

**aktiv.**



Grønvegen 11, 4341 BRYNE

**Flott beliggende enebolig med stor  
solrik tomt og garasje.  
Gangavstand til Bryne sentrum.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Steinar Stokka

**Mobil** 46 59 59 69

**E-post** steinar.stokka@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 143 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 833 640,-  
**Selger:** Kjetil Rødland Hauge  
Andrea Torland

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1963  
**BRA-i/BRA Total** 186/216 kvm  
**Tomtstr.:** 935.6 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 18, bnr. 176  
**Oppdragsnr.:** 1403260184

# Sjarmerende enebolig beliggende i et familievennlig området

Velkommen til Grønvegen 11, en sjarmerende enebolig beliggende i et familievennlig området like utenfor Bryne sentrum. Området byr på nærhet til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og gode turmuligheter. Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer og kort avstand til Bryne stasjon.

### Innhold:

1. Etasje: Entré/gang, 3 soverom, bad, kjøkken og stue/spisestue.  
Kjeller: Gang, vaskerom, kjellerstue, hobbyrom og toalettrom.  
Terrasse.  
Garasje.  
Redskapsbod/carport.

### Kort fortalt:

- Nydelig tomt i et populært område.
- Barnevennlig beliggenhet i blindgate.
- Stor solrik, og pent opparbeidet tomt.
- Store terrasser.
- 3 soverom og romslig stue.
- Gangavstand til barnehage, skoler og idrettsanlegg.
- Nærhet til Bryne sentrum og togstasjon.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	60
Tilstandsrapport .....	67
Energiattest .....	104
Nabolagsprofil .....	129
Budskjema .....	139

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 186 kvm

BRA - e: 30 kvm

BRA totalt: 216 kvm

TBA: 55 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 72 kvm Gang, vaskerom, kjellerstue (ikke godkjent), hobbyrom og toalett.

#### 1. etasje

BRA-i: 114 kvm Entré/gang, 3 soverom, bad, kjøkken og stue/spisestue.

#### TBA fordelt på etasje

##### 1. etasje

55 kvm Terrasse- og balkongareal.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 30 kvm Garasje.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

935.6 kvm

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt i populært område.

### Beliggenhet

Grønvegen 11 har en flott beliggenhet på Kåsen 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 nyere Tu barneskole og Vardheia Ungdomskole. Lokale dagligvarebutikker med 2 Coop Extra sørger for at en kan ta dagligvarehandelen på vei hjem. For småbarnsfamilier finner man Tjøttaparken FUS barnehage som nærmeste barnehage tilbud.

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

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. Det er også lokale gårdsveier for turer i nærområdet.

Bryne togstasjon og bussterminalen ligger innen gangavstand fra eiendommen. Det er også gode bussforbindelser fra Jærvegen.

For flere detaljer se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

#### **Adkomst**

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående stort sett av eneboliger.

#### **Bygningssakkyndig**

Kåre Vatland

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1963 og tilbygget i 1985.

Grunnen under bygningen er av ukjent type, med en grunnmur og ringmur i stedstøpt betong. Det er registrert riss, sprekker og stedvis avskalling i den pussede ytterveggen og grunnmuren. Innvendig er det observert saltutslag på synlig mur.

Dreneringen er fra byggeåret, og det er ukjent om den ble oppgradert ved tilbygget. Utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren er ikke synlig, og muren var opprinnelig innsatt med tjære og steinsatt.

Ytterveggene består av lett bindingsverk med utvendig liggende og stående trepanel. Kledningen har varierende alder, med spredte råteskader, nedbrytning og tørkesprekker, spesielt på sol- og fuktutsatte fasader.

Takkonstruksjonen er et saltak i tre med W-takstoler, tekket med stål- eller aluminiumsplater. Loftet er besiktiget fra en loftsluke.

Takrenner og nedløp er utført i plast, og det er observert stedvis korrodering i rennekrokene.

Etasjeskillerne er konstruert med trebjelkelag fra byggeåret og tilbygget. Under deler av boligen er det trolig en krypkjeller, men det er ikke observert inspeksjonsluke eller ventiler i ringmuren.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags isolerglass, samt enkle glass i kjelleren. Hovedytterdøren og balkongdøren er malte tredører. Både vinduer og dører har varierende alder.

Eiendommen har en etablert balkong og terrasse i trevirke. Skorsteinen over taket er kledd med naturstein.

Garasjen er oppført med ringmur i betongstein og en ringmur/plate i stedstøpt betong. Ytterveggene er av bindingsverk kledd med trepaneler. Taket er et flatt tretak tekket med papp, og takrenner og nedløp er av aluminium. Porten er laget av stål eller aluminium.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
Det er påvist andre avvik:  
Stedvis korrodering i rennekroker.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.  
Det er påvist andre avvik:  
Utvendig kledning har varierende alder.  
Det registreres spredte råteskader, samt stedvis nedbrytning og tørkesprekker i

utvendig treverk og kledning, særlig på fasader som er utsatt for sol og fuktighet. Stedvis mangelfull ventilering/luftespalter mot mur/vannbord. Musetetting er ikke tilfredsstillende, registrerte ekskrementer etter skadedyr på loft.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Eldre påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er påvist andre avvik:

Vannrør med varierende alder. Eldre vannrør og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres stedvis irr på kobberrør.

Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å

være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist andre avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og

steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert riss/sprekker og stedvis avskalling i pusset yttervegg/grunnmur.

Videre ble det registrert saltutslag innvendig hvor mur er synlig. Dette indikerer at grunnmuren stedvis trekker fukt.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis krakelering i tak-ess plater, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Riss i fuger i dusjsonen, ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sokkel til dusjnisen er høyere enn dørterskel, eventuell lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist andre avvik:

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Lekkasje i overgang slange/dusjhode.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Sprekk i platetopp. Eier opplyser at dette ikke ha påvirket funksjon.

Ujevnheter/svelling i skjøt benkeplate, ingen registrert fukt ved overflate måling.

- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er avvik:

Det registreres musefeller, og ekskrementer etter skadedyr på loft. Musetetting bak kledning er stedvis utilstrekkelig.

Anbefaler nærmere kontroll for avdekke omfanget, og tiltak, samt utbedre den generelle tettingen utvendig.

Det registreres manglende bruk av plast, og stedvis ujevn og utilstrekkelig isolasjon i bjelkelag mot kaldt loft.

Tette luftespalter ved takfot, synlig kondensering i sutak. Ikke synlig luftning i panel takutstikk.

Det er registrert noe nedbøy i deler av yttertaket, noe som vurderes som normalt og påregnelig for takkonstruksjon av denne type og alder.

Loftluke er uisolert og mangler pakninger.

Manglende tetthet omliggende avtrekksvifte på bad.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.

Det er registrert svertesopp på panel i takutstikk, noe som indikerer fuktpåvirkning og kan ha sammenheng med begrenset ventilering og uttørking.

- Utvendig > Vinduer

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder og stand, hovedsaklig skiftet i senere tid.

Stedvis slitte overflater og beslag. Gliper i gjennomgående sprosse i stue, ingen registrert følgeskade.

Det er registrert råte i vindur i kjeller, uten påviste følgeskader innvendig. Enkelte vinduer er treg å åpne/lukke.

Det er observert noe irr på beslag, og smøring/enkelt vedlikehold må påregnes.

Det registreres kondensering i enkelte vinduer, noe som vurderes å ha sammenheng med begrenset luftutskiftning i boligen.

Mindre svelling i vindusforing på vaskerom, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

- Utvendig > Dører

Avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.  
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.  
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.  
Det er påvist andre avvik:  
Ytterdører med varierende alder.  
Registrert svelling karm, korrodering i hengsler til balkongdør. Dør henger og tar i karm  
Råte i nedre del av karm til kjellerdør.  
Krakelering i overflate terrassedør.  
Svelling i brytning i terrassedør til kjøkken.  
Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.  
Stedvis noe begynnende nedbrytning og avskalling i utvendig overflater.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.  
Det er påvist andre avvik:  
Stedvis nedbrytning, tørkesprekker og avskalling i overflater terrassebord og rekkverk.  
Registrert råte i søyle konstruksjoner som står i eller nær terreng.

- Innvendig > Overflater  
Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.  
Riss, bom og stedvis sprekk i fliselagt gulv i entre 1. etasje.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn  
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Ved enkel nivellering registreres det ca 45 mm avvik på total planhet i gang i kjeller.

- Tomteforhold > Terrengforhold  
Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.  
Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.  
Terreng omkring boligen har stedvis fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur.  
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell  
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Det er ikke benyttet membran.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Kryp kjeller

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkings faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Ukjent om eiendommen har separatsystem.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Loft besiktet fra loftsluke.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med enkle glass i kjelleren.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Vinduer og dører med varierende alder, 1985,1991, 2004, 2014, 2009, 2020.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Vinduer og dører med varierende alder, 1985,1991, 2004, 2014, 2009, 2020.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert en balkong og terrasse i trevirke.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeåret og tilbygg.

Rom Under Terreng: Gulvet har laminat/teppe Veggene har panel/gips

Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det ble påvist unormale forhold. Fuktmåling i konstruksjonen viste 77,1 % RF, som vurderes å være unnenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1963. Ukjent om drenering ble oppgradert ved tilbygg.

Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Terrengets omliggende bolig er utformet med belegningsstein i gårdsrom, terrasse, balkong og gangsteier av betongheller.  
Gårdsrom utvidet i 2024.

GARASJE

## Garasje

Bygningen er oppført med ringmur i betongstein og ringmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.

Flatt tak tre som er tekket med papp.

Takrenner og nedløp av aluminium

Port av stål/aluminium m/portåpner.

## Merknader:

-Stedvis svinriss/avskalling

-Nedbryting/råte i vindu og ytterdør mot øst.

-Stedvis råte i nedre del av kledning.

## Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.

Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.

Oppmåling er utført omtrentlig.

Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

## TG2

### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er påvist andre avvik: Stedvis korrodering i rennekroker.

Konsekvens/tiltak: Stigetrinn for feier må monteres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.

### Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist

spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist andre avvik: Utvendig kledning har varierende alder.

Det registreres spredte råteskader, samt stedvis nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning, særlig på fasader som er utsatt for sol og fuktighet.

Stedvis mangelfull ventilering/luftespalter mot mur/vannbord.

Musetetting er ikke tilfredstillende, registrerte ekskrementer etter skadedyr på loft.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. 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. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Slitasje og manglende ventilering kan gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av kledning, samt økt risiko for skadedyr.

Det anbefales vedlikehold og utskifting av skadet kledning, etablering av tilfredsstillende luftespalte, samt utbedring av musetetting.

#### Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Eldre påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales forbedring av ventilasjon og luftutskifting i rommet, samtr etablering av tilstrekkelige luftspalter i dører.

Ved ombygging eller oppgradering av veggkonstruksjonen bør dampsperre fjernes og veggen bygges opp i tråd med anbefalte løsninger for utlektede vegger mot grunnmur.

#### 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis krakelering i tak-ess plater, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Riss i fuger i dusjsjonen, ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

#### 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Sokkel til dusjsjonen er høyere enn dørterskel, eventuell lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

#### 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist andre avvik.: Med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

#### 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist andre avvik.: Lekkasje i overgang slange/dusjhode.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.

#### 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik.: Sprekk i platetopp. Eier opplyser at dette ikke ha påvirket funksjon.

Ujevnheter/svelling i skjøt benkeplate, ingen registrert fukt ved overflate måling.

Konsekvens/tiltak: Utbedre påviste forhold på sikt.

#### Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

#### Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist andre avvik.: Vannrør med varierende alder. Eldre vannrør og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres stedvis irr på kobberrør.

Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet

vurderes å

være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Noe redusert vanntrykk ved samtidig tapping må påregnes, men forholdet vurderes ikke vesentlig betydning for normal bruk.

#### Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist.

Konsekvens/tiltak: Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/ fremvises. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

#### Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist andre avvik:. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak: Redusert ventilasjon/luftutveksling medfører til økt fuktbelastning, kondens og videre nedbrytning av bygningsdeler, samt redusert inneklima. Oppgradering av ventilasjon bør vurderes, samt tilluftspalter i dører bør etableres for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømming.

#### Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

#### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe

om. Teknisk levetid for drenering er utgått. Normal levetid for drensssystem med drensledninger er ca. 20–60 år. Selv om det ikke er registrert konkrete symptomer på svikt, må alder tas i betraktning og utskifting må påregnes innen overskuelig fremtid. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelse. Det er påvist andre avvik. Det ble registrert riss/sprekker og stedvis avskalling i pusset yttervegg/grunnmur. Videre ble det registrert saltutslag innvendig hvor mur er synlig. Dette indikerer at grunnmuren stedvis trekker fukt.

Konsekvens/tiltak: For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

#### TG3

##### Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det registreres musefeller, og ekskrementer etter skadedyr på loft. Musetetting bak kledning er stedvis utilstrekkelig.

