

Kløvervegen 22

BRYNE

notar



Prisantydning Kr 5 490 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 145/145 kvm Megler Aina Trovåg Tlf 988 09 072

NOTAR.NO

notar



Kløvervegen 22

Flott enebolig med 4 soverom og 2 bad | Solrike uteplasser og barnevennlig beliggenhet | Garasje

Adresse	Kløvervegen 22 4340 BRYNE
Prisantydning	Kr 5 490 000,-
Omkostninger	Kr 156 240,-
Totalpris	Kr 5 646 240,-
BRA-i/BRA Total	145/145 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	2013
Soverom	4

Velkommen til Kløvervegen 22 - en flott familiebolig med følgende innhold:

U. etg: Gang, bad, vaskerom, innvendig bod og 2 soverom.

1. etg: Bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Verdt å vite:

- Attraktiv beliggenhet på endetomt
- Barnevennlige omgivelser med kort vei til skoler/barnehage, idrettsarenaer og lekeplasser
- Solrike uteplasser hvorav terrassen på baksiden har fastmontert pergola
- Innholdsrikt med 4 soverom, 2 bad og adskilt vaskerom
- Romslig vaskerom med direkte adkomst til garasjen
- To flotte helflisede bad med varme i gulv
- Lys og trivelig stue med ekstra god takhøyde og store vindusflater
- Pent kjøkken med god skap- og benkeplass
- Parkering i gårdsrom og garasje med el-bil lader

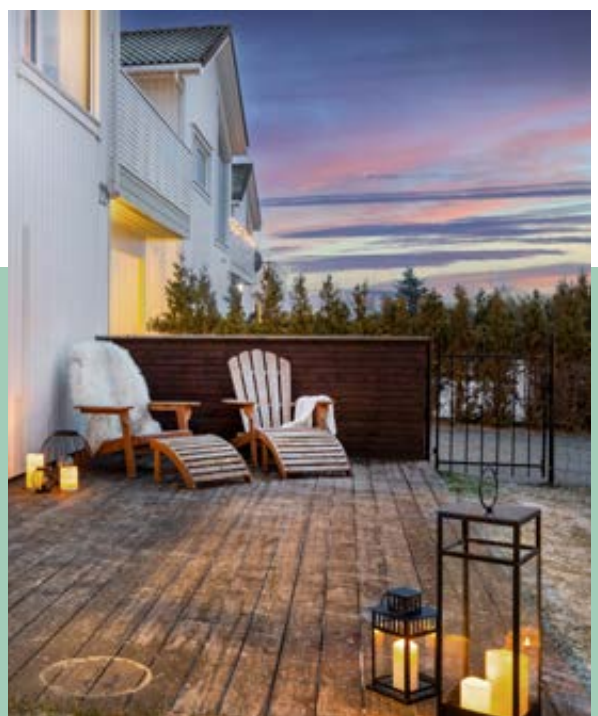
Notar Stavanger Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER



Aina Trovåg

Eiendomsmegler MNEF/Partner/Daglig leder
988 09 072 / at@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Plantegning	14
Ditt nye nabolag	18
Nøkkelinformasjon	22
Vedlegg	31
Budgivning	71

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Velkommen til en attraktiv enebolig i Kløvervegen 22. Foto: Jon Helge Hesby



Kløvervegen 22 er en flott familiebolig med en fin beliggenhet på ende i et meget barnevennlig område på Bryne



1. etg: Lys og trivelig stue med ekstra god takhøyde og store vindusflater



1. etasje: Fra stuen er det utgang til solrik veranda



1. etasje: Stor stue med god plass til møblering av stor sofagruppe



1. etasje: Spiseplassen og kjøkken ligger fint tilbaketrukket i en delvis åpen løsning med stuen



1. etasje: Her er det god plass til stort spisebord og mange middagsgjester



1. etasje: Spiseplass og stue



1. etasje: Pent kjøkken med skap helt opp til taket



1. etasje: Godt med skapplass og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn og mikrobølgeovn



1. etasje: Soverom med utgang til terrasse. Dette soverommet brukes til tv-stue i dag.



