Ses Som En Teknisk Tegning.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Biloppstillingsplass med tomt og i carport med installert elbillader.

Eiendommen har en rolig og attraktiv beliggenhet helt innerst i en endegate uten gjennomgangstrafikk.

Opparbeidet, singelbelagt område bak boligen.

Drone - Hele 3 lekeplasser i nærheten av boligen.

Eiendommen ligger i barnevennlige omgivelser på Tjøtta Gard like ved Bryne sentrum i Klepp kommune.

Herfra har du gangavstand til det meste, alt fra M44 og Bryne sentrum til veldrevne Kåsen idrettslag med flotte fasiliteter og skoler og barnehage.

Vedlegg

bankID SIGNERT 14.01.2026 Nilsen, Geir Henning Førland

bankID SIGNERT 14.01.2026 Binaku, Donjeta

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Geir Henning Førland Nilsen

Donjeta Binaku

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tjøttamarka 44
4341 Bryne

1120-18/529/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- **Ja**

Vi har hatt skjeggkre, disse ble oppdaget sent i November 2024 noen få i gangen nede. Meldt inn til forsikringsselskapet hvor di fikk PELIAS til å utførte 2 behandlinger ved 6mnd mellomrom. Første behandling i Desember 2024 og andre i Juni 2025. Ikke sett noen etter 1 behandling.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Pelias Skadedyrkontroll

   Beskrivelse av arbeidet: De har gått igjennom alle rom i bolig og lagt forgiftet åte ved lister i alle rom.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Ja**

Defekt stikk på soverom ved siden av kjøkken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Active Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet defekt stikk

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Active Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut Røykmelder/ brannvarsler i andre etasje mellom stue/ kjøkken og toalett 2 etasje.

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: EL-Team AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montert El bil lader.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Rekkehus

Tjøttamarka 44 , 4341 BRYNE

KLEPP kommune

gnr. 18, bnr. 529

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 113 m²

Befaringsdato: 19.01.2026 **Rapportdato:** 20.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13152-1148 **Referansenummer:** WY8892

Autorisert foretak: Duo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kåre Vatland

DUO TAKST AS Rogaland

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.
Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.
Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.
Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdannelse og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus i kjede som ble oppført i 2020.
Bygningen generelt fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgere.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Rekkehus - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler. (Kledning behandlet i 2021.)
Trebjelkelag mellom etasjer.
Flatt tak som er tekket med takfolie.
Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminum
Vinduer og dører med 2 - lags isolerglass.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Balkong i tre overliggende carport og utvednig bod.
Tekking overliggende utvendig bod er ikke besiktet.
Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det parkett på gulv, vegger kledd med malte plater, og tak med malte plateoverflater.

Det registreres stedvis riss i overgang mellom tak og vegg, samt mindre gliper i overgang mellom toppedekke og gulvlister. Dette vurderes som normale forhold som følge av krymping og svinn i trekonstruksjoner, og det er ikke behov for tiltak. Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 39. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 57.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 46.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er gjennomført en elkontroll, registrerte avvik er utbedret og dokumentert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ringmur er oppført uten grunnmursplast (Platon e.l.). Dette er normalt, da ringmuren ligger over terreng og ikke står mot fuktige masser. Ingen tiltak nødvendig utover å sikre tilfredsstillende terrengfall og tett overgang mot trekonstruksjon.
Ringmur og plate i stedstøpt betong.
Begrenset tilkomst for kontroll.
Ingen symptomer på skader eller avvik registrert.

TG: TGU – Begrenset vurdering grunnet utilstrekkelig tilkomst.
Terreng opparbeidet med asfalt i gårdsrom og singel hageanlegg mot nor/øst.
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert. Ved behov for mer detaljert vurdering anbefales det å kontakte kommunen for opplysninger eller å få gjennomført nærmere kontroll av anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kontrollpunktene under helse, miljø og sikkerhet (HMS) er ment å avdekke åpenbare og synlige forhold som kan innebære risiko for personskade eller redusert sikkerhet, basert på en visuell vurdering på befaringstidspunktet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

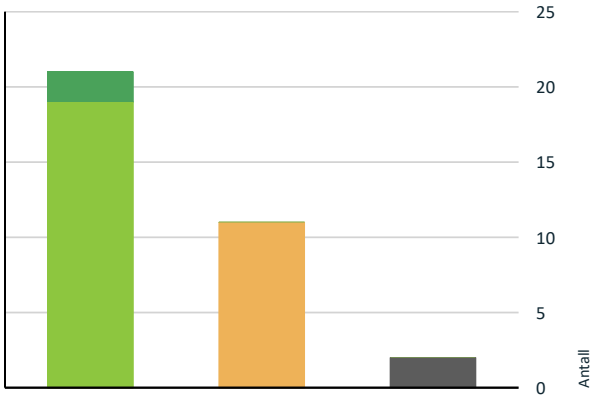
Tegninger fremvist.

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tjøttamarka 44 , 4341 BRYNE
Gnr 18 - Bnr 529
1120 KLEPP

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.
Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

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.
Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Kledning ved entré står delvis i terreng. Det er generelt observert noe mangelfull ventilering av kledning. Det er ikke registrert følgeskader.
Det er mangelfull musetetting rundt terrassedør.

Kledning er spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket. Dette øker fuktbelastingen på treverket og behov for overflatebehandling.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for mindre justeringer. Det er ikke registrert følgeskader.
Det er observert sprekk i vindusramme på soverom i 1. etasje. Det anbefales at sprekken limes og overflatebehandles.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert hul lyd og spenninger i fliser foran dør til bad i gang. Det er ikke observert riss eller synlige skader. Forholdet indikerer mulig redusert heft mellom flis og underlag, og kan over tid føre til løsnet flis eller sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget rundt boligen er delvis flatt. Dette kan føre til at regnvann og smeltevann ikke renner effektivt bort fra bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging i grunnmur og kjeller. Flatt terreng kan også redusere naturlig drenering og øke belastningen på takrenner og overvannssystem.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Noe mindre vannansamling omliggende vegg ved spyling.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er registrert begynnende avskalling i nedre del av speil. Forholdet vurderes ikke å ha umiddelbar konsekvens for funksjon eller sikkerhet.
Dusjoppheng fremstår med behov for etterstramming.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Manglende tetting rundt avløpsgjennomføring kan føre til fuktinntrenging i veggkonstruksjonen. Over tid kan dette medføre skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på bygningsdelene.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det registreres mindre svelling på enden av benkeplate ved oppvaskmaskin, noe som er et typisk slitasjetegn ved fuktpåvirkning.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2020

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra taknivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Eier opplyser at kledning ble behandlet i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist andre avvik:

Kledning ved entré står delvis i terreng. Det er generelt observert noe mangelfull ventilering av kledning. Det er ikke registrert følgeskader.
Det er mangelfull musetetting rundt terrassedør.