Anbefaler nærmere kontroll for avdekke omfanget, og tiltak, samt utbedre den generelle tettingen utvendig.

Det registreres manglende bruk av plast, og stedvis ujevn og utilstrekkelig isolasjon i bjelkelag mot kaldt loft.

Tette luftespalter ved takfot, synlig kondensering i sutak. Ikke synlig luftning i panel takutstikk.

Det er registrert noe nedbøy i deler av yttertaket, noe som vurderes som normalt og påregnelig for takkonstruksjon av denne type og alder.

Loftluke er uisolert og mangler pakninger.

Manglende tetthet omliggende avtrekksvifte på bad.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.

Det er registrert svertesopp på panel i takutstikk, noe som indikerer fuktpåvirkning og kan ha sammenheng med begrenset ventilering og uttørking.

Fuktpåvirkning kan gi misfarging og økt risiko for videre nedbrytning av treverket. Det anbefales rengjøring og overflatebehandling, samt vurdering av tiltak for bedre ventilering og uttørking.

Konsekvens/tiltak: Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres. Kondensering, mangelfull luftutveksling, registrert skadedyraktivitet

og mangelfull tetting/isolasjon mot kaldt loft, øker risiko for fuktskader, varmetap og skadeutvikling over tid.

Det anbefales gjennomgang av skadedyrproblematikk med utbedring av tetting, samt forbedring av isolasjon, damtetting, og luftutveksling.

#### Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik.: Vinduer med varierende alder og stand, hovedsaklig skiftet i senere tid.

Stedvis slitte overflater og beslag. Gliper i gjennomgående sprosse i stue, ingen registrert følgeskade.

Det er registrert råte i vindur i kjeller, uten påviste følgeskader innvendig. Enkelte vinduer er treg å åpne/lukke.

Det er observert noe irr på beslag, og smøring/enkelt vedlikehold må påregnes.

Det registreres kondensering i enkelte vinduer, noe som vurderes å ha sammenheng med begrenset luftutskiftning i boligen.

Mindre svelling i vindusforing på vaskerom, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak: Slitasje, og råteskade kan medføre redusert funksjon, dårligere isolasjonsevne og økt risiko for videre skadeutvikling over tid.

Det anbefales vedlikehold og justering av vinduer, utskifting av skadet vinduer, samt tiltak for å bedre ventilasjonen for å redusere kondensering.

#### Dører

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik.: Ytterdører med varierende alder.

Registrert svelling karm, korrodering i hengsler til balkongdør. Dør henger og tar i karm

Råte i nedre del av karm til kjellerdør.

Krakelering i overflate terrassedør.

Svelling i brysniting i terrassedør til kjøkken.

Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Stedvis noe begynnende nedbrytning og avskalling i utvendig overflater.

Konsekvens/tiltak: Påregnelig med noe overflatebehandling. Justering og smøring av lås/bslag anbefales som normalt vedlikehold.

Påregnelig med utskiftning av kjellerdør med råte på kortere sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er påvist andre avvik: Stedvis nedbrytning, tørkesprekker og avskalling i overflater terrassebord og rekkverk. Registrert råte i søyle konstruksjoner som står i eller nær terreng. Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Påviste merknader skyldes hovedsaklig normal aldring, værpåkjønning. Det anbefales lokal utskifting av skadet søyler. Vedlikehold og utskifting av slitte/skadede terrassebord/rekkverksbord må påregnes.

#### Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Riss, bom og stedvis sprekk i fliselagt gulv i entre 1. etasje.

Konsekvens/tiltak: Oppgradering av fliser på sikt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved enkel nivellering registreres det ca 45 mm avvik på total planhet i gang i kjeller.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang? som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

#### Kjeller - Vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrom oppgradert i overflater i 2010.

Flis på gulv, sokkel flis og malt strier på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, stoppekran og bereder.

Naturlig avtrekk via ventil i yttervegg.

Ca 74 mm fall fra sluk til topp sokkel gang. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Det er ikke benyttet membran.

Konsekvens/tiltak: Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

I forhold til bruk og plassering er det ikke umiddelbar behov for oppgradering.

#### Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Terrengfall omkring boligen har stedvis fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhetsområde for flom.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Terrengfall må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengfall for å lede overflatevann vekk fra boligen.

#### TGIU

##### Krypkjeller

Det er trolig krypkjeller under trebjelkelag. Ikke synlig inspeksjonsluke eller synlig ventiler i ringmur. Dette øker faren for skader i konstruksjonen.

Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader kan oppstå.

Krypkjeller forutsetter diffusjonstetting mot grunnen samt god luftgjennomstrømning for å redusere risiko for fuktskader.

Anbefaler nærmere kontroll.

#### Helse, miljø og sikkerhet

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er avvik i rømningsveier.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er registrert manglende håndløper på innvendig trapp, manglende rekkverk og større avstand på trinn ift. dagens krav.

Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav.

Vinduer kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Målt høyde i kjeller ca 2m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Trapp/rekkverk

Forholdene innebærer økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn og eldre.

Rekkverk på balkong og kjellertrapp bør sikres og oppgraderes til tilfredsstillende høyde.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Belfor, 2025

Beskrivelse: Det har vært lekkasje fra under vasken på kjøkken ned til toalett. Dette er utbedret.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Legge nye fuger og silikon i dusjsone. Koblet til oppvaskmaskin.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023-2024

Beskrivelse: Montere lys i tak i stuen. Montere vifte på bad. Koble fra strømledning som går fra garasje til ut i gardsrom.

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

Ja

Firmanavn: Godkjent av kommune

Beskrivelse: Hus er bygget på og garasje og carport er satt opp etter opprinnelig byggeår.

34. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Det finnes rapporter fra tidligere salg.

38. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Utvidet gardsrom. Dette er ikke søkt til kommune.

41. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

### **Innhold**

1. Etasje: Entré/gang, 3 soverom, bad, kjøkken og stue/spisestue.

Kjeller: Gang, vaskerom, kjellerstue, hobbyrom og toalettrom.

Terrasse.

Garasje.

Redskapsbod/carport.

### **Standard**

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 2010 med glatte fronter og laminat benkeplate. Gulvet på kjøkken ble byttet i år. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er sprekk i platetoppen og ujevnheter/svelling i skjøt på benkeplaten. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv og himlingsplater i taket. Badet er fra byggeåret, men er oppgradert i overflater og utstyr på et senere tidspunkt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er mekanisk avtrekk. Det er lekkasje i overgang mellom slange og dusjhode.

Vaskerom kjeller:

Vaskerom med flis på gulv, sokkelflis og malt strie på vegg. Overflatene ble oppgradert i 2010. Rommet er utstyrt med vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, stoppekran og bereder. Det er naturlig avtrekk via ventil i yttervegg.

Toalettrom kjeller:

Toalettrom med laminat på gulv, og panel på vegg og i himling. Rommet er utstyrt med toalett og servant, og har naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og fliser. Det er riss, bom og stedvis sprekk i det flislagte gulvet i entreen i 1. etasje.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Trepanel og himlingsplater. Det er stedvis riss i plateskjøter på vegg og i tak i hobbyrom i kjeller.

Stue, gang og kjøkken i 1. etasje ble oppmalt i 2022.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med varierende alder. Det er registrert stedvis irr på kobberrør.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av støpejern og plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, med mekanisk avtrekk på badet i 1. etasje.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2009. Berederen er plassert i vaskerommet i kjelleren.
- Elektrisk anlegg: El-anlegget er av varierende alder. Lysarmatur i stue og avtrekksvifte på bad i 1. etasje ble montert i 2024. Det ble utført el-tilsyn 28.05.2025 hvor det ikke ble avdekket feil eller mangler.
- Branntekniske forhold: Det er sprekk i brannplaten i ildstedet.

### **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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er lagt inn fiber/altibox.

### **Parkering**

Parkering på egen tomt, samt i garasje.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

- Varmepumpe i stue.
- Vedovn/ildsted i stue.
- Varmekabler på bad og entré/gang.

Er det om uten fastmontert varmekilde medfølger det heller ikke.

### Informasjon om strømforbruk

Selgers strømforbruk er ca.15 000 kWh per år.

### Energimerke

E

### Informasjon om energiklasse

Boligen har energikarakter E.

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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 690 000

### Omkostninger kjøper

5 690 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

142 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

143 640 (Omkostninger totalt)  
160 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
163 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 833 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 850 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 853 340 (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 14 056 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det er vannmåler og vil derfor variere etter bruk.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 082 922 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 331 688 for år 2022

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter påløper kostnader til strøm, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 176 i Klepp kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1120/18/176:

18.05.1962 - Dokumentnr: 2350 - Bestemmelse om gjerde

18.05.1962 - Dokumentnr: 2350 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1120 Gnr:18 Bnr:132

06.01.1984 - Dokumentnr: 990093 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
gnr. 18 bnr. 326

14.12.1962 - Dokumentnr: 5830 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:155

BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger godkjente tegninger datert 01.11.1962.

Det foreligger godkjente tegninger for påbygg stue 25.04.1985

Det foreligger godkjente tegninger på garasje datert 27.08.1981 og forlengelse av denne 01.06.2011.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Kjeller: rommene er godkjent som diverse, hobbyrom og vaskerom. Kjellerstue og toalett er ikke godkjent innredet. Det gjøres også oppmerksom på at innkjørsel til tomten er større en godkjent. I følge tegninger datert

26.05.2011 skal innkjøsel være på 2,5 meter.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligformål.

Reguleringsplan Kåsen, endring nr. 1 (plan-ID 6140), som er en eldre reguleringsplan.

Eiendommen er i hovedsak regulert til boliger (895 m<sup>2</sup>), med delarealer avsatt til frisiktsone (51 m<sup>2</sup>), jord- og skogbruk (2 m<sup>2</sup>) og kjørevei (38 m<sup>2</sup>). 31.03.2000

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen, med ikrafttredelse 27.03.2023.

Et delareal på 935 m<sup>2</sup> er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen er berørt av hensynssone H190 for høgderestriksjoner rundt Stavanger lufthavn Sola, som fastsatt i kommuneplanen. Reguleringsplanen viser også et delareal på 51 m<sup>2</sup> avsatt til frisiktsone.

Eiendommen ligger i sikringsone H190. Høgderestriksjonar kring Stavanger lufthamn Sola (H190) Innanfor omsynssona gjeld dei høgderestriksjonar som er gitt med koter på restriksjonsplan for Stavanger lufthamn Sola. For område som ligg mellom dei viste koter, skal høgderestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon. Innanfor restriksjonsområdet kan det ikkje etablerast hinder (bygg, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstig høgderestriksjonane gitt på plankart. Alle nye reguleringsplanar innanfor H190\_1 skal innarbeida høgderestriksjonane i form av eigen omsynssone på reguleringsplanane, jf. pbl §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplanar bli gitt bestemmelsar med maksimal tillaten mønehøgd som ikkje overstig høgderestriksjonane i restriksjonsplanen ENZ-P-08 for lufthamna. Alle søknader om etablering av nye bygg og anlegg innanfor omsynssone H190\_2 dvs. område med byggrestriksjonar rundt navigasjonsanlegg ved Stavanger lufthamn Sola vist med koter på Avinor sin teikning ENZV-P-09 datert 12.03.2010, skal handterast etter eigne sakshandsamingsrutinar. For område som ligg mellom dei viste koter, skal byggerestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke boplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **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. Ønsket overtakelsestidspunkt oppgis i budskjema.

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. 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.

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.

#### 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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](http://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 Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 700 Kommunale opplysninger

28 900 Markedspakke

7 900 Oppgjørsvederlag

1 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

9 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 110 200

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

### **Ansvarlig megler**

Steinar Stokka

Partner / Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

### **Ansvarlig megler bistås av**

Steinar Stokka

Partner / Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

### **Salgsoppgavedato**

23.04.2026

# Velkommen til Grønvegen 11!

Flott beliggende enebolig med stor solrik tomt.

Foto: Robin Malm.



Boligen ligger fint til i blindgate med gangavstand til Bryne sentrum.