1. etasje: Soverom 2



Uetasje: Hovedsoverommet ble pusset opp i 2024 med moderne spilevegg og ny garderobe



Uetasje: Soverom 4 som brukes til kontor i dag. I dette rommet er det mye god oppbevaringsplass i store garderobeskap.



1. etasje: Flott helfliset bad som er innredet med vegghengt toalett, baderomsinnredning med speil og dusjhjørne



U.etasje: Stort helfliset bad med badekar og dusj



Uetasje: Vaskerommet har en praktisk beliggenhet med adkomst både fra trappegang og garasjen



Uetasje: Stor gang med plass til barnevogn, yttertøy og sko

Plantegning over underetasje



Plantegning over 1. etasje





1. etasje: Ut i fra det ene soverommet har man adkomst til en herlig inngjerdet terrasse med stedbygd pergola. Elektrisk markise som skygger for solen eller beskytter mot regnet.



1. etasje: Terrasse med pergola



1. etasje: Romsig vestvendt veranda med ettermiddag- og kveldssol



Gårdsrom og garasje

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Kløvervegen 22 ligger fint til i et rolig og attraktivt boligområde på Bryne. Barnevennlige omgivelser med gangavstand til barnehager/skoler, idrettsarenaer og utallige lekeplasser. Sentral beliggenhet med kort vei til sentrum, M44 kjøpesenter, dagligvarebutikker og legesenter. Liker man å gå tur er det nærhet til flotte tur- og friområder langs "Tjødnå" og i Sandtangen. De fantastiske Jærstrendene er kun få minutter unna i bil. Gode kollektivforbindelser med tog og buss som gir enkel pendling til både Sandnes og Stavanger.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nabolagsprofil

Kløvervegen 22 - Nabolaget Kolheia/Håland - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Offentlig transport

Re	9 min	🚶
Linje 54, 57	0.8 km	
Bryne stasjon	14 min	🚶
Linje F5, L5	1.2 km	
Stavanger Sola	33 min	🚗

Skoler

Bryne skule (1-7 kl.)	11 min	🚶
451 elever, 26 klasser	1 km	
Rosseland skule (1-7 kl.)	16 min	🚶
546 elever, 25 klasser	1.4 km	
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.)	15 min	🚶
328 elever, 27 klasser	1.2 km	
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.)	6 min	🚗
394 elever, 28 klasser	2.1 km	
Bryne videregående skule	11 min	🚶
720 elever, 26 klasser	1 km	
Tryggheim videregående skole	14 min	🚗
435 elever, 22 klasser	9.3 km	

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

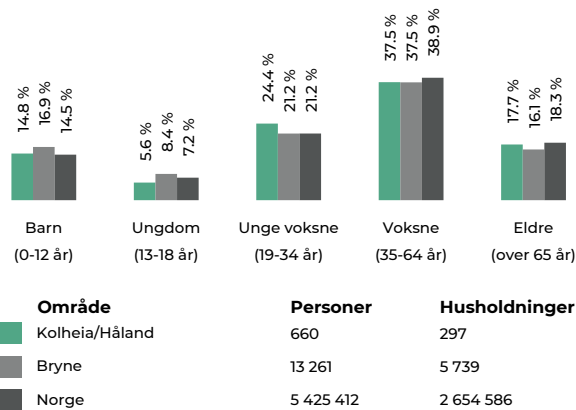
Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Ree barnehage (0-5 år)	2 min	🚶
91 barn	0.2 km	
Austbø barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
73 barn	0.3 km	
Spødarbakken barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
79 barn	0.5 km	

Dagligvare

Kiwi Bryne Torg	12 min	🚶
Joker Brustadbua Bryne	13 min	🚶
Søndagsåpent	1.1 km	



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Tog

Gateparkering

Lett 81/100

Støynivået

Lite støynivå 79/100

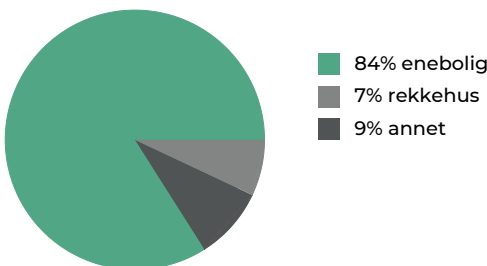
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100