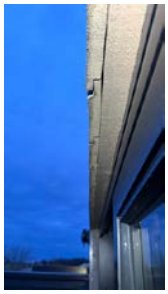
Kledning er spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket. Dette øker fuktbelastingen på treverket og behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Andre tiltak:
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport

Kledning som står i terreng gir økt fuktbelastning på treverket og kan over tid medføre økt risiko for råte og materialnedbrytning. Mangelfull ventilering av kledning kan redusere uttørkingsevne og forkorte levetiden på konstruksjonen.
Mangelfull musetetting kan gi risiko for inntrenging av smådyr, med påfølgende hygieniske og bygningsmessige ulemper.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng, samt forbedre lufting bak kledning der dette er mangelfullt.
Musetetting rundt terrassedør anbefales utbedret for å hindre inntrenging av smådyr.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

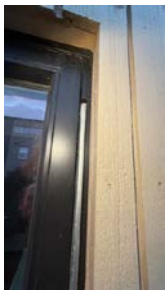
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for mindre justeringer. Det er ikke registrert følgeskader.
Det er observert sprekk i vindusramme på soverom i 1. etasje. Det anbefales at sprekken limes og overflatebehandles.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

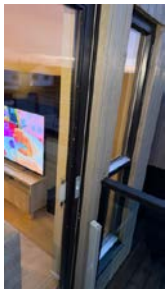
Tilstandsrapport

Forholdet kan medføre redusert funksjon og økt slitasje på vinduene. Sprekk i vindusramme kan over tid gi økt risiko for fuktopptak og videre materialskader dersom tiltak ikke gjennomføres.
Det anbefales justering av berørte vinduer. Sprekk i vindusramme anbefales limt og overflatebehandlet for å hindre videre skadeutvikling.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er registrert avskalling i maling ved innfesting/spikerhull til glasslister i balkongdør. Forholdet gir eksponert treverk og kan over tid føre til fuktpåvirkning og nedbrytning. Det anbefales lokal utbedring og overflatebehandling for å hindre videre forringelse. Glass vurderes ikke å ha behov for utskifting basert på visuell kontroll.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre overliggende carport og utvednig bod.
Tekking overliggende utvendig bod er ikke besiktet.
Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Besikte tekking ved tilgang.

Tilstandsrapport

TG 1 Skorstein over tak

Ingen avvik registrert innvendig eller ved besiktelse fra tak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det parkett på gulv, vegger kledd med malte plater, og tak med malte plateoverflater.

Det registreres stedvis riss i overgang mellom tak og vegg, samt mindre gliper i overgang mellom toppedekke og gulvlister. Dette vurderes som normale forhold som følge av krymping og svinn i trekonstruksjoner, og det er ikke behov for tiltak. Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert hul lyd og spenninger i fliser foran dør til bad i gang. Det er ikke observert riss eller synlige skader. Forholdet indikerer mulig redusert heft mellom flis og underlag, og kan over tid føre til løsnet flis eller sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig. Forholdet anbefales overvåket, og utbedring bør vurderes dersom det oppstår riss, løsnet flis eller andre synlige skader.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 39. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 57.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe mindre vannansamling omliggende vegg ved spyling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er registrert begynnende avskalling i nedre del av speil. Forholdet vurderes ikke å ha umiddelbar konsekvens for funksjon eller sikkerhet. Dusjoppheng fremstår med behov for etterstramming.

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

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig for avskallingen. Overvåking og eventuell utbedring ved videre forringelse anbefales.
Dusjoppheng anbefales etterstrammet.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Manglende tetting rundt avløpsgjennomføring kan føre til fuktinntrenging i veggkonstruksjonen. Over tid kan dette medføre skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på bygningsdelene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Risiko for fuktpåvirkning og skade i veggkonstruksjon.
Lokal utbedring anbefales.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 46.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

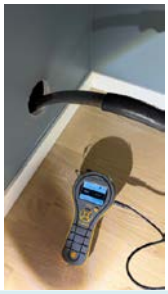
Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

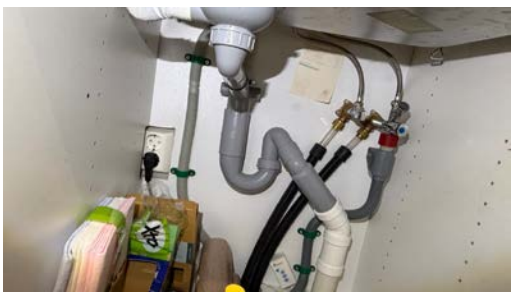
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres mindre svelling på enden av benkeplate ved oppvaskmaskin, noe som er et typisk slitasjetegn ved fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokale svellinger kan utvikle seg over tid ved ny fuktpåvirkning. Overflatebehandling som preventiv tiltak anbefales.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

Det er gjennomført en elkontroll, registrerte avvik er utbedret og dokumentert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Tilstandsrapport

Ja

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Ringmur er oppført uten grunnmursplast (Platon e.l.). Dette er normalt, da ringmuren ligger over terreng og ikke står mot fuktige masser. Ingen tiltak nødvendig utover å sikre tilfredsstillende terrengfall og tett overgang mot trekonstruksjon.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Ringmur og plate i stedstøpt betong.
Begrenset tilkomst for kontroll.
Ingen symptomer på skader eller avvik registrert.

TG: TGU – Begrenset vurdering grunnet utilstrekkelig tilkomst.

TG 2 Terrengforhold

Terreng opparbeidet med asfalt i gårdsrom og singel hageanlegg mot nor/øst.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget rundt boligen er delvis flatt. Dette kan føre til at regnvann og smeltevann ikke renner effektivt bort fra bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging i grunnmur og kjeller. Flatt terreng kan også redusere naturlig drenering og øke belastningen på takrenner og overvannssystem.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget må ha fall fra ringmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert. Ved behov for mer detaljert vurdering anbefales det å kontakte kommunen for opplysninger eller å få gjennomført nærmere kontroll av anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Kontrollpunktene under helse, miljø og sikkerhet (HMS) er ment å avdekke åpenbare og synlige forhold som kan innebære risiko for personskade eller redusert sikkerhet, basert på en visuell vurdering på befaringstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

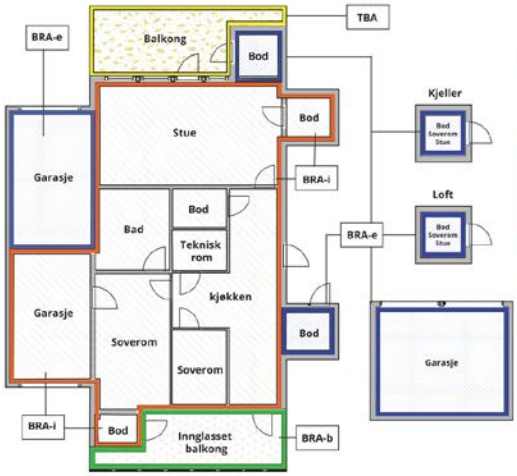
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	53	4		57	
2. Etasje	60			60	17
SUM	**113**	**4**			**17**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, 2 soverom, bad, vaskerom	Utvendig bod	
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, toalettrom		