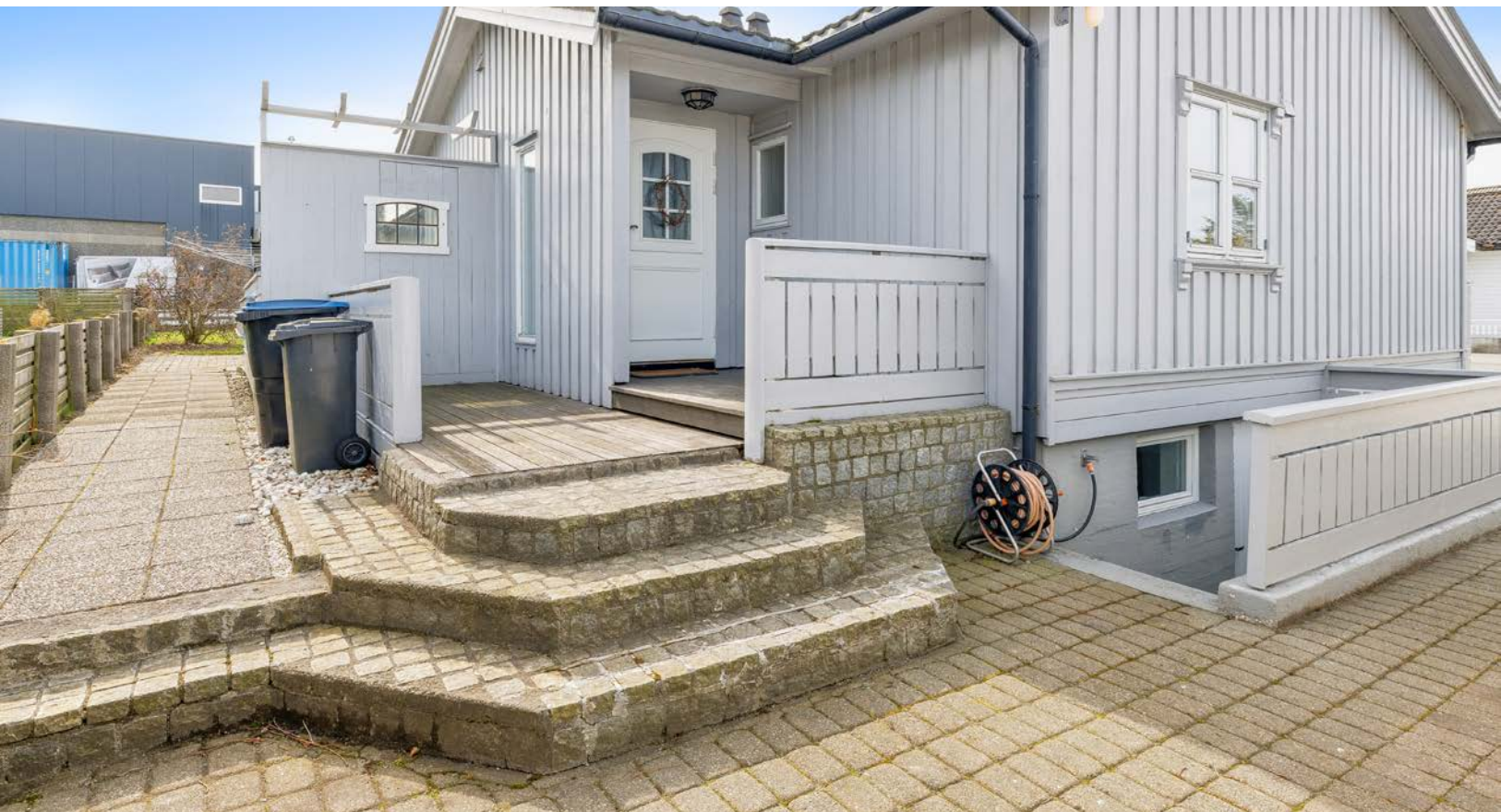


Pent uteområde stor opparbeidet tomt med plen, trær og beplantning.





Romslig gårdsrom og parkering i garasje.



Inngangsparti!



Stor solrik terrasse ut fra stue - god avstand mot nabo.



Terrasse ut fra kjøkken - trivelig plass for morgensol.



Terrasse.



Fin stue med god takhøyde - doble terrassedører.



Stue/spisestue





Stue



Som oppvarming er det ildsted/vedovn og nyere varmepumpe i stue.





Kjøkkenen med praktisk u-form. Rikelig med skap- og benkeplass.



Integrerte hvitevarer medfølger i handelen.  
Kjøkkenen - mulighet for spisebord/kjøkkenbord - utgang til terrasse.





Hovedsoverom



Balkong ut fra hovedsoverommet - praktisk løsning for lufting.



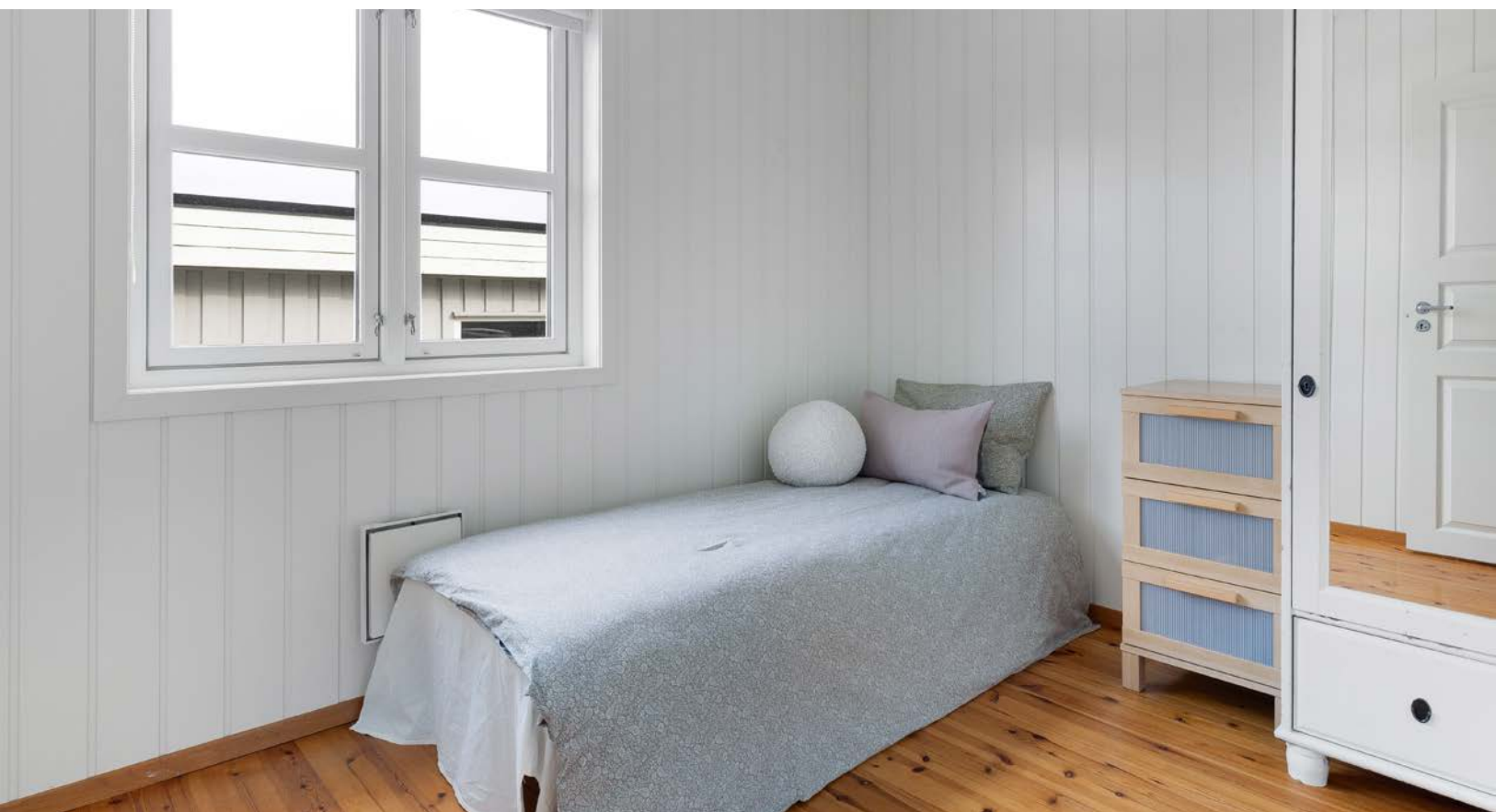
Hovedsoverom



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 2 - barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov.



Bad



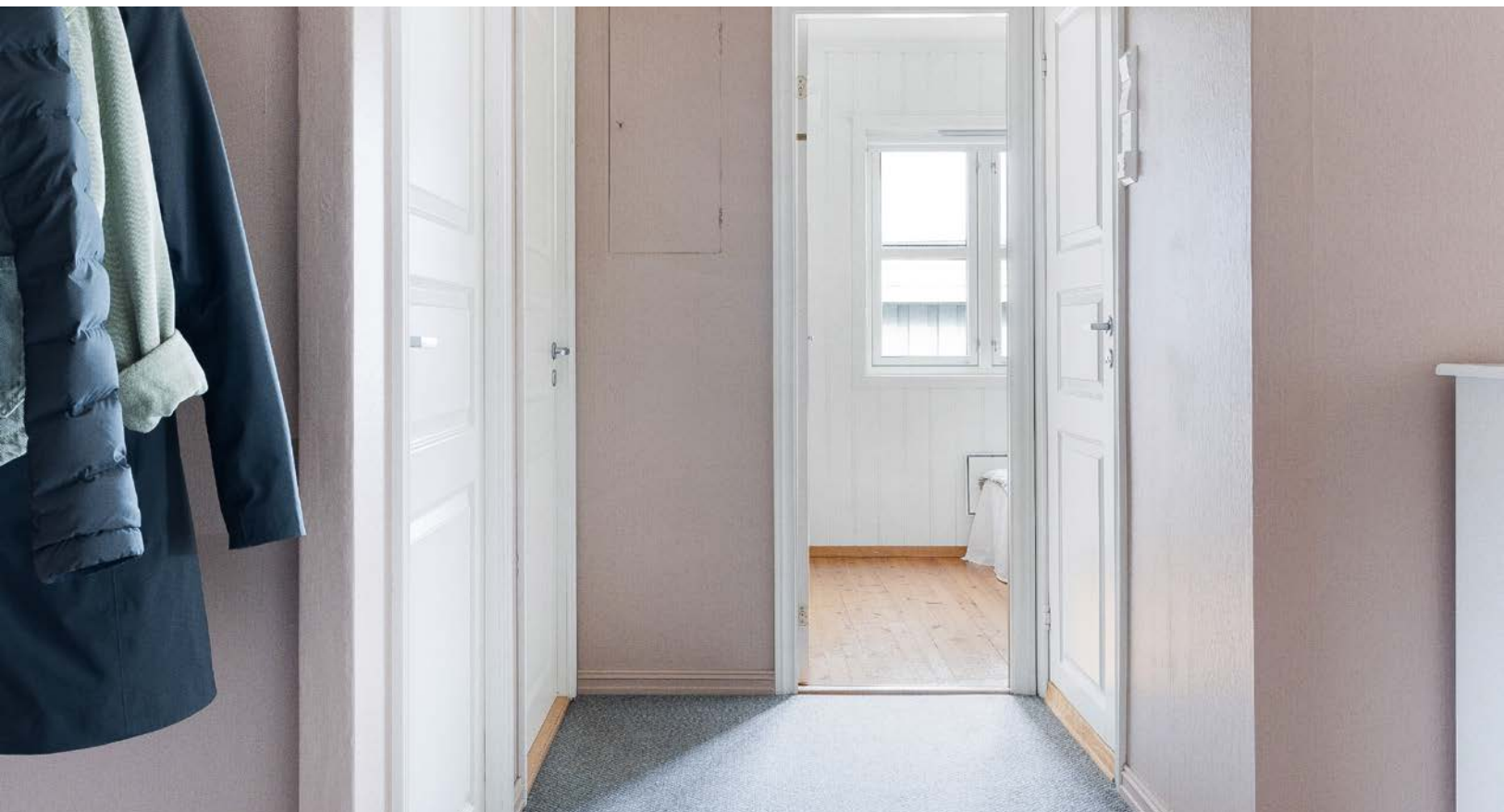
Bad



Entré/gang.



Gang



Gang med oppbevaringsplass til yttertøy.



Kjeller - god oppbevaringsplass til yttertøy, klær og diverse.



Gang/disponibelt rom.



Kjellerstue (ikke godkjent).



Kjellerstue (ikke godkjent).



Hobbyrom



Hobbyrom



Toalett



Vaskerom/bi-inngang



Vaskerom

# Grønvegen 11

## 1. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

# Grønvegen 11

## Kjeller



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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



Garasje.



Romslig gårdsrom med garasje.



Romslig gårdsrom med garasje.



Overbygg til redskap er brukes ofte til carport, men er ikke godkjent til det formålet.



# Vedlegg



# 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

Kjetil Rødland Hauge

Andrea Torland

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grønvegen 11

4341 Bryne

1120-18/176/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det har vært lekkasje fra under vasken på kjøkken ned til toalett. Dette er utbedret

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Belfor

**Beskrivelse av arbeidet:** Legge nytt gulv og utbedre lekkasje

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Legge nye fuger og silikon i dusjsone

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Koblet til oppvaskmaskin

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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, badervifte 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Montere lys i tak i stuen

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Montere vifte på bad

3.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Koble fra strømledning som går fra garasje til ut i gardsrom. Ledning ligger enda under bakken

---

## 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?

• **Ja**

Hus er bygget på og garasje og carport er satt opp etter opprinnelig byggeår.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Det er godkjent av kommune

---

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?