Sport

⚽ Svertingstad - ballbinge	6 min 🚶
Ballspill	0.5 km
⚽ Jærhallen	8 min 🚶
Fotball	0.7 km
🚴 SATS Bryne	8 min 🚶
🚴 Robust Trening Bryne	13 min 🚶

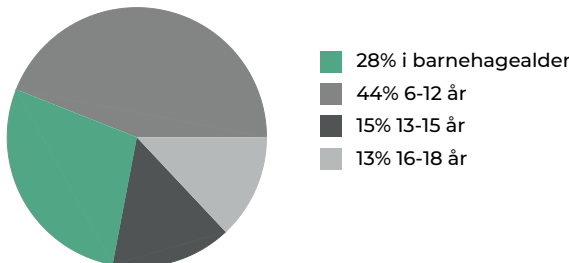
Boligmasse



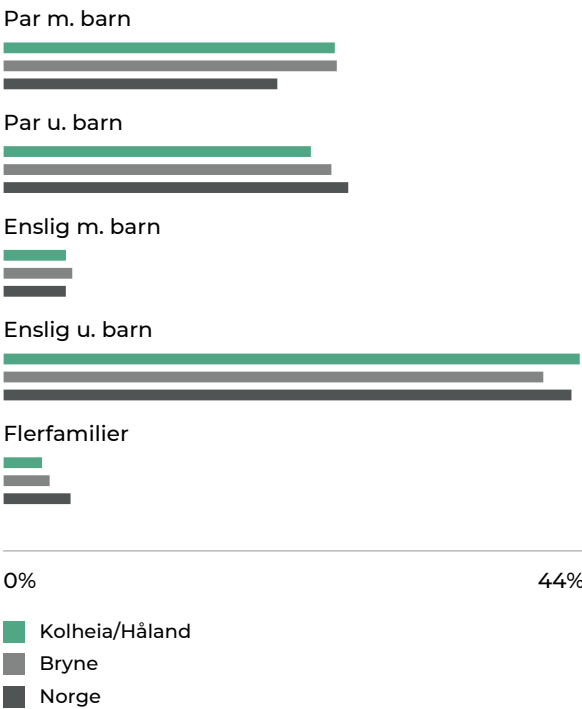
Varer/Tjenester

📺 Blå på Bryne	13 min 🚶
🏪 Boots apotek Bryne	14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