Kommentar

Carport utgjør ca 15 m2, ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger fremvist.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Geir Henning Førland Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	18	529		0	142 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tjøttamarka 44

Hjemmelshaver

Binaku Donjeta, Nilsen Geir Henning Førland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tjøttavegen på Kåsen utenfor sentrum av Bryne.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Tinglyste/andre forhold

Opplysning/annet
Eier opplyser at bolig ble behandlet for skjeggkre i 2024/2025. Arbeid ble utført i regi av Pelias i regi av forsikringsselskapet.
Konferer med eier for nærmere opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

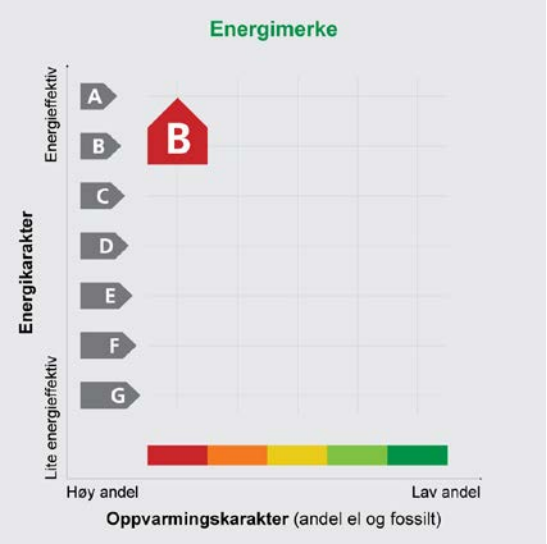
Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Tjøttamarka 44
Postnr	4341
Sted	BRYNE
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	18
Bnr.	529
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300730499
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1111464
Dato	23.03.2020



Innmeldt av	Dag-Ove Haddeland v/Jærtakst AS

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	114
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tjøttamarka 44
Postnr/Sted: 4341 BRYNE
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 23.03.2020 19:44:22
Energimerkenummer: A2020-1111464
Ansvarlig for energiattesten: TJØTTA UTBYGGINGSSELSKAP AS
Energimerking er utført av: Dag-Ove Haddeland v/Jærtakst AS

Gnr: 18
Bnr: 529
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300730499

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

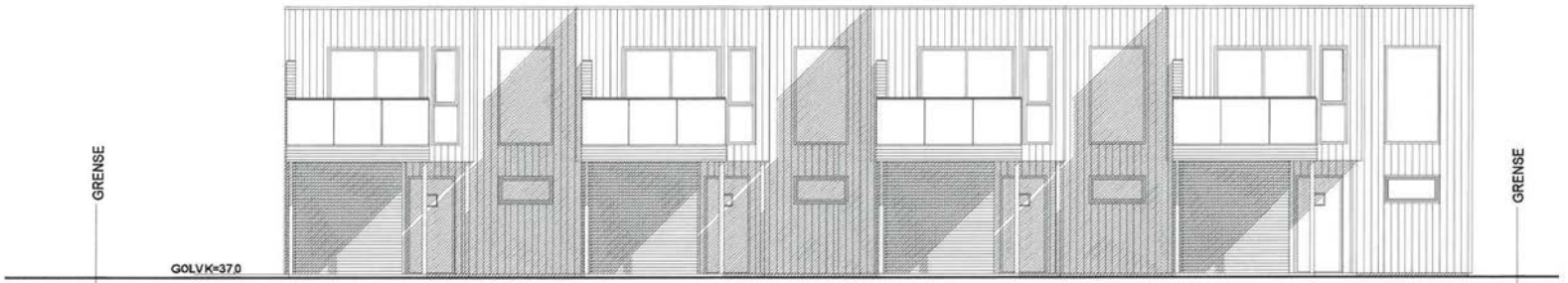
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

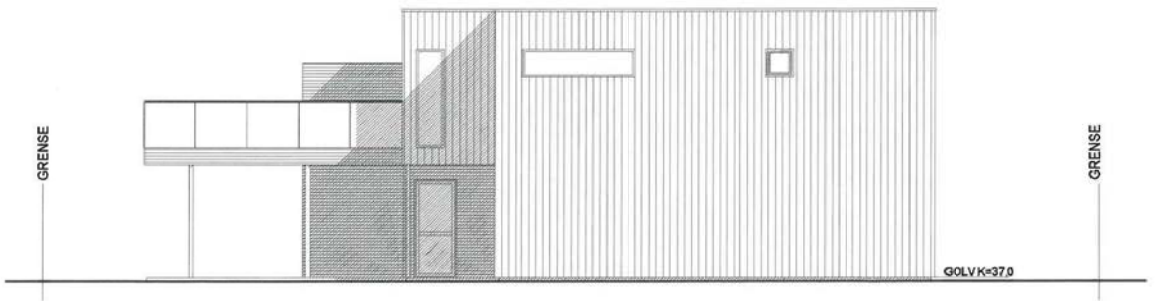
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