♦ **Ja**

Det finnes rapporter fra tidligere salg

---

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Utvidet gardsrom. Dette er ikke søkt til kommune

---

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?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

 Enebolig  
 Grønvegen 11 , 4341 BRYNE  
 KLEPP kommune  
 # gnr. 18, bnr. 176

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m<sup>2</sup> BRA-i: 186 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 13152-1233

Eiendomsverdi ref nr: AQ1838

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d

**NITO**

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 takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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.

# 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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

Enebolig oppført i 1963, tilbygget i 1985.  
Grunnmur/ringmur i stedstøpt betong.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende og stående trepaneler.  
Vinduer og dører med 2 lags isolerglass. (3 lags glass på kjøkken)  
Saltak i tre som er tekket med plastbelagt aluminium.  
Takrenner/nedløp i plast.

Boligen er opprinnelig oppført på 1960-tallet, og er senere jevnlig oppgradert, med tilbygg fra 1980-tallet. Bygningen fremstår med noe varierende standard.  
Det registreres stedvis slitasje på overflater og bygningsdeler.  
Dette vurderes i hovedsak å være relatert til alder, teknisk levetid og normal bruksslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger samt innhentet fra tidligere salgsprospekt.

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

## Enebolig - Byggeår: 1963

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av taktingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.  
Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.  
Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.  
Ukjent om eiendommen har separatsystem.  
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.  
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.  
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.  
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Loft besiktet fra loftsluke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med enkle glass i kjelleren.  
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.  
Vinduer og dører med varierende alder, 1985,1991, 2004, 2014, 2009, 2020.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.  
Vinduer og dører med varierende alder, 1985,1991, 2004, 2014, 2009, 2020.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Det er etablert en balkong og terrasse i trevirke.

Skorstein over tak, kledd med naturstein.  
Merknader innvendig:  
-Sprekk i brannplate i ildsted.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Stue, gang og kjøkken 1. etasje oppmalt i 2022.  
2025/2026

Gulv på kjøkken og himling på underliggerne toalettrom i kjeller skadet skadet i forbindelse med mindre lekkasje fra vannlås under vaskekum på kjøkken. Skadeårsak og følgeskader utbedret i regi av forsikringsselskap. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Toppdekker og overflater i bolig med varierende alder, hovedsakelig med normal bruksslitasje iht. alder.  
Stedvis riss i plateskjøter vegg og tak i hobbyrom kjeller.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeåret og tilbygg.  
Gulvet har laminat/teppe Veggene har panel/gips

Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det ble påvist unormale forhold. Fuktmåling i konstruksjonen viste 77,1 % RF, som vurderes å være unnenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

Det er trolig krypkjeller under trebjelkelag. Ikke synlig inspeksjonsluke eller synlig ventil i ringmur. Dette øker faren for skader i konstruksjonen.  
Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader kan oppstå.  
Krypkjeller forutsetter diffusjonstetting mot grunnen samt god luftgjennomstrømning for å redusere risiko for fuktskader.  
Anbefaler nærmere kontroll

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Bad fra byggeåret, oppgradert i overflater og utstyr i senere tid, ukjent alder.

# Beskrivelse av eiendommen

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Sillikonfuger i overgang gulv/vegg i dusj skiftet av eier/ufaglært i 2026.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre/gang.  
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

## Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Våtrom oppgradert i overflater i 2010.  
Flis på gulv, sokkel flis og malt strier på vegg.  
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, stoppekran og bereder.  
Naturlig avtrekk via ventil i yttervegg.  
Ca 74 mm fall fra sluk til topp sokkel gang.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

## Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid gli fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.  
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Laminat på gulv, panelt vegg og himling.  
Utstyr: Toalett og servant.  
Naturlig avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, varierende alder.  
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

## Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.  
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.  
Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

## Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet og ved tilbygg.  
Mekanisk avtrekk på bad 1. etasje.

Det er installert varmepumpe. Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik. Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt, godkjent løsning ved montering. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

El-anlegget med varierende alder.

Merknader:

-Lysarmatur i stue montert i 2024, ufaglært.

-Avtrekksvifte på bad 1. etasje monter i 2024. Ufaglært

-El tilsyn utført den 28.05.2025, ingen feil eller mangler ble avdekket. Dokumentasjon fremvist.

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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1963. Ukjent om drenering ble oppgradert ved tilbygg.

Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengets omliggende bolig er utformet med belegningsstein i gårdsrom, terrasse, balkong og gangsteier av betongheller.

Gårdsrom utvidet i 2024.

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

[Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i

# Beskrivelse av eiendommen

Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

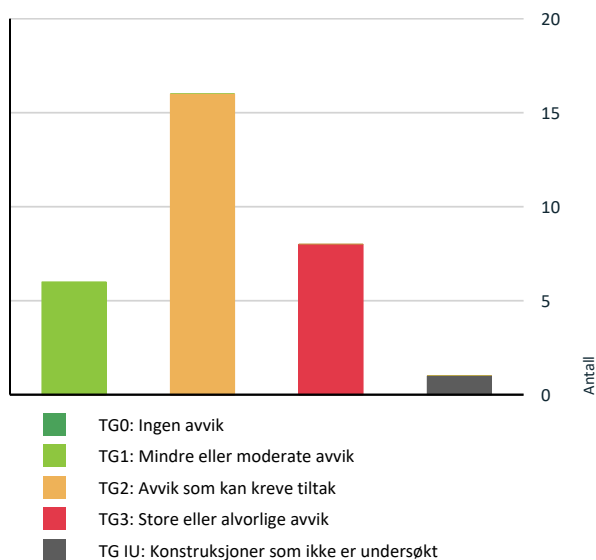
Det er foretatt endringer i romløsning i kjelleretasjen.

## Garasje

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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.

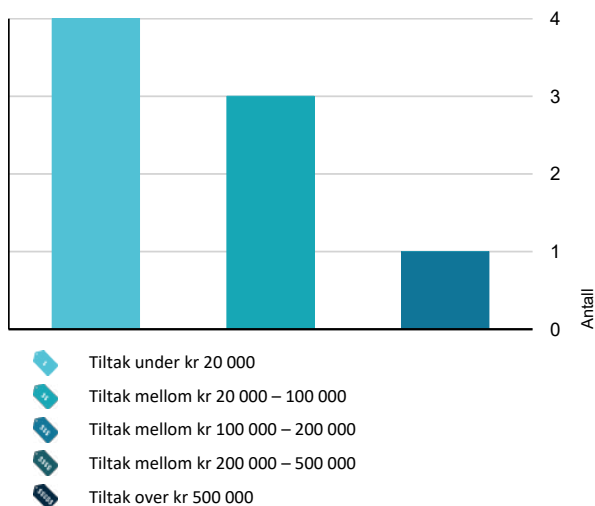
Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

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

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres musefeller, og ekskrementer etter skadedyr på loft. Musetetting bak kledning er stedvis utilstrekkelig.

Anbefaler nærmere kontroll for avdekke omfanget, og tiltak, samt utbedre den generelle tettingen utvendig.

Det registreres manglende bruk av plast, og stedvis ujevn og utilstrekkelig isolasjon i bjelkelag mot kaldt loft.

Tette luftespalter ved takfot, synlig kondensering i sutak. Ikke synlig luftning i panel takutstikk.

Det er registrert noe nedbøy i deler av yttertaket, noe som vurderes som normalt og påregnelig for takkonstruksjon av denne type og alder.

Loftluke er uisolert og mangler pakninger. Manglende tetthet omliggende avtrekksvifte på bad.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.

Det er registrert svertesopp på panel i takutstikk, noe som indikerer fuktpåvirkning og kan ha sammenheng med begrenset ventilering og uttørking.

Fuktpåvirkning kan gi misfarging og økt risiko for videre nedbrytning av treverket. Det anbefales rengjøring og overflatebehandling, samt vurdering av tiltak for bedre ventilering og uttørking.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder og stand, hovedsaklig skiftet i senere tid.

Stedvis slitte overflater og beslag. Gliper i gjennomgående sprosse i stue, ingen registrert følgeskade.

Det er registrert råte i vindur i kjeller, uten påviste følgeskader innvendig. Enkelte vinduer er treg å åpne/lukke.

Det er observert noe irr på beslag, og smøring/enkelt vedlikehold må påregnes.

Det registreres kondensering i enkelte vinduer, noe som vurderes å ha sammenheng med begrenset luftutskiftning i boligen.

Mindre svelling i vindusforing på vaskerom, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er påvist andre avvik:

Ytterdører med varierende alder.

Registrert svelling karm, korrodering i hengsler til balkongdør. Dør henger og tar i karm

Råte i nedre del av karm til kjellerdør.

Krakelering i overflate terrassedør.

Svelling i brytning i terrassedør til kjøkken.

Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Stedvis noe begynnende nedbrytning og avskalling i utvendig overflater.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er påvist andre avvik:

Stedvis nedbrytning, tørkesprekker og avskalling i overflater terrassebord og rekkverk. Registrert råte i søyle konstruksjoner som står i eller nær terreng.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Riss, bom og stedvis sprekk i fliselagt gulv i entre 1. etasje.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering registreres det ca 45 mm avvik på total planhet i gang i kjeller.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget omkring boligen har stedvis fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Det er ikke benyttet membran.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

### ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

Det er påvist andre avvik:

Stedvis korrodering i rennekroker.

### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning har varierende alder.

Det registreres spredte råteskader, samt stedvis nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning, særlig på fasader som er utsatt for sol og fuktighet.

Stedvis mangelfull ventilering/luftespalter mot mur/vannbord.

Musetetting er ikke tilfredsstillende, registrerte ekskrementer etter skadedyr på loft.

## ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Eldre påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Vannrør med varierende alder. Eldre vannrør og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres stedvis irr på kobberrør.

Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist.

## ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist andre avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

# Sammendrag av boligens tilstand

**!** **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

**!** **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon.

**!** **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)  
Grunnmuren har sprekkdannelser.  
Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert riss/sprekker og stedvis avskalling i pusset yttervegg/grunnmur. Videre ble det registrert saltutslag innvendig hvor mur er synlig. Dette indikerer at grunnmuren stedvis trekker fukt.

**!** **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.  
Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis krakelering i tak-ess plater, ingen registrert fukt ved overflatemåling.  
Riss i fuger i dusjsonen, ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

**!** **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Sokkel til dusjsjens er høyere enn dørterskel, eventuell lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.  
Ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

**!** **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Det er påvist andre avvik:

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

**!** **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
Lekkasje i overgang slange/dusjhode.

**!** **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
Sprekk i platetopp. Eier opplyser at dette ikke har påvirket funksjon.  
Ujevnheter/svelling i skjøt benkeplate, ingen registrert fukt ved overflate måling.

**!** **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)  
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.  
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- !** Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- !** Det er avvik i rømningsveier.
- !** Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- !** Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- !** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- !** Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

## Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert manglende håndløper på innvendig trapp, manglende rekkverk og større avstand på trinn ift. dagens krav.

Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav.

Vinduer kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Målt høyde i kjeller ca 2m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1963

**Kommentar**  
Iht. eiendomsverdi.

**Anvendelse**  
Helårsbolig

**Standard**

**Vedlikehold**

### Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Iht. tegninger ble 1. etasje tilbygd i 1985.
1986	Taktekking	
	Vinduer/dører	Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig skiftet 1985,1991, 2004, 2014, 2009, 2020.

## UTVENDIG

### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkings faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

**Årstall:** 1986

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.  
Ukjent om eiendommen har separatsystem.  
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

**Årstall:** 1986

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis korrodering i rennekroker.

### Konsekvens/tiltak

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

Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.  
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.  
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning har varierende alder.

Det registreres spredte råteskader, samt stedvis nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning, særlig på fasader som er utsatt for sol og fuktighet.

Stedvis mangelfull ventilering/luftespalter mot mur/vannbord.

Musetetting er ikke tilfredsstillende, registrerte ekskrementer etter skadedyr på loft.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- 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.
- Andre tiltak:
  - Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Slitasje og manglende ventilering kan gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av kledning, samt økt risiko for skadedyr.

Det anbefales vedlikehold og utskifting av skadet kledning, etablering av tilfredsstillende luftespalte, samt utbedring av musetetting.



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Loft besiktet fra loftsluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det registreres musefeller, og ekskrementer etter skadedyr på loft. Musetetting bak kledning er stedvis utilstrekkelig. Anbefaler nærmere kontroll for avdekke omfanget, og tiltak, samt utbedre den generelle tettingen utvendig. Det registreres manglende bruk av plast, og stedvis ujevn og utilstrekkelig isolasjon i bjelkelag mot kaldt loft. Tette luftespalter ved takfot, synlig kondensering i sutak. Ikke synlig luftning i panel takutstikk.

Det er registrert noe nedbøy i deler av yttertaket, noe som vurderes som normalt og påregnelig for takkonstruksjon av denne type og alder.

Loftluke er uisolert og mangler pakninger.  
Manglende tetthet omliggende avtrekksvifte på bad.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.