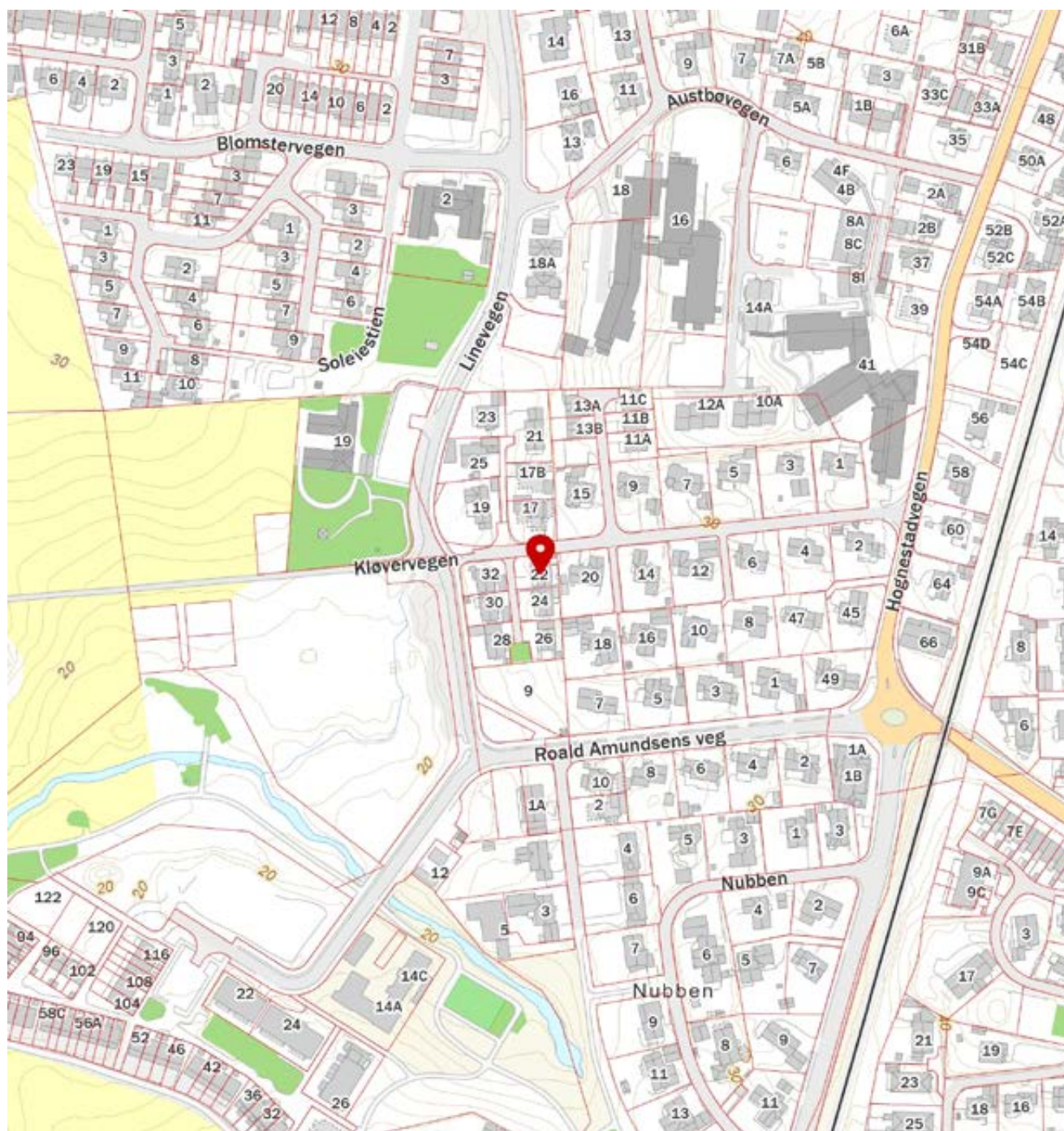
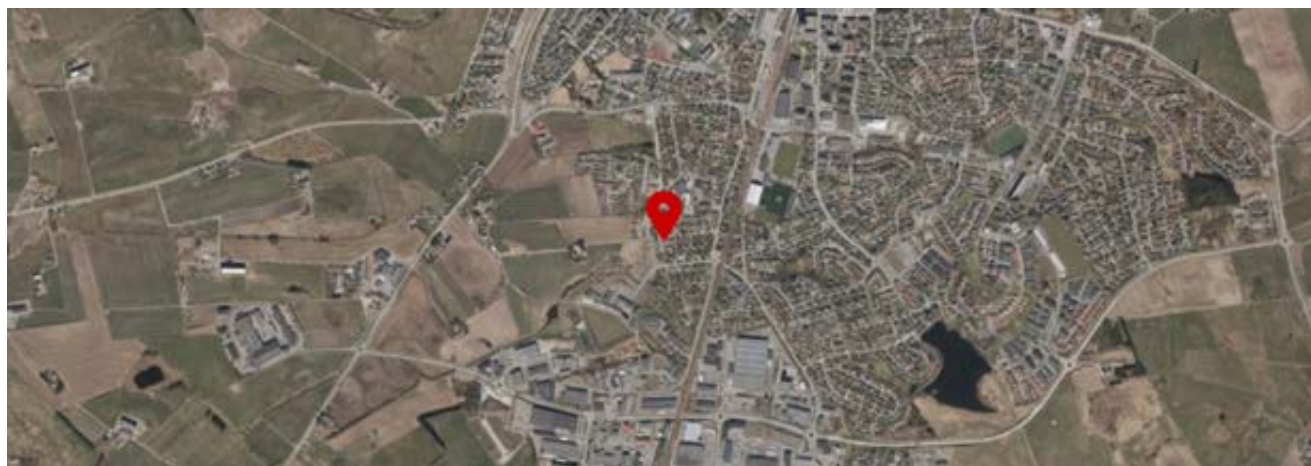


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kløvervegen 22, 4340 BRYNE

OPPDRAKSNUMMER

22-0180/25

SELGER

Aslaug Vårvik Kleiven og Ruben Kleiven

MATRIKKE

Gårdsnummer 3, bruksnummer 780,
Gårdsnummer 3, bruksnummer 89 (privat vei) - sameietype
realsameie, ideell andel 1/6. i Time kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav B.