FASADE MOT SØR-VEST

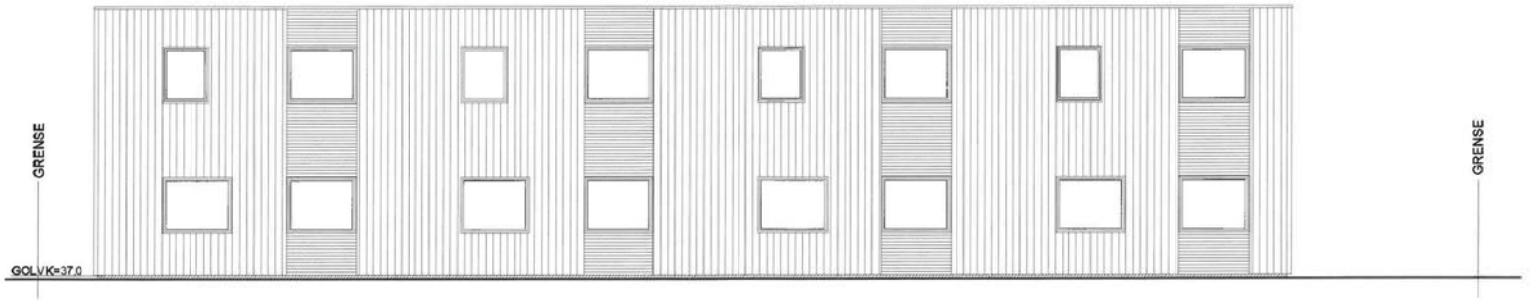


FASADE MOT SØR-ØST

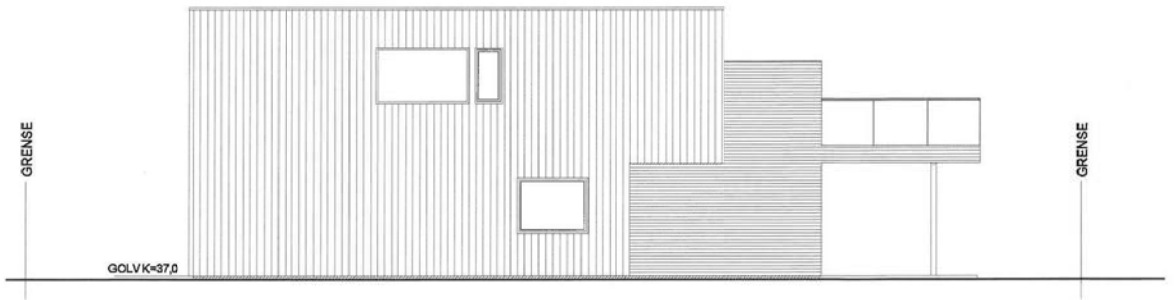
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
13 FEB 2019

Tiltakshaver:		Målestokk	Tegn amh	Dato 27.09.2018
Byggeplass:	Tjøtta B 15	1:100	Trac	Dato
Kommune:	Klepp Gnr Bnr	Disk tjst	Sak 4 i rekke	
Utbygger	JS-Service as Breimyra 9 i Håland Vest, 4340 Bryne Tlf: 95812697	Tegning:	JÆR-tegning as Bedriftsveien. 27, 4353 Klepp st. TLF: 51 42 09 85	

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SØR-ØST

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
13 FEB 2019

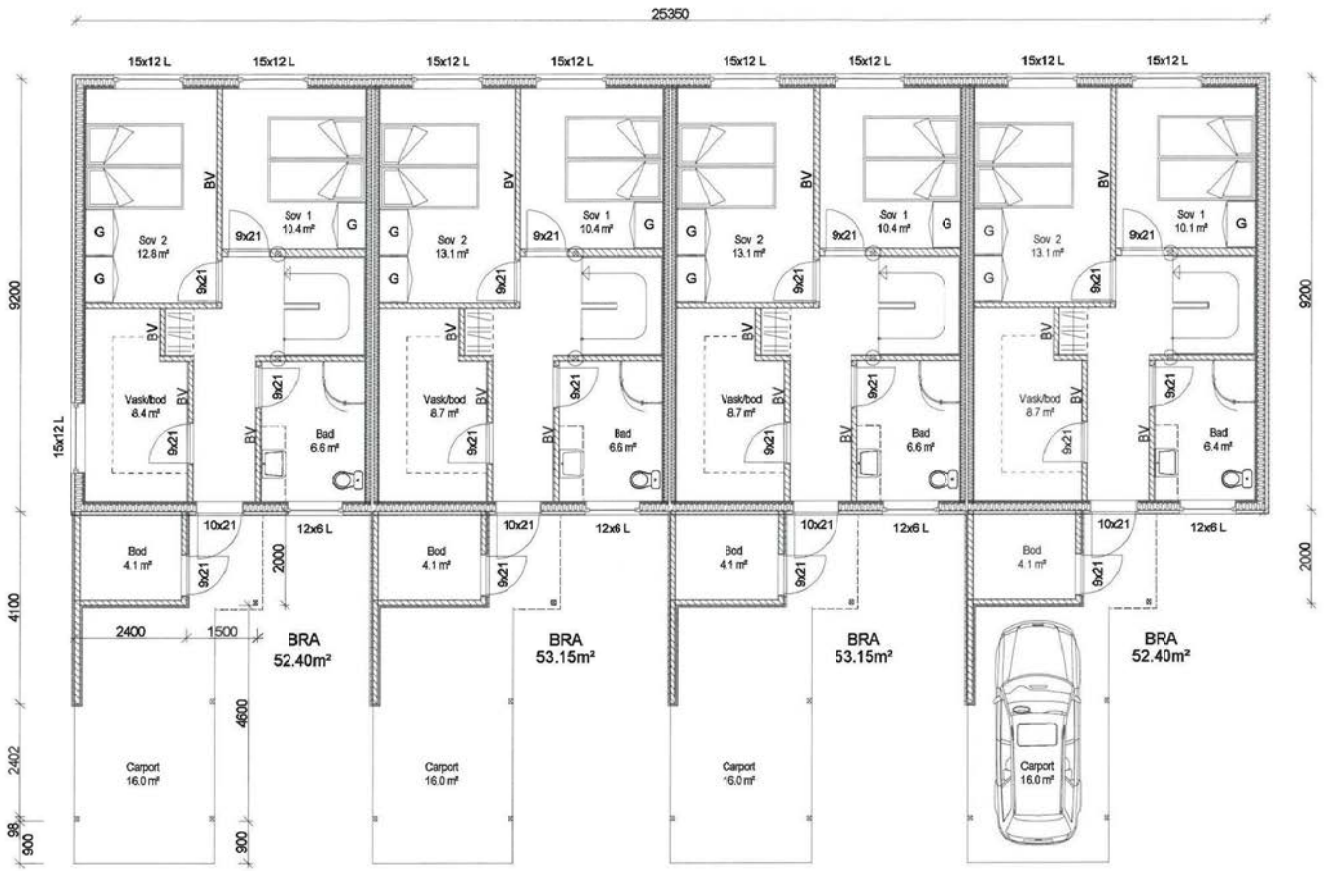
Tiltakshaver:	Målestokk	Tegn anh	Dato 27.09.2018
Byggeplass: Tjøtta B 15	1:100	Trac	Dato
Kommune: Klepp Gnr Bnr	Disk tjst	Sak 4 i rekke	
Utbygger: JS-Service as, Breimyra 9 Håland Vest, 4340 Bryne Tlf: 95812607	Tegning: JÆR-tegning as, Bedriftsveien. 27, 4353 Klepp st. TLF: 51 42 09 85		

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
13 FEB 2019

Tiltakshaver:		Målestokk	Tegn amh	Dato 27.09.2018
Byggeplass:	Tjøtta B 15	1:100	Trac	Dato
Kommune:	Klepp Gnr Bnr	Disk tjæ	Sak 4 i rekke	
Utbygger	JS-Service as Breimyra 9 Håland Vest, 4340 Bryne Tlf: 95812697	Tegning:	JÆR-tegning as Bedriftsveien. 27, 4353 Klepp st. TLF: 51 42 09 85	