Det er registrert svertesopp på panel i takutstikk, noe som indikerer fuktpåvirkning og kan ha sammenheng med begrenset ventilering og uttørking. Fuktpåvirkning kan gi misfarging og økt risiko for videre nedbrytning av treverket. Det anbefales rengjøring og overflatebehandling, samt vurdering av tiltak for bedre ventilering og uttørking.

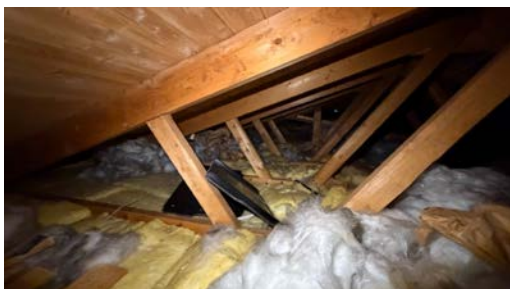
## Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Tiltak:

Kondensering, mangelfull luftutveksling, registrert skadedyraktivitet og mangelfull tetting/isolasjon mot kaldt loft, øker risiko for fuktskader, varmetap og skadeutvikling over tid.

Det anbefales gjennomgang av skadedyrproblematikk med utbedring av tetting, samt forbedring av isolasjon, damtetting, og luftutveksling.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med enkle glass i kjelleren. Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. Vinduer og dører med varierende alder, 1985,1991, 2004, 2014, 2009, 2020.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder og stand, hovedsaklig skiftet i senere tid.

Stedvis slitte overflater og beslag. Gliper i gjennomgående sprosse i stue, ingen registrert følgeskade.

Det er registrert råte i vindur i kjeller, uten påviste følgeskader innvendig. Enkelte vinduer er treg å åpne/lukke.

Det er observert noe irr på beslag, og smøring/enkelt vedlikehold må påregnes.

Det registreres kondensering i enkelte vinduer, noe som vurderes å ha sammenheng med begrenset luftutskiftning i boligen.

Mindre svelling i vindusforing på vaskerom, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje, og råteskade kan medføre redusert funksjon, dårligere isolasjonsevne og økt risiko for videre skadeutvikling over tid.

Det anbefales vedlikehold og justering av vinduer, utskifting av skadet vinduer, samt tiltak for å bedre ventilasjonen for å redusere kondensering.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1 TG 3 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. Vinduer og dører med varierende alder, 1985,1991, 2004, 2014, 2009, 2020.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Ytterdører med varierende alder.

Registrert svelling karm, korrodering i hengsler til balkongdør. Dør henger og tar i karm

Råte i nedre del av karm til kjellerdør.

Krakelering i overflate terrassedør.

Svelling i brysnring i terrassedør til kjøkken.

Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Stedvis noe begynnende nedbrytning og avskalling i utvendig overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påregnelig med noe overflatebehandling. Justering og smøring av lås/beslag anbefales som normalt vedlikehold.

Påregnelig med utskifting av kjellerdør med råte på kortere sikt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert en balkong og terrasse i trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis nedbrytning, tørkesprekker og avskalling i overflater terrassebord og rekkverk.

Registrert råte i søyle konstruksjoner som står i eller nær terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:

Påviste merknader skyldes hovedsaklig normal aldring, værpåkjønning.

Det anbefales lokal utskifting av skadet søyler.

Vedlikehold og utskifting av slitte/skadede terrassebord/rekkverksbord må påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Skorstein over tak

### Beskrivelse

Skorstein over tak, kledd med naturstein.

Merknader innvendig:

-Sprekk i brannplate i ildsted.



## INNSENDIG

## TG 3 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Stue, gang og kjøkken 1. etasje oppmalt i 2022.

2025/2026

Gulv på kjøkken og himling på underliggende toalettrom i kjeller skadet skadet i forbindelse med mindre lekkasje fra vannlås under vaskekum på kjøkken. Skadeårsak og følgeskader utbedret i regi av forsikringsselskap. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Topplekker og overflater i bolig med varierende alder, hovedsakelig med normal bruksalder iht. alder. Stedvis riss i plateskjøter vegg og tak i hobbyrom kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Riss, bom og stedvis sprekk i fliselagt gulv i entre 1. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av fliser på sikt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## **TG 3** Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeåret og tilbygg.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering registreres det ca 45 mm avvik på total planhet i gang i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

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

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## **TG 2** Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har laminat/teppe Veggene har panel/gips

Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det ble påvist unormale forhold. Fuktmåling i konstruksjonen viste 77,1 % RF, som vurderes å være unnenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Eldre påforedede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales forbedring av ventilasjon og luftutskifting i rommet, samtr etablering av tilstrekkelige luftspalter i dører.

Ved ombygging eller oppgradering av veggkonstruksjonen bør dampsperre fjernes og veggen bygges opp i tråd med anbefalte løsninger for utlekkede vegger mot grunnmur.



## 📍 TG IU Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Det er trolig krypkjeller under trebjelkelag. Ikke synlig inspeksjonsluke eller synlig ventil i ringmur. Dette øker faren for skader i konstruksjonen.

Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader kan oppstå.

Krypkjeller forutsetter diffusjonstetting mot grunnen samt god luftgjennomstrømning for å redusere risiko for fuktskader.

Anbefaler nærmere kontroll

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra byggeåret, oppgradert i overflater og utstyr i senere tid, ukjent alder.



### 1. ETASJE > BAD

## 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Sillikonfuger i overgang gulv/vegg i dusj skiftet av eier/ufaglært i 2026.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist avvik i fuger.

# Tilstandsrapport

Stedvis krakelering i tak-ess plater, ingen registrert fukt ved overflatemåling.  
Riss i fuger i dusjsonen, ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sokkel til dusjnisen er høyere enn dørterskel, eventuell lekkasjevann utenfor dusjsonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lekkasje i overgang slange/dusjhode.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre/gang.  
Fuktvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrom oppgradert i overflater i 2010.

Flis på gulv, sokkel flis og malt strier på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, stoppekran og bereder.

Naturlig avtrekk via ventil i yttervegg.

Ca 74 mm fall fra sluk til topp sokkel gang.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

# Tilstandsrapport

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Det er ikke benyttet membran.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. I forhold til bruk og plassering er det ikke umiddelbar behov for oppgradering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

#### Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i platetopp. Eier opplyser at dette ikke ha påvirket funksjon. Ujevnheter/svelling i skjøt benkeplate, ingen registrert fukt ved overflate måling.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedre påviste forhold på sikt.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Laminat på gulv, panelt vegg og himling.  
Utstyr: Toalett og servant.  
Naturlig avtrekk.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **TG 2** Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, varierende alder.  
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

#### Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.  
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

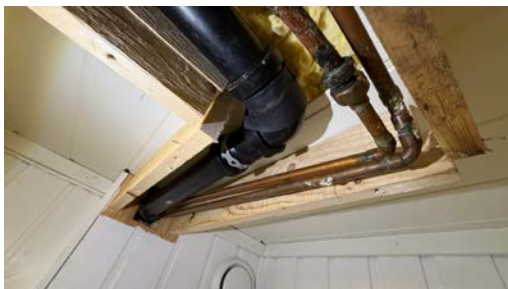
Vannrør med varierende alder. Eldre vannrør og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres stedvis irr på kobberrør.

Ved testing av to tappsteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Noe redusert vanntrykk ved samtidig tapping må påregnes, men forholdet vurderes ikke vesentlig betydning for normal bruk.



### **TG 2** Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

#### Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist.

## Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet og ved tilbygg. Mekanisk avtrekk på bad 1 .etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist andre avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Redusert ventilasjon/luftutveksling medfører til økt fuktbelastning, kondens og videre nedbrytning av bygningsdeler, samt redusert innneklima. Oppgradering av ventilasjon bør vurderes, samt tilluftspalter i dører bør etableres for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik. Normal brukslitasje og vedlikehold må påregnes.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

# Tilstandsrapport

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt, godkjent løsning ved montering. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## 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.*

### Beskrivelse

El-anlegget med varierende alder.

Merknader:

-Lysarmatur i stue montert i 2024, ufaglært.

-Avtrekksvifte på bad 1. etasje monter i 2024. Ufaglært.

-El tilsyn utført den 28.05.2025, ingen feil eller mangler ble avdekket. Dokumentasjon fremvist.

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

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)?

Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

-El tilsyn utført den 28.05.2025, ingen feil eller mangler ble avdekket. Dokumentasjon fremvist.

### Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### 📍 TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1963. Ukjent om drenering ble oppgradert ved tilbygg. Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.  
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsetningen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

Teknisk levetid for drenering er utgått. Normal levetid for drensssystem med drensledninger er ca. 20–60 år. Selv om det ikke er registrert konkrete symptomer på svikt, må alder tas i betraktning og utskifting må påregnes innen overskuelig fremtid. Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengtet for å lede overflatevann vekk fra boligen.

### 📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert riss/sprekker og stedvis avskalling i pusset yttervegg/grunnmur. Videre ble det registrert saltutslag innvendig hvor mur er synlig. Dette indikerer at grunnmuren stedvis trekker fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.  
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengets omliggende bolig er utformet med belegningsstein i gårdsrom, terrasse, balkong og gangsteier av betongheller. Gårdsrom utvidet i 2024.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengtet omkring boligen har stedvis fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengtet for å lede overflatevann vekk fra boligen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

Det er registrert manglende håndløper på innvendig trapp, manglende rekkverk og og større avstand på trinn ift. dagens krav.  
Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav.

Vinduer kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømming.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Målt høyde i kjeller ca 2m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

### Trapp/rekkverk

Forholdene innebærer økt risiko for fallulykker og personskafe, spesielt for barn og eldre.

Rekkverk på balkong og kjellertrapp bør sikres og oppgraderes til tilfredsstillende høyde.

# 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

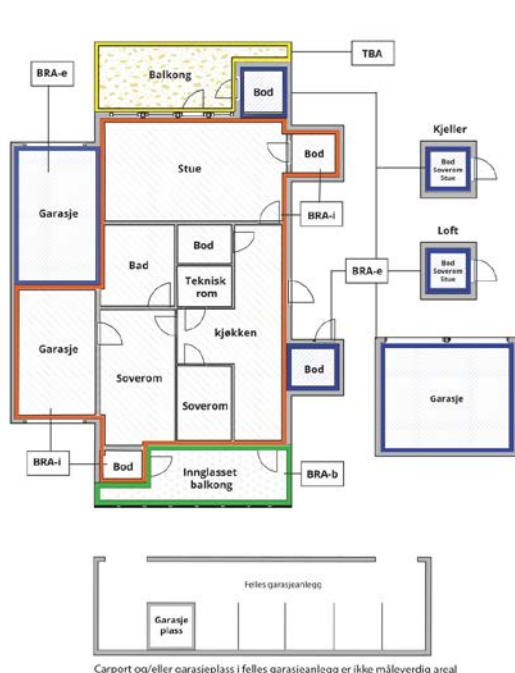
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	114			114	55
Kjeller	72			72	
<b>SUM</b>	<b>186</b>				<b>55</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>186</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, 3 soverom, bad, kjøkken, stue/spisestue		
Kjeller	Gang, vaskerom, kjellerstue, hobbyrom, toalettrom		

### Kommentar

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Carport utgjør 20 m<sup>2</sup>, ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Takhøyde i kjeller er ca 2m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er foretatt endringer i romløsning i kjelleretasjen.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
<b>SUM</b>		<b>30</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>30</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Kåre Vatland Kjetil Rødland Hauge	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	18	176		0	935.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Grønvegen 11

#### Hjemmelshaver

Torland Andrea, Hauge Kjetil Rødland

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Grønvegen på Kåsen utenfor sentrum av Bryne.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1981

**Kommentar**

Iht. tegning

**Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasje

Bygningen er oppført med ringmur i betongstein og ringmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.

Flatt tak tre som er tekket med papp.

Takrenner og nedløp av aluminium

Port av stål/aluminium m/portåpner.

**Merknader:**

-Stedvis svinnriss/avskalling

-Nedbryting/råte i vindu og ytterdør mot øst.

-Stedvis råte i nedre del av kledning.

**Generell info:**

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.

Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.

Oppmåling er utført omtrentlig.

Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

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 det 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.

Skadegjører: 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 godkjenning 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.

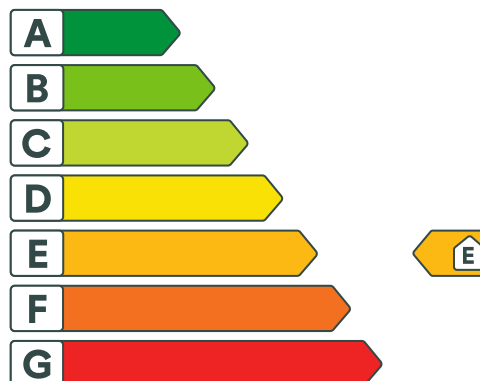
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### 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.