INFO ENERGIKLASSE

Energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 325 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er bebygd ellers pent opparbeidet med gressplen og belegningstein i gårdsrom. Tomten er lettstelt med terrasseplattning på fremsiden, steinbelagte bed langs gjerde og stor inngjerdet terrasse på baksiden.

TAKST

Tilstandsrapport datert 16.12.2025. utført av Eskil Engelskjerd Andersen.

BYGGEÅR

2013

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 2013 og er etablert med ringmur i betong og yttervegger i tre reisverkskonstruksjon. Fasaden er kledd med dobbel-falset stående trekledning. Takkonstruksjonen er utført som et saltak tekket med betongtakstein. Grunnmuren er av betong. Etasjeskilleren er en trebjelkelagskonstruksjon, med betong mot grunn. PVC-vinduer og balkongdører med isolerglass. På baksiden er det en terrasseplattning i trekonstruksjon med terrassebord av impregnert trevirke. En pergola ble etablert over denne i 2025. På fremsiden er det også en terrasseplattning i trekonstruksjon med terrassebord av impregnert trevirke. Over garasjen er det en balkong i trekonstruksjon med terrassebord av impregnert trevirke og rekkverk i tre og malt. De utvendige trappene er konstruert i impregnert trevirke, og trappen på langsiden er belagt med terrassebord.

Følgende punkter har fått TG2 i vedlagte tilstandsrapport:

- Utvendig søyler er støpt direkte ned i terrenget uten fri klaring over bakkenivå.
- Utvendige trapper mangler rekkverk iht. dagens krav og er utført med direkte kontakt mellom trekonstruksjon og terreng
- Bad i 1. og 2. etasje hovedsaklig pga alder
- Vaskerom pga alder og motfall
- Det er registrert merker og misfarging i laminatbenkeplaten på kjøkken.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bytte varmtvannsbereider, installere badekar, blandebatteri og dusjpanel. Faglært arbeid utført av Bryne rør AS, ferdigstilt i 2022. Montere dusjvegg, Faglært arbeid

utført av Altmann service AS. Ferdigstilt i 2022 Ta ut dusjkabinett. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Takvann fra hovedtaket ble tidligere ledet ned på altanen på fremsiden av huset uten tilfredsstillende avrenning. Dette medførte ansamling av vann og påfølgende råteskader på deler av kledningen under altanen. Skadet kledning er skiftet ut, og takrennen er nå flyttet til utsiden av altanen slik at takvann føres korrekt bort. Arbeidet er utført av faglært håndverker (Mesterbygg Bryne). Arbeidet er ferdigstilt i desember 2025.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Enkelte riss/sprekker (tørkesprekker/svinnriss) i grunnmur

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: I forbindelse med kommunens graving i Kløvervegen kom det rotter på eiendommen. Det ble observert spor etter rotter/mus i garasjen og mellom kledningen og vindsperren. Forholdet er behandlet som en forsikringssak i Gjensidige, og Rentokil har utført skadedyrbekjempelse. Inngangspunkt i garasjen ble lokalisert og tettet. Det ble punktvis fjernet deler av kledningen for inspeksjon, og inspeksjonskamera ble brukt for å verifisere at det ikke foreligger fare for videre inntrenging andre steder. Musebånd er kontrollert og utbedret der de ikke var tilfredsstillende. Arbeidet er ferdigstilt i desember 2025. Alt arbeid er utført av faglært (Mesterbygg Bryne).