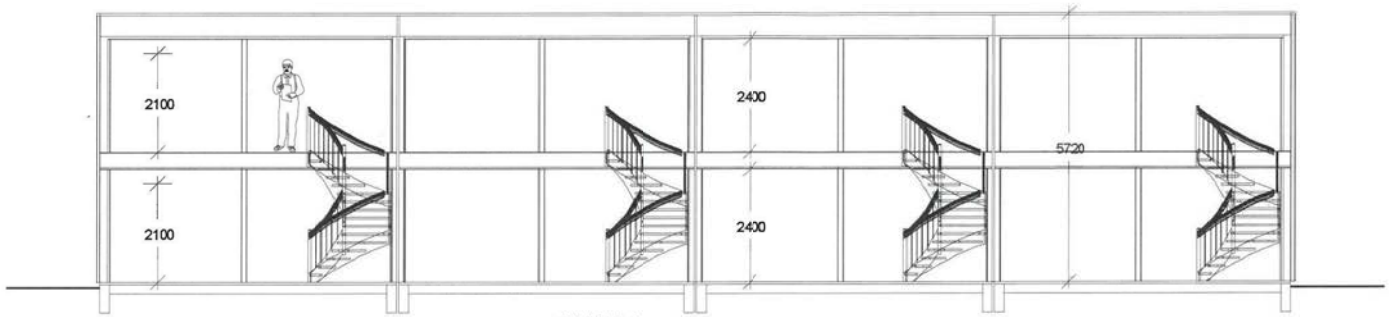
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
13 FEB 2019

Tiltakshaver:		Målestokk	Tegn amh	Dato 27.09.2018
Byggeplass:	Tjøtta B 15	1:100	Trac	Dato
Kommune:	Klepp Gnr Bnr	Disk tjet	Sak 4 i rekke
Utbygger	JS-Service as Breimyra 9 Håland Vest, 4340 Bryne Tlf: 95812697	Tegning:	JÆR-tegning as Bedriftsveien. 27, 4353 Klepp st. TLF: 51 42 09 85

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett



SNITT A-A

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
13 FEB 2019

Tiltakshaver:		Målestokk	Tegn amh	Dato 27.09.2018
Byggeplass: Tjøtta B 15		1:100	Trac	Dato
Kommune: Klepp	Gnr Bnr	Disk tjet	Sak 4 i rekke	
Utbygger **JS-Service as** Breimyra 9 Håland Vest, 4340 Bryne Tlf: 95812607		Tegning: JÆR-tegning as Bedriftsveien. 27, 4353 Klepp st. TLF: 51 42 99 85	

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

KLEPP KOMMUNE
SAMFUNN OG KULTUR

Postadresse:
Klepp kommune
Postboks 25
4358 Kleppe

JS Service AS
Breimyra 9, Håland vest

4344 BRYNE

Saksnr	*Løpenr*	*Arkivkode*	*Avd/Sek/Saksh*	*Dykkar ref*
18/3078-12	17964/20	GNR 18/0049	LU/LU/OAN	

4 BOLIGER MED CARPORT I REKKE - 18/528, 18/529, 18/530 OG 18/490 - JS EIENDOM & HOLDING AS - FERDIGATTEST

Søknad om ferdigattest er mottatt 28.05.2020. Igangsettingstillatelse er gitt 13.02.2019 i delegert sak 61/19. Ferdigmelding sanitæranlegg er godkjent 24.03.2020.

Gjelder:	***Hele tiltaket***
Byggested:	*Tjøttamarka 42, 44, 46 og 48, 4341 BRYNE*
Tiltakshaver:	*Js Eiendom & Holding AS*
Ansvarlig søker:	*JS Service AS*

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av det ferdige arbeidet. Den ansvarlige har bekreftet overfor kommunen at arbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Vedtak:
Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av pbl § 21-10.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Skilt med adressenummer skal være satt opp på en godt synlig plass fra adkomstvei før bygning tas i bruk.

I medhold av pbl § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32 kan vedtaket påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Bestemmelsene om klage vedlegges.

Klepp kommune, 08.06.2020

Oddvar Anfindsen
avd. ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.

Kopi til:
Js Eiendom & Holding AS, Kåsenvegen 50, 4341 BRYNE
Rogaland brann og redning IKS

ambita

Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/18/529/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.1.2026

0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/18/529/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.1.2026

0 25 50 m

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

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

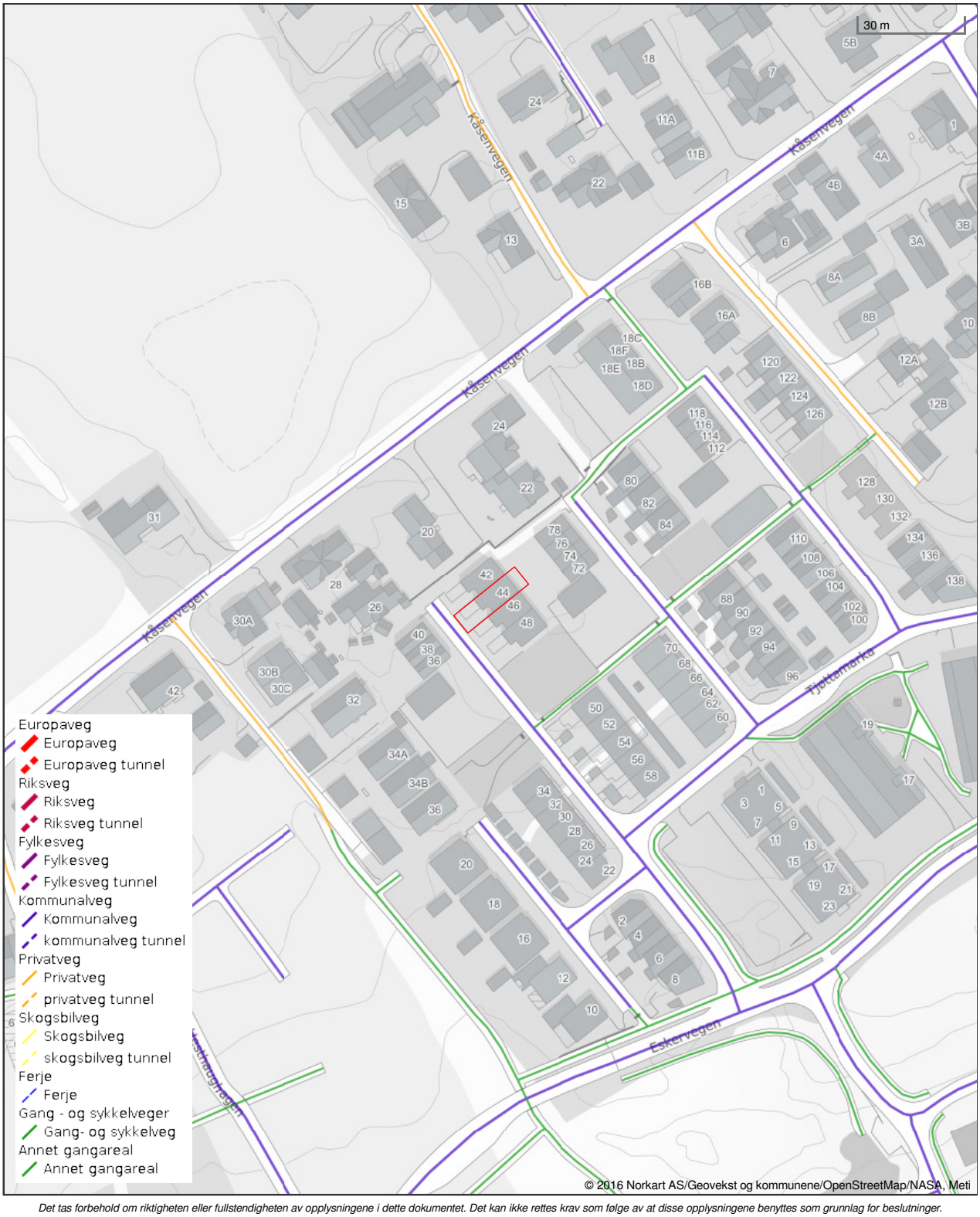
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Utskriftsdato: 13.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 1120 - 18/529//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