Adresse <b>Grønvegen 11, 4341 BRYNE</b>	
Dato for energimerking <b>21.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-284308</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>9224580</b>
Gårdsnummer <b>18</b>	Bruksnummer <b>176</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1963</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>186,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>186,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**236,64 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**216,79 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**40 322 kWh**



## Grønvegen 11, 4341 BRYNE



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Grønvegen 11, 4341 BRYNE



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

##### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 12: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

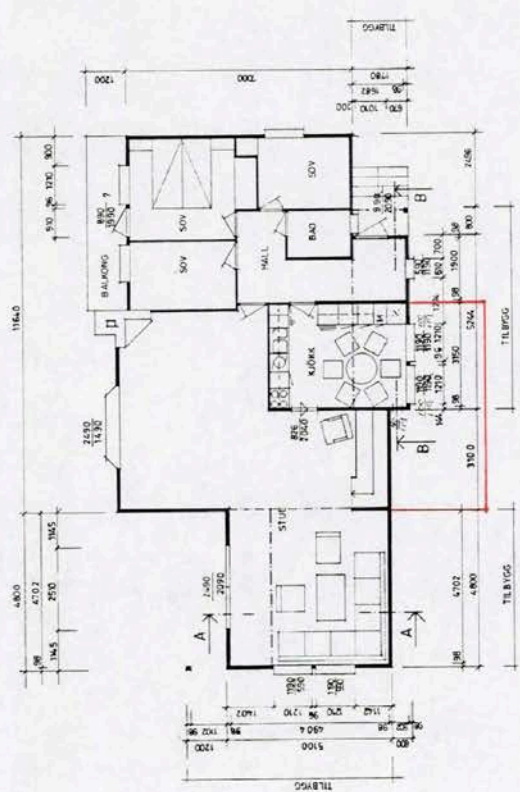
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

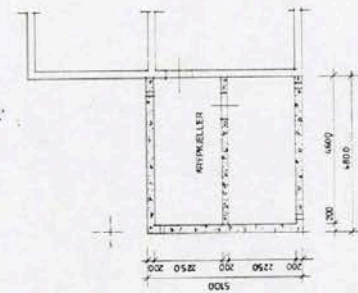




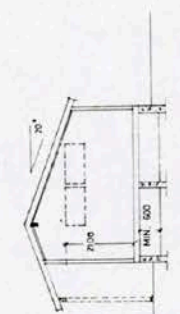




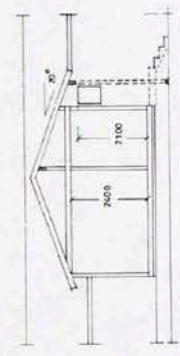
HOVEDPLAN



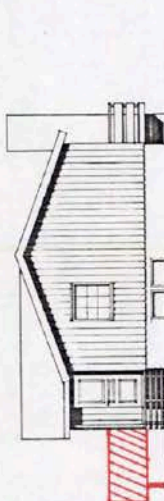
KJELLERPLAN



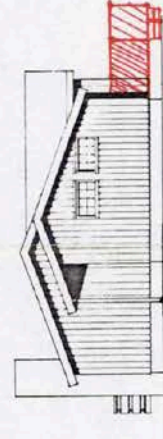
SNITT A - A



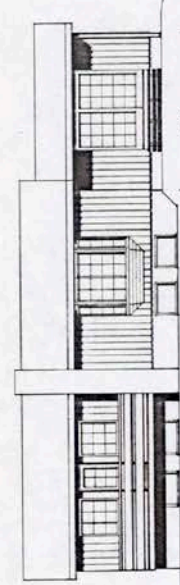
SNITT B - B



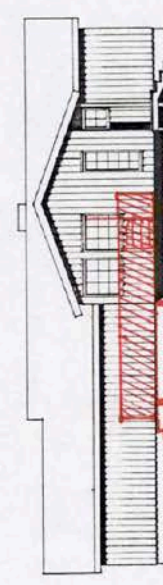
FASADE NORD - VEST



FASADE SØR - ØST



FASADE NØR - ØST



FASADE SØR - VEST

29. 05. 85  
18/76  
25. 04.

1905

TILBYGG

TYPE NR	ERLING	FOSMARK
NETTO AREAL	RØSEN	Ø340
BRUTTO OMFANG	REKKEBYGG	BRÛNE
MÅL 1:100		
BLAD NR		
DAATO 22. 03. 85		
SUM HMB		

**TRELASTKOMPANIET**  
 ASLESEKVAET  
 FORUS - STAVANGER FORUS  
 TELEFON 041 57 50 22

*vindu ablyses at med dør 1990*

KLEPP KOMMUNE  
 GODKJENT  
 01 JUNI 2011



TOTALT  
 30 m<sup>2</sup>

GRENSELINJE MOT NORD  
 21.0 m  
 7.0 m

4.5 m

KJELLERTRAPP

BOLIGHUS

PLANTEGNING FOR  
 GARASJE / REDSKAPSHUS

G.NR: 18  
 B.NR: 176

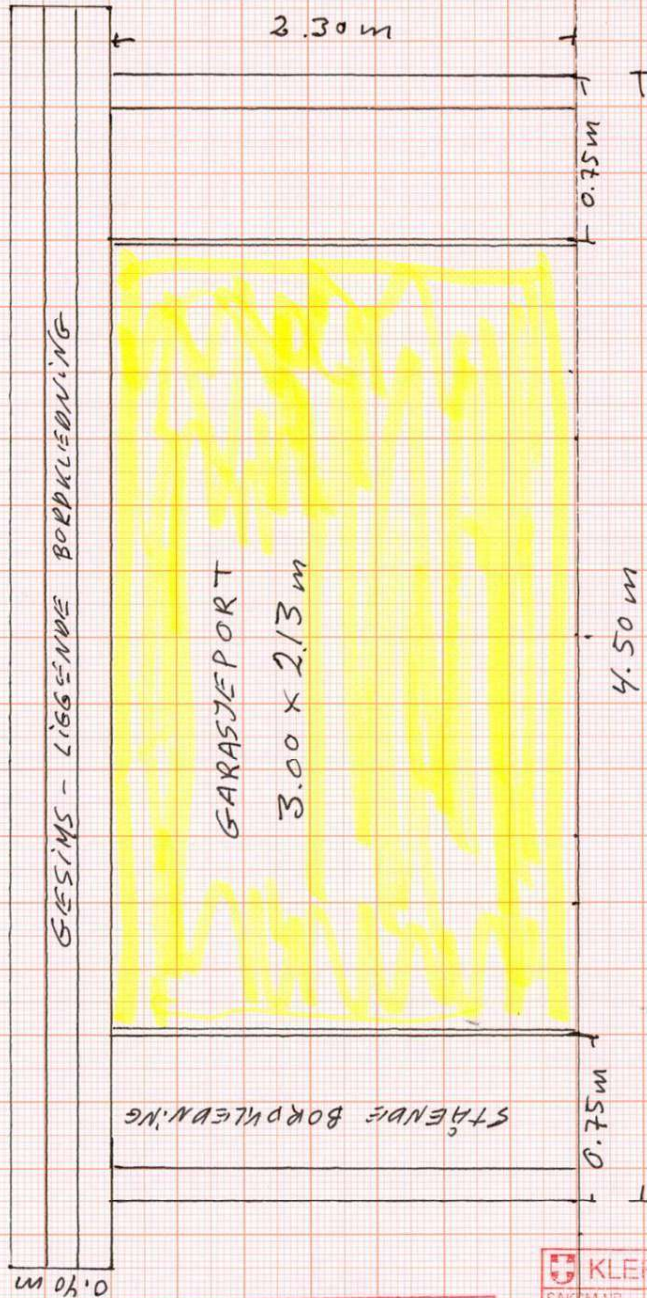
3.0 m  
 6.0 m  
 TOTALT  
 18 m<sup>2</sup>

INN/UT VÅRSEL  
 2.5 m

KLEPP KOMMUNE	
SAKSM.NR.	DOK.NR.
AVD.	
SAKSANSV.	SAKSBEH.
26 MAI 2011	
ARK KODE P 18/176	ARK KODE S
LØPENR.	GRADERING



FRONT MOT VEST



GARASJE : G.NR: 18  
B.NR: 176

**KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
01 JUNI 2011**

 <b>KLEPP KOMMUNE</b>	
SAKSNR.	DOKNR.
AVD.	
SAKSANSV.	SAKSBEH.
	<b>26 MAI 2011</b>
ARKKODE P	ARKKODE S
18/176	
LØPENR.	GRADERING

SIDEFASADE - NORD

2.2 m

STÆNDE BORDKLÆDNING

6.0 m

GARASJE: G. NR: 18  
B. NR: 176

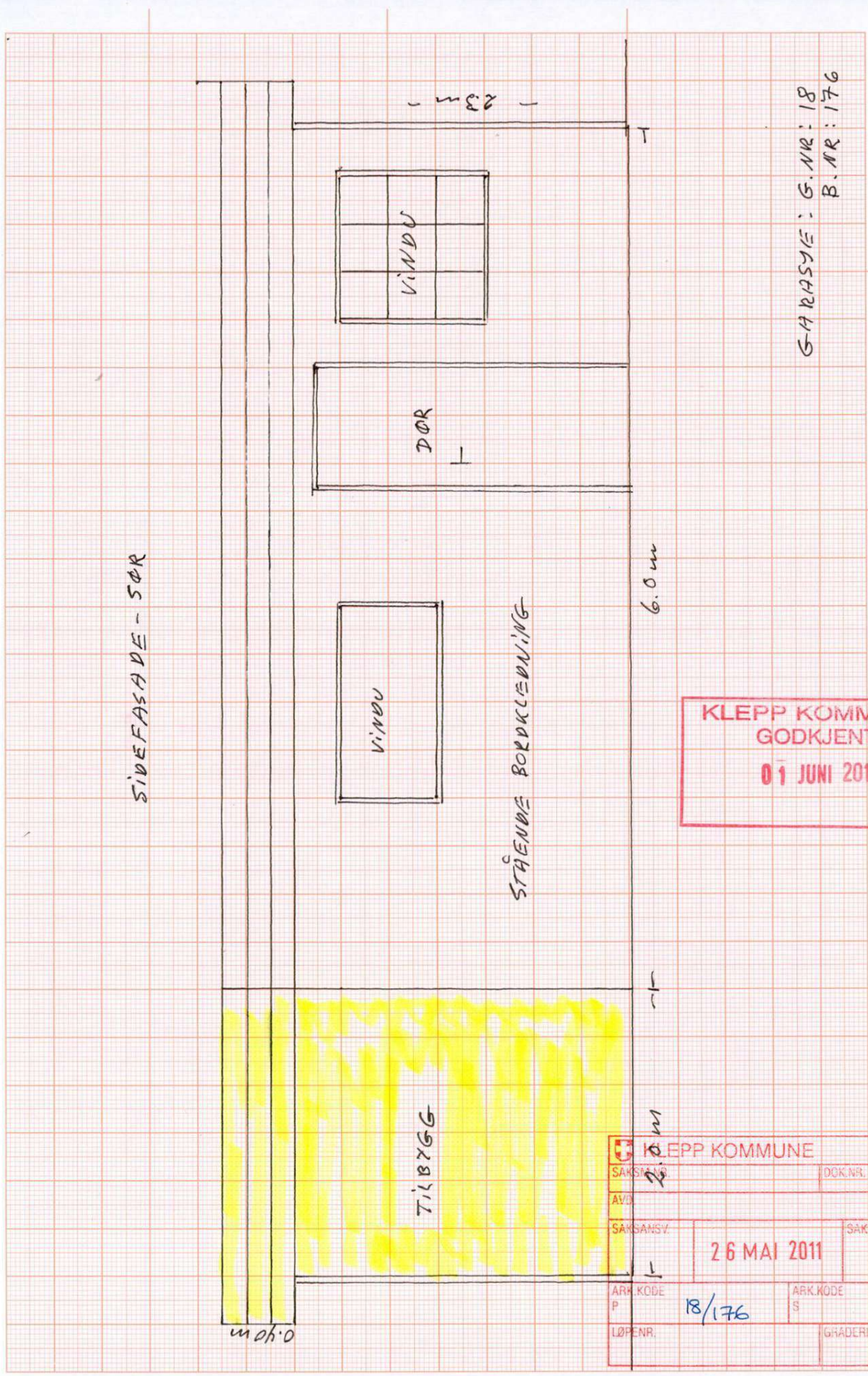
KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
01 JUNI 2011