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Koblet til varmtvannsbereder. Faglært arbeid utført av Active elektro AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022. Installert elbillader. Faglært arbeid utført av EL-TEAM AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022. Lysbryter i garasjen er utført av en elektriker som en vennetjeneste for tidligere eier. Faglært arbeid utført av elektrikervenn. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014. Installasjon av ny strømmåler. Faglært arbeid utført

av OneCo Elektro AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024. Det er installert en fastmontert pergola med elektrisk styrt tak og sidevegg på terrassen på østsiden. Arbeidet er utført av faglærte personer med familierelasjon. Arbeidet ble ferdigstilt i 2025. Den elektriske installasjonen er kontrollert og verifisert av ASI Elektro AS, og samsvarserklæring foreligger.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Lyse Elnett AS, 26.09.2019

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Installert 2022

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Terrassen på østsiden av huset og den utvendige trappen på sørsiden er bygget av tidligere eier. Arbeid er utført av ufaglært håndverker og ble ferdigstilt i 2018. Carporten er bygget om til garasje av tidligere eier. Selve tømrerarbeidet er utført av tømrer (bror av tidligere eier), mens installering av garasjeport er utført av faglært montør fra Port & Dørsenter AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014. Det er installert en fastmontert pergola på terrassen på østsiden. Arbeidet er utført av faglærte personer med familierelasjon. Det er utført som privat tjeneste, og ikke av et firma. Dette gjelder også trapp og mur på nordsiden av huset. Arbeidet ble ferdigstilt i 2025.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Filter er byttet årlig. Sist bytte var i 2025 (Opplyst av eier).
- Enkelte kledningsbord er skiftet i 2025 grunnet slitasje/råte.
- Pergola etablert over terrasse i 2025.
- Utvendig trapp konstruert impregnert trevirke fra 2025.

2024:

- Soverom i underetasje ble malt i 2024. Ny spilevegg og garderobe.
- Installasjon av ny strømmåler. Faglært arbeid utført av OneCo Elektro AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

2022:

- Varmtvannsbereder fra 2022 med kapasitet på 194 liter.
 - Badekar med dusjgarnityr og blande batteri fra 2022.
- Arbeid utført av Bryne rør AS.
- Koblet til varmtvannsbereder. Faglært arbeid utført av Active elektro AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.
 - Installert elbillader. Faglært arbeid utført av EL-TEAM AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

2014:

- Lysbryter i garasjen er utført av en elektriker som en vennetjeneste for tidligere eier. Faglært arbeid utført av elektrikervenn. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen og område er regulert til bolig.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Time kommune.

OPPVARMING

Elektrisk.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Lyse fiber.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje med el-bil lader. Iflg selger er det plass til 3 biler i gårdsrommet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig og privat vei (gnr. 3, bnr. 89 som er realsameie hvorav Kløvervegen 22 eier ideell andel 1/6 med felles vedlikeholdsansvar). Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger

er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 16.10.2013 ifølge Time kommune.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

U. etg: Gang, bad, vaskerom, innvendig bod og 2 soverom. Terrasseplatting.

1. etg: Bad, 2 soverom, kjøkken og stue. Veranda og inngjerdet terrasse.

STANDARD

Iflg takstmann så gir boligen ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk. Den holder en gjennomgående god standard og det kan bl.a nevnes:

- Romslig gang med fliselaminat på gulv
- Praktisk vaskerom med direkte adkomst til garasjen
- Utstrakt bruk av eikeparkett på gulv
- Hovedsoverommet i underetasjen er pusset opp med spilevegg og garderobe i 2024
- Det ene soverommet i 1. etasje har utgang til stor og inngjerdet terrasse med fastmontert pergola (2025)
- To flotte helflisede bad som er innredet med vegghengt toalett, baderomsinnredning med speil og dusjhjørne. Badet i underetasjen har badekar.
- Pent kjøkken med integrerte hvitevarer (utenom kjøleskap)
- Lys og trivelig stue med ekstra god takhøyde og store vindusflater

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rør-i-rør system med fordelerskap plassert på vaskerom.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.

- Ventilasjon: Balansert ventilasjon med aggregat plassert på vaskerom. Filter ble sist byttet i 2025.
- Varmesentral: Varmepumpe av ukjent alder plassert i trappeløp.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder fra 2022 på 194 liter, plassert på vaskerom.
- Elektrisk anlegg: Anlegget er fra byggeåret 2013. Varmtvannsbereder ble tilkoblet i 2022. Elbillader ble installert i 2022. Lysbryter i garasjen ble montert i 2014. Ny strømmåler ble installert i 2024.
- Branntekniske forhold: Røykvarsler og brannslukningsapparat er installert.
- Andre installasjoner: Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger.

For nærmere spesifisering