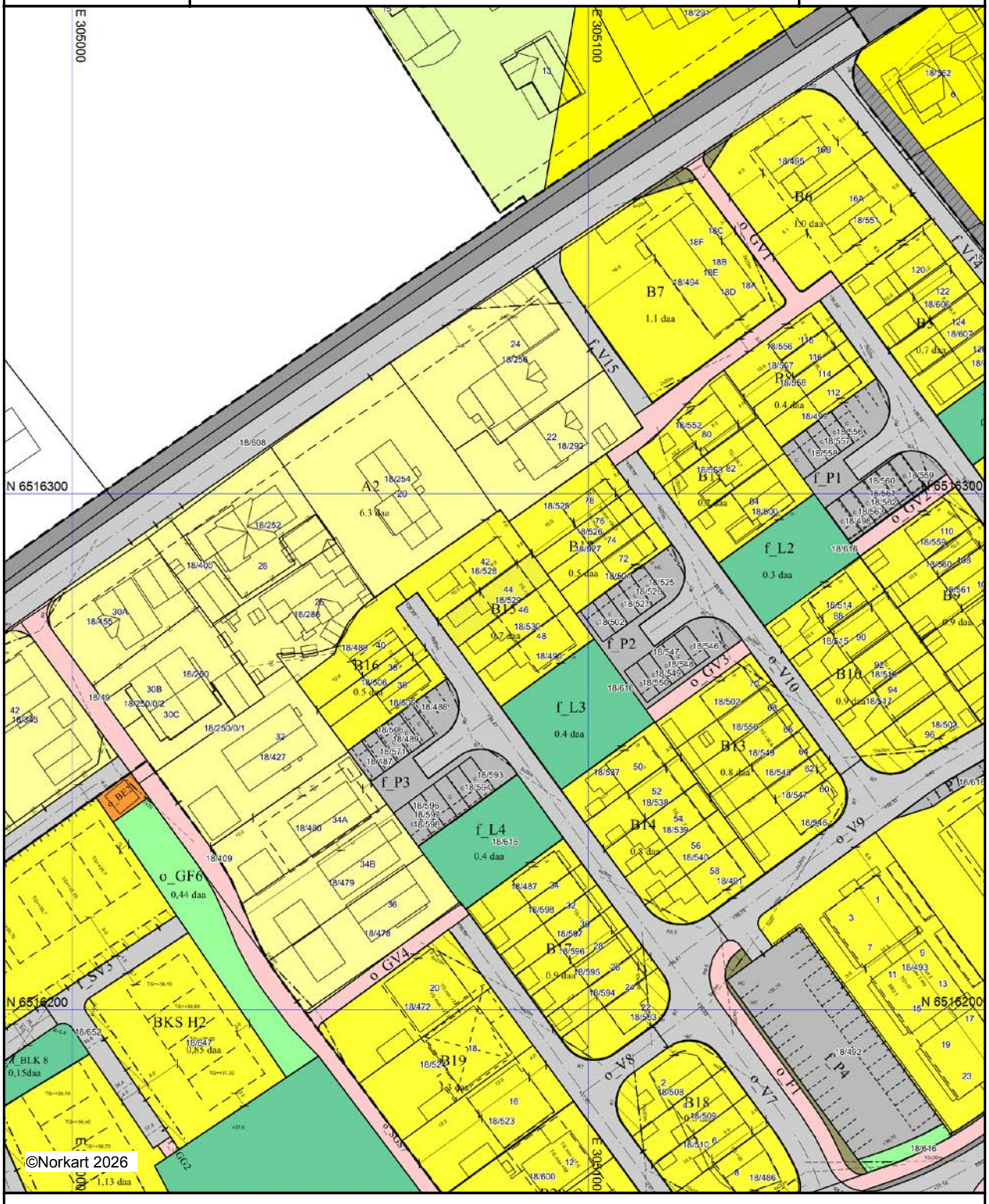
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 18/529
Adresse: Tjøttamarka 44
Dato: 13.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd
- Område for bustader med tilhøyrande anlegg

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd
- Felles avkjørsel
- Felles leikeareal for barn

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-
- Bustader
- Bustader - frittliggjande småhus
- Bustader - konsentrert småhus
- Bustader - blokker
- Andre typar bygningar og anlegg
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteopphaldsareal
- Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras
- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplassar

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3
- Grøntstruktur
- Friområde

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)
- Sikringsone - Frisikt
- Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bandlegging etter lov om kulturminne

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)
- Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringssonegrense
- Angittomsyngrense
- Føresegnsgrense
- Regulert høgde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eigedomsgrense som skal opphevast
- Byggjegrense
- Bygningar som inngår i planen
- Bygningar som skal fjernast
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Målelinje/avstandslinje
- Vegstengning/fysisk sperre
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøgde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