TILBETEG

2.0 m

0.40 m

KLEPP KOMMUNE	
SAKS. NR.	DOK. NR.
AVD.	
SAKSANSV.	SAKSBEH.
26 MAI 2011	
ARK. KODE 18/176	ARK. KODE S
LOPENR.	GRADERING

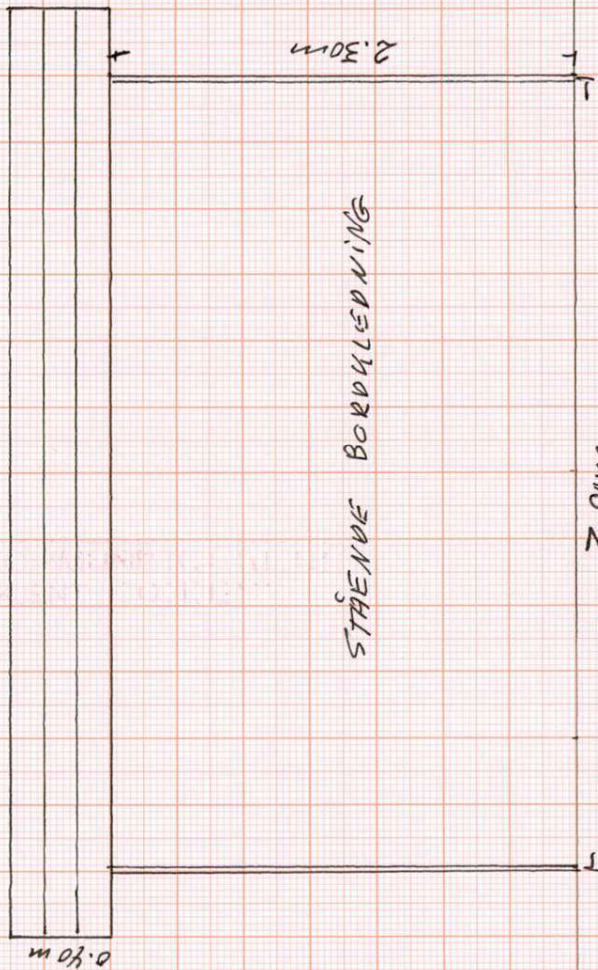


GARASJE : G.NR : 18  
 B.NR : 176

KLEPP KOMMUNE  
 GODKJENT  
 01 JUNI 2011

KLEPP KOMMUNE	
SAKSANSV. 2	DOKNR.
AVD.	
SAKSANSV.	SAKSBEH.
26 MAI 2011	
ARK.KODE P 18/176	ARK.KODE S
LØPENR.	GRADERING

FASADE MOT ØST



STÅENDE BORDKLEDDNING

GARASJE: G. NR: 18  
B. NR: 176

KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
01 JUNI 2011

KLEPP KOMMUNE	
SAKSM.NR.	DOK.NR.
AVD.	
SAKSANSV.	SAKSBEH.
26 MAI 2011	
ARK.KODE P	ARK.KODE S
LØPENR. 18/176	GRADERING

PLANTEGNING

ØST

- 3.0 m -

GARHUSJE: G. NR: 18  
B. NR: 176

21 m<sup>2</sup>

EKSISTERENDE GARASJE

- 6.0 m -

NORD

KLEPP KOMMUNE SØR

GODKJENT

01 JUNI 2011

- 4.0 m -

PÅBYGG

9 m<sup>2</sup>

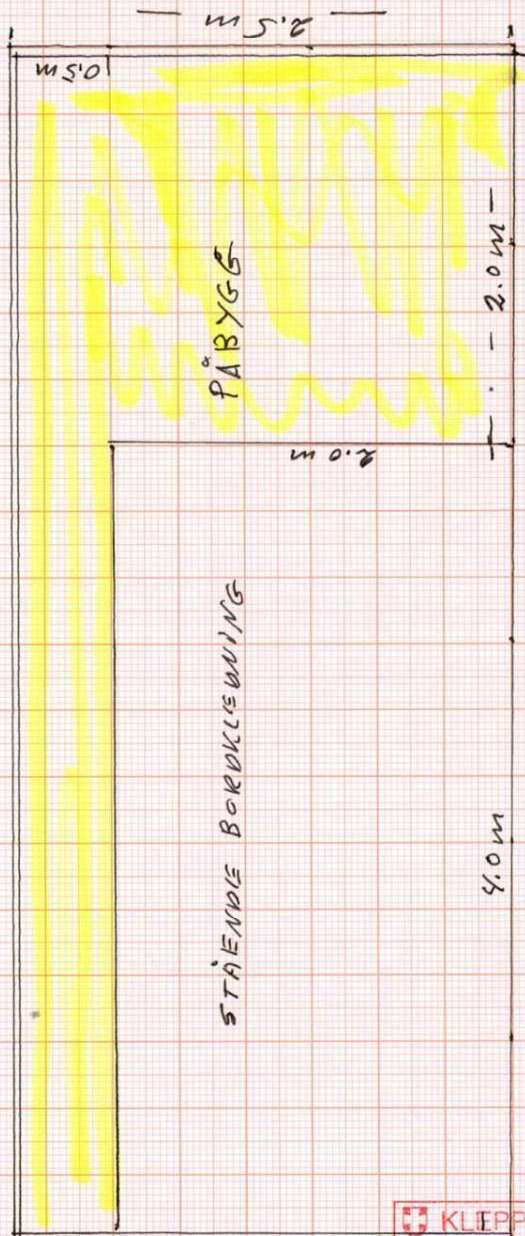
- 3.0 m -

- 4.5 m -

VEST

KLEPP KOMMUNE	
SAKSM.NR.	DOK.NR.
AVD.	
SAKSANSV.	SAKSBEH.
26 MAI 2011	
ARK.KODE P 18/176	ARK.KODE S
LØPENR.	GRADERING

SIDEFASADE MOT SØR

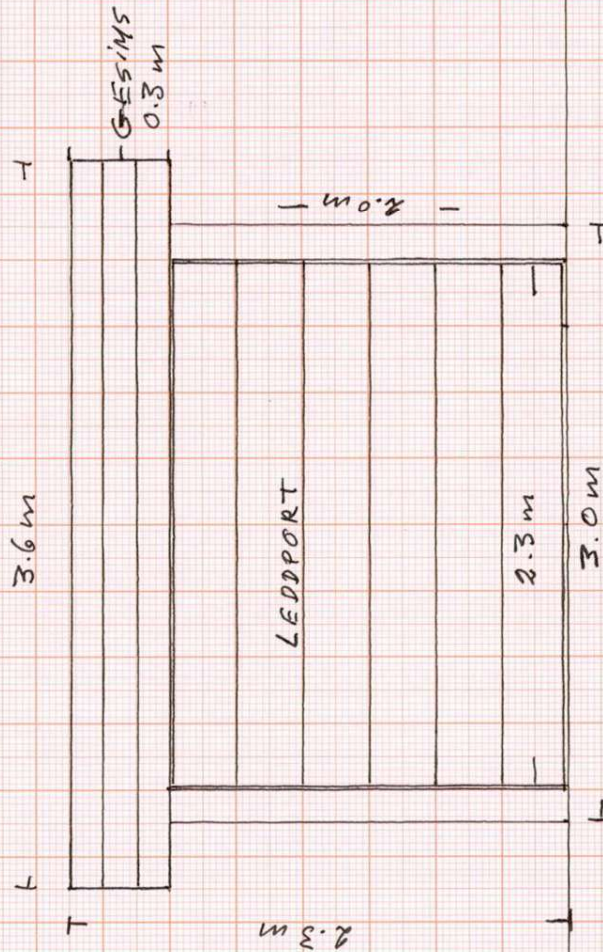


REDSKAPS BOD/GARASJE  
G.nr: 18  
B.nr: 176

KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
01 JUNI 2011

KLEPP KOMMUNE	
SAKSM.NR.	DUK.NR.
AVD.	
SAKSÅR.	SAKSBEH.
26 MAI 2011	
ARK.KODE P	18/176
ARK.KODE S	
LØPENR.	GRADERING

FASADIE MOT ØST



REDEKKEPÅSBOD/GARASJE  
S. NR: 18  
B. NR: 176












KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
01 JUNI 2011







KLEPP KOMMUNE	
SAKSM.NR.	DOK.NR.
AVD.	
SAKSANSV.	SAKSBEH.
26 MAI 2011	
ARK.KODE P	ARK.KODE S
18/176	
LØPENR.	GRADERING











## 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
-  Trafikkø
-  VegKjørende

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



# Vegstatuskart for eiendom 1120 - 18/176//



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.



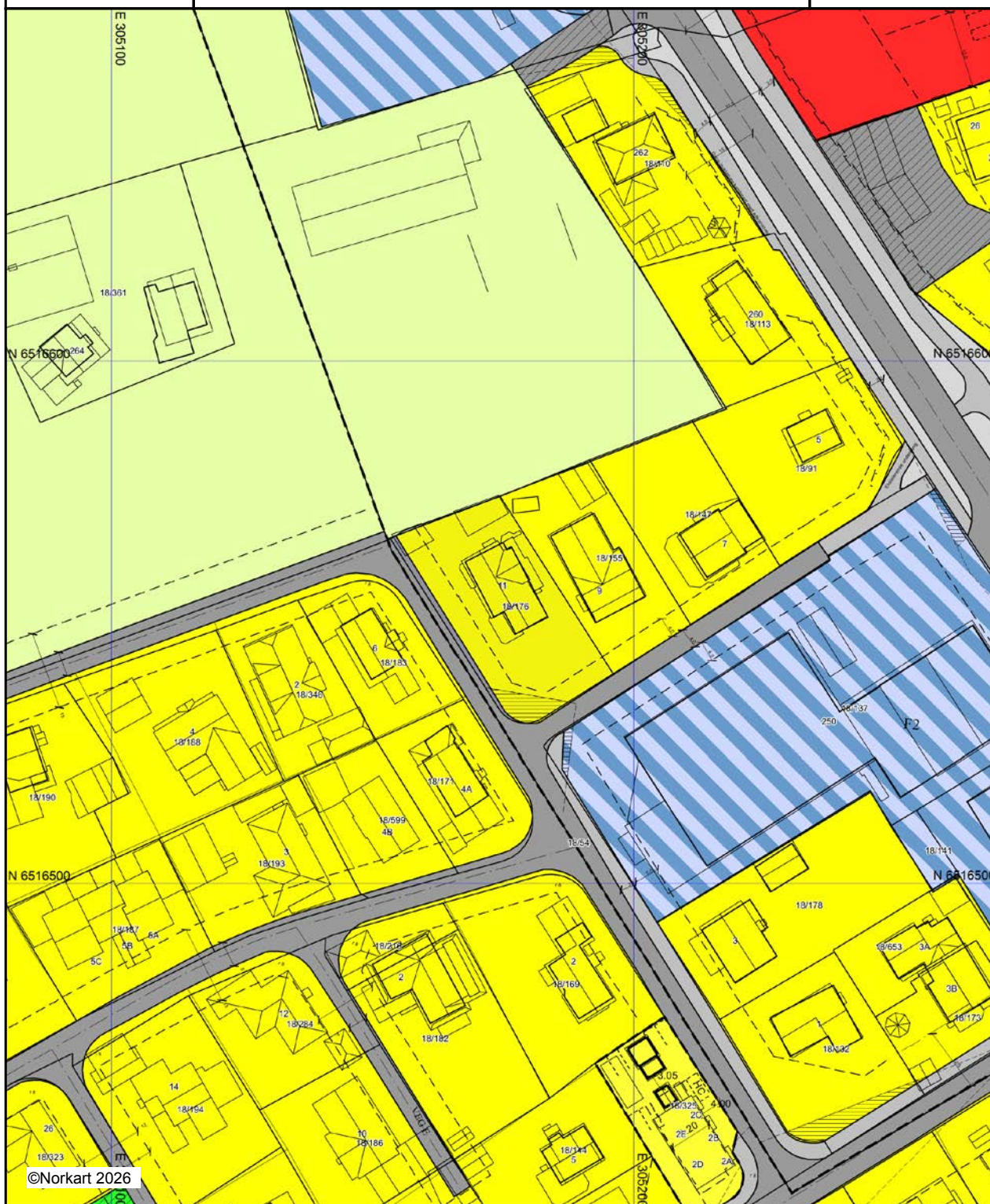
Klepp kommune

## Reguleringsplankart

Eigedom: 18/176  
Adresse: Grønvegen 11  
Dato: 26.03.2026  
Målestokk: 1:1000



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 tilhørende anlegg
- Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune, k

### Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.

- Område for jord- og skogbruk

### Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 .

- Kjøreveg
- Anna veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

### Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

- Parkbelte i industristok
- Frisiktsone ved veg

### Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles leikeareal for barn

### Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25.

- Forretning/Kontor

### Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

- Grense for restriksjonsområde

### Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-

- Bustader

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Veg
- Annan veggrunn - tekniske anlegg

### Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
- Byggjegrænse
- Byggjelinje
- Planlagt busetnad
- Bygningar som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



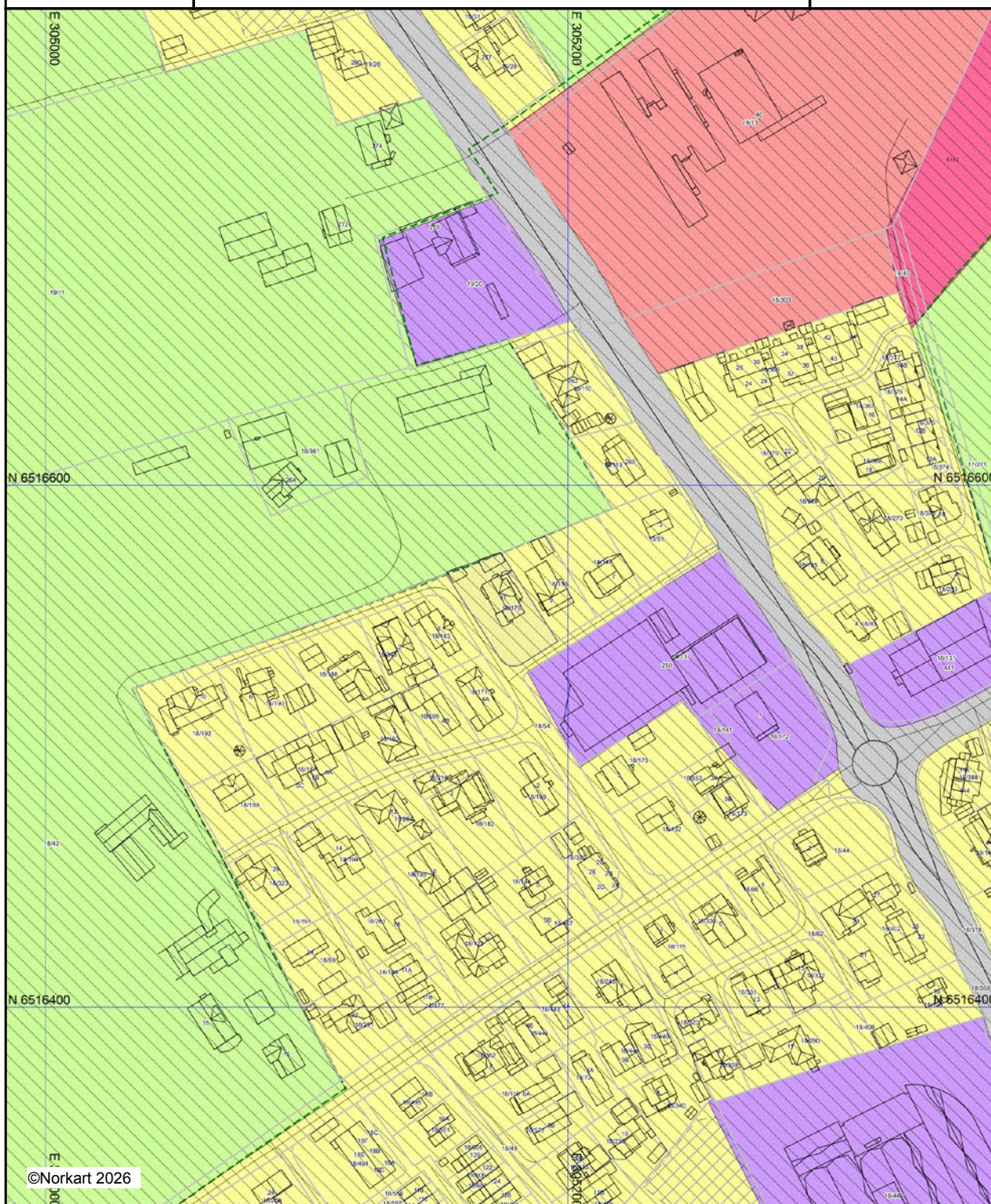
Klepp kommune

## Kommuneplankart

Eigedom: 18/176  
Adresse: Grønvegen 11  
Dato: 26.03.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32








©Norkart 2026


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-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)*

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - framtidig
-  Næringsbygningar - noverande
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - framtidig



### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.*

-  Køyreveg - noverande

### *Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftformål o.*

-  LNFR-areal - noverande








### *Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)*

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angittensynsone - omsyn VassdragH560

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)*

-  Sikringssonengrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Markagrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomstveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Kommune(del)plan - påskrift

# Nabolagsprofil

Grønvegen 11 - Nabolaget Tjøtta/Braut - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Kåsen	3 min 🚶
Linje 52, 58, 62, N94	0.2 km
🚗 Bryne stasjon	20 min 🚶
Linje F5, L5	1.8 km
✈️ Stavanger Sola	27 min 🚗
🚗 Stavanger stasjon	31 min 🚗
Linje F5, L5	27.8 km

## Skoler

Tu skule (1-7 kl.)	8 min 🚶
201 elever, 15 klasser	0.7 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.)	8 min 🚗
323 elever, 24 klasser	4.8 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.)	12 min 🚗
216 elever, 21 klasser	7.6 km
Bryne videregående skule	7 min 🚗
720 elever, 26 klasser	2.2 km
Øksnevad videregående skole	10 min 🚗
185 elever	7.2 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Bryne Kundeparkering	6 min 🚶
🚗 Recharge St1 Bryne	12 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



## Kvalitet på skolene

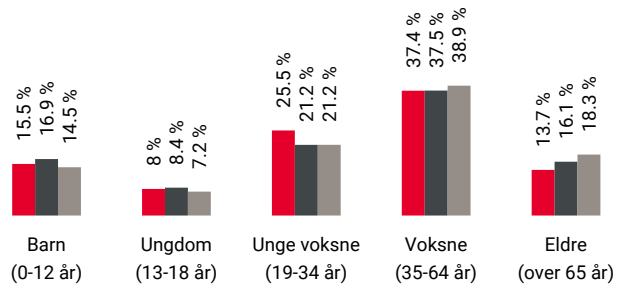
Bra 70/100



## 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)	8 min 🚶
146 barn	0.7 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år)	15 min 🚶
21 barn	1.4 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år)	6 min 🚗
79 barn	2.6 km

## Dagligvare

Coop Extra Kåsen	7 min 🚶
Coop Extra Bryne	10 min 🚶



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 86/100



### Gateparkering

Lett 85/100



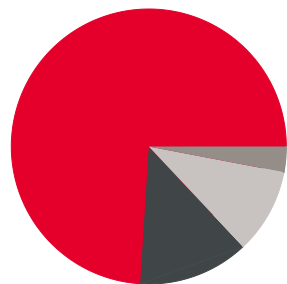
### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100

## Sport

	Tu skule Fotball	3 min	0.3 km
	Kåsen stadion Ballspill, fotball, friidrett	5 min	0.4 km
	Robust Trening Bryne	19 min	
	EVO Bryne	22 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

	Brynesenteret	15 min
	Vitusapotek M44	15 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

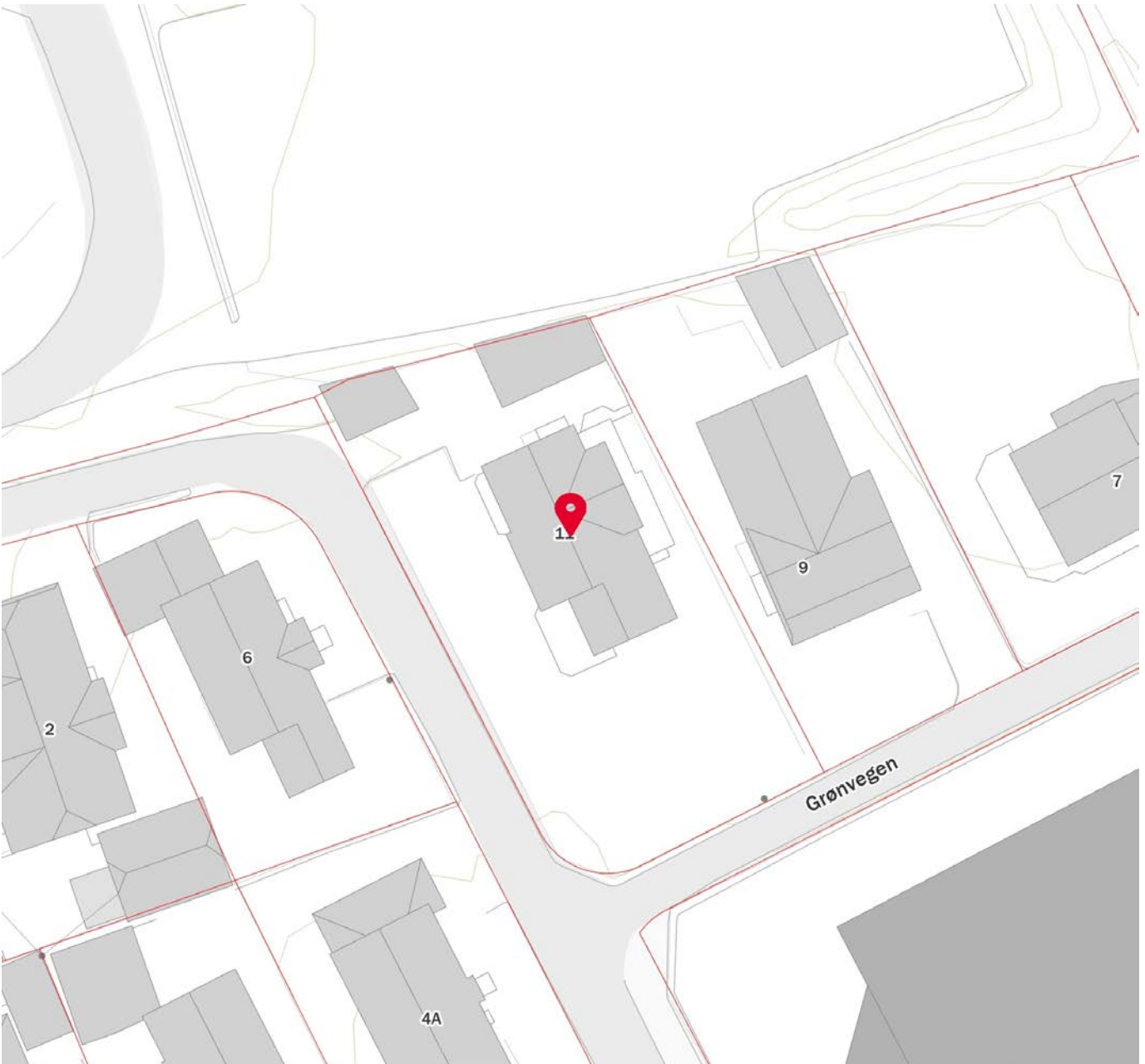
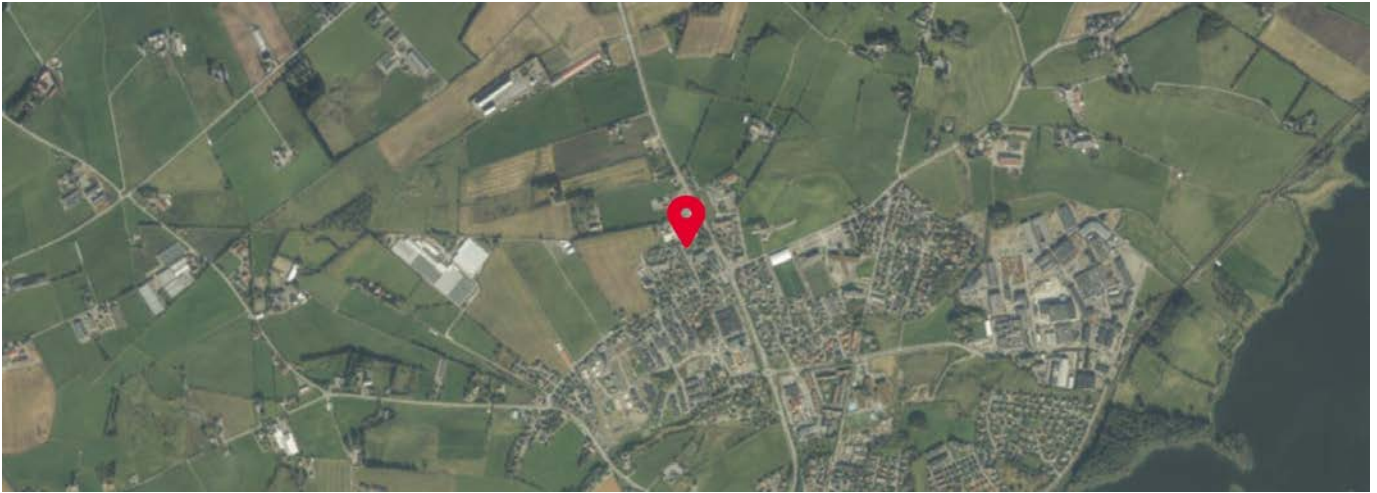


0% 43%

- Tjøtta/Braut
- Bryne
- Norge

## Sivilstand

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



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

Noen blir nasjonale.  
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:  
Lokalbanken på Jæren.





## 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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel 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



## 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 nettkrenkninger
- 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 kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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.

For eiendommen:

Adresse: Grønvegen 11  
4341 BRYNEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Steinar StokkaTelefon: 465 95 969  
E-post: steinar.stokka@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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