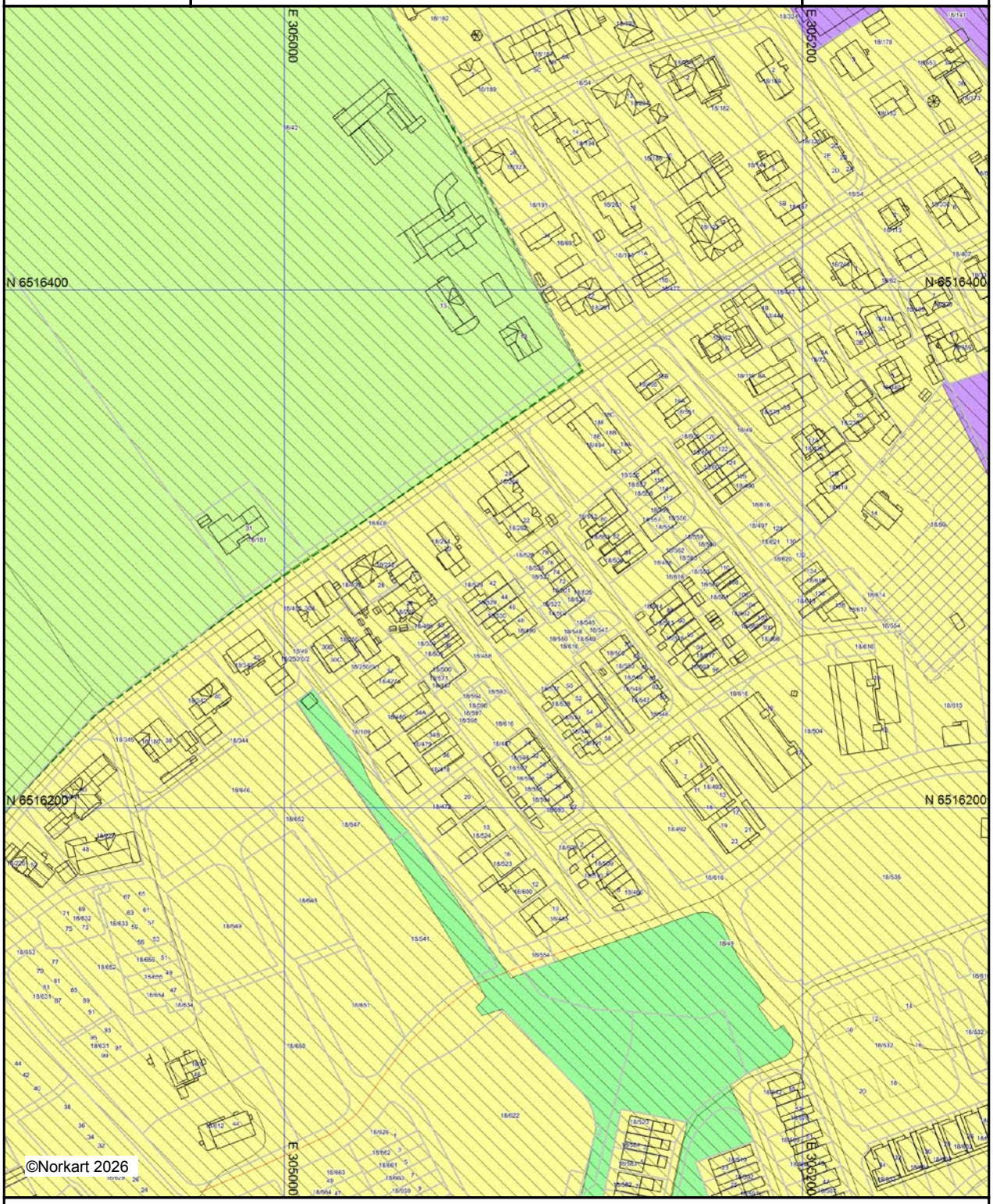
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 18/529
Adresse: Tjøttamarka 44
Dato: 13.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7

- Bustader - noverande
- Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
- Næringsbygningar - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

- Køyreveg - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsformål o

- LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - omsyn VassdragH560

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

- Sikringssonegrense
- Angitt omsynsgrense
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planen si avgrensing
- Grense for arealformål
- Hovudveg - noverande
- Tilkomstveg - noverande
- Tilkomstveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - noverande

Nabolagsprofil

Tjøttamarka 44 - Nabolaget Tjøtta/Braut - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Kåsen Linje 52, 58, 62, N94	6 min 0.5 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	20 min 1.7 km
Stavanger Sola	29 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	32 min 28.4 km

Skoler

Tu skule (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 25 klasser	10 min 5.4 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	14 min 8.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	7 min 2.1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	12 min 7.8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Bryne	11 min
Uno-X Bryne	16 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100

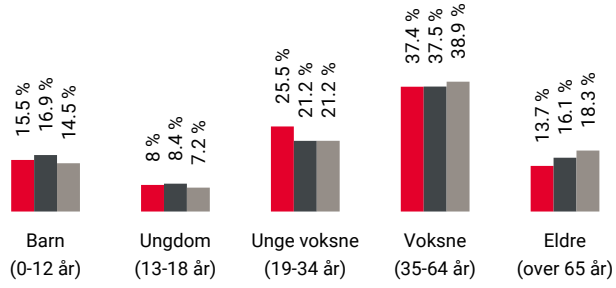
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tjøtta/Braut	1 018	428
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år) 139 barn	4 min 0.3 km
Markå barnehage (1-5 år) 49 barn	10 min 0.8 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Kåsen	5 min
Coop Extra Bryne	9 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 85/100

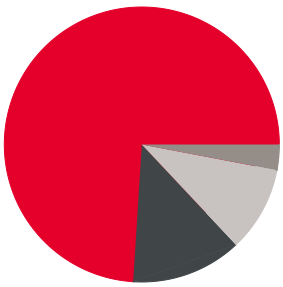
Gateparkering
Lett 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

Sport

Kåsen stadion Ballspill, fotball, friidrett	8 min 0.6 km
Tu skule Fotball	8 min 0.7 km
Robust Trening Bryne	18 min
EVO Bryne	21 min

Boligmasse



- 74% enebolig
- 13% rekkehus
- 3% blokk
- 10% annet

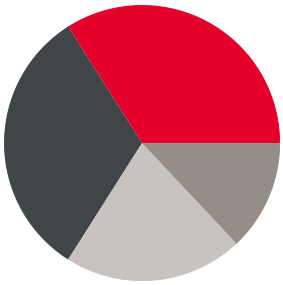
«Det er ein triveleg plass nerme sjøen og med god luft rundt deg»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

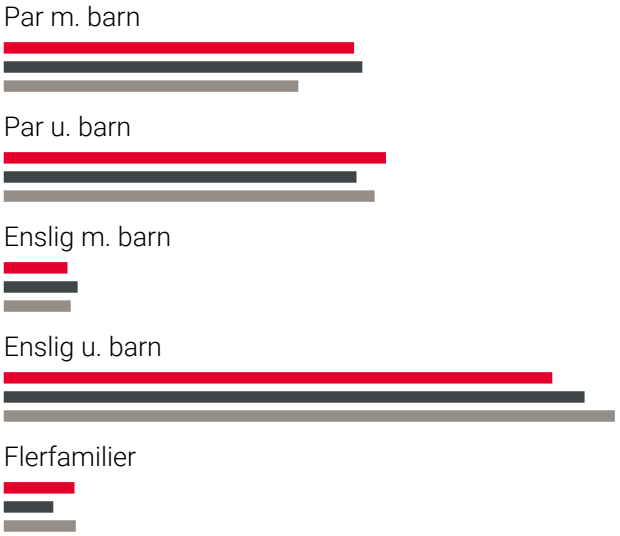
M44	14 min
Vitusapotek M44	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 21% 16-18 år

Familiesammensetning

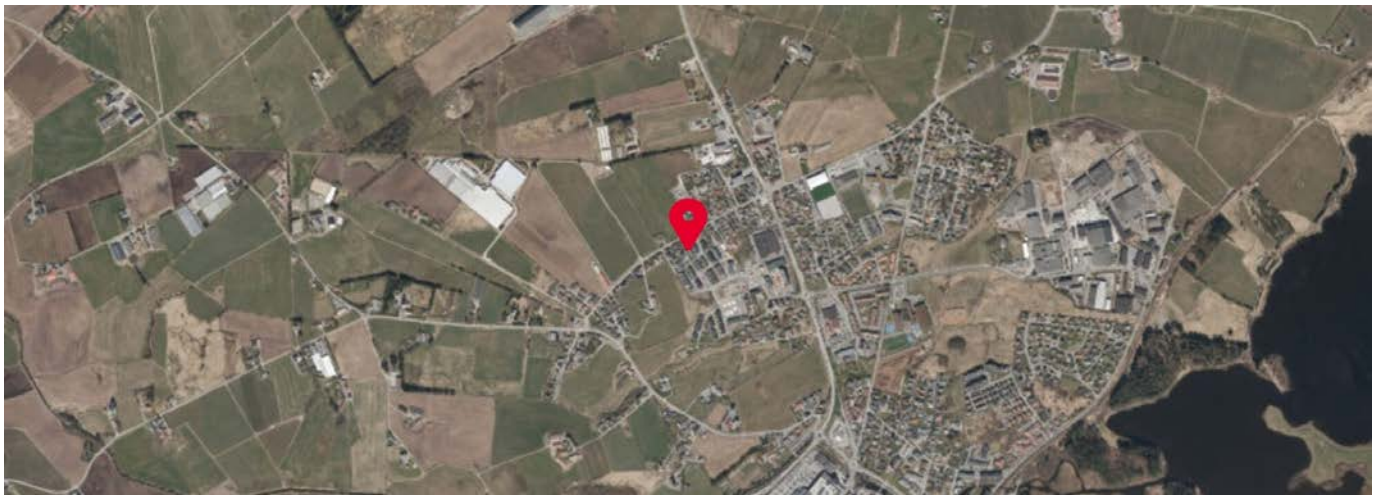


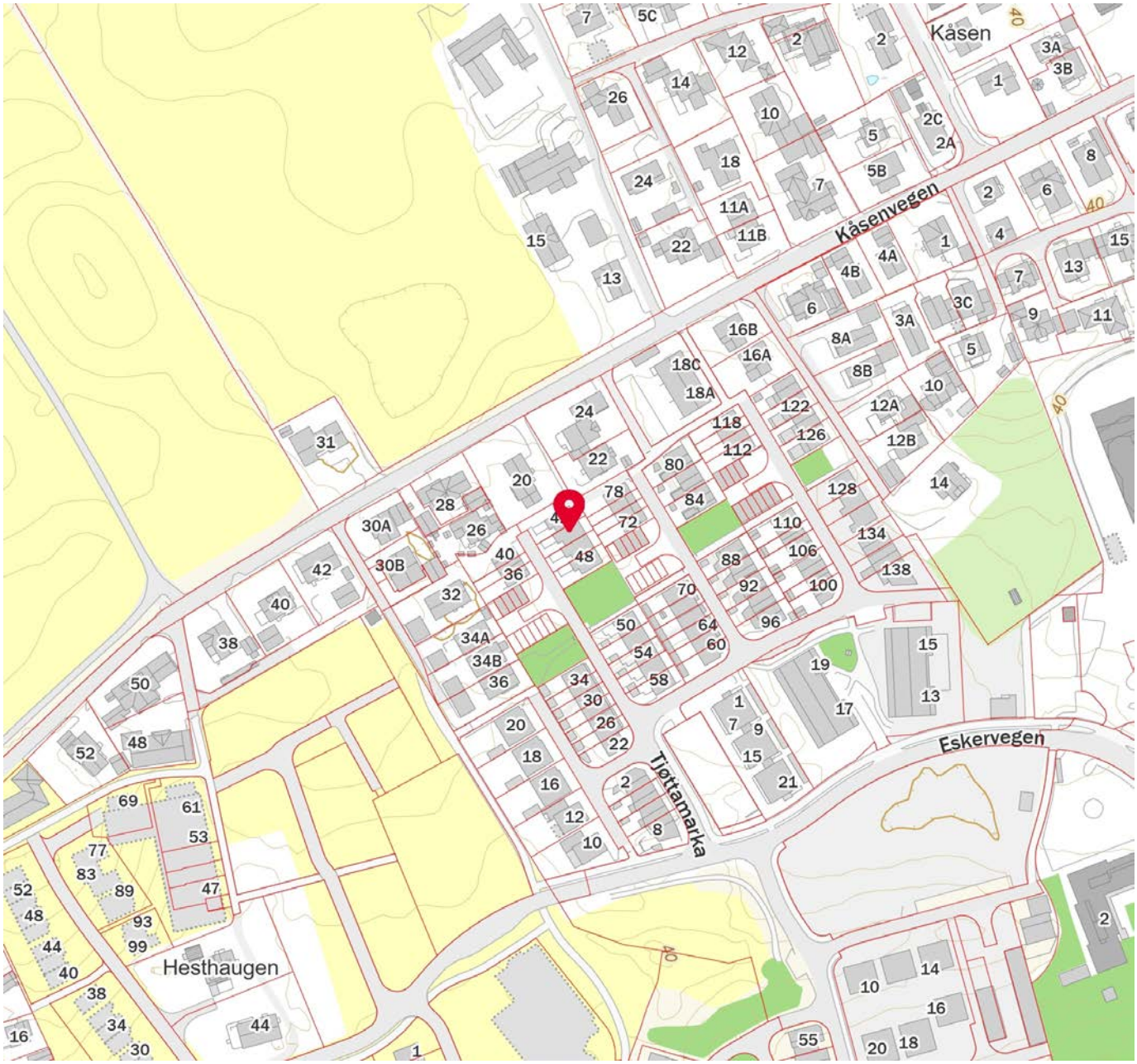
- Tjøtta/Braut
- Bryne
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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



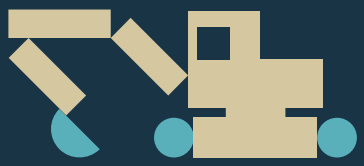


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

procontra

En alliansebank i eika.

Du blir større i en mindre bank
Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business
Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore nærings-kunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?

Rask respons og fjåge folk
Alle kan tilby alt.
Men bare vi har våre folk.
Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Vi støtter og sponser lokalmiljøet
Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.

Vi deler overskudd med deg
Alle kan få kundeutbytte: Om du er privat-kunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.

Telefon 915 03290 | **jaerensparebank.no**

jæren sparebank

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tjøttamarka 44
4341 BRYNE

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Daniel Mossige

Telefon: 406 12 548
E-post: daniel.mossige@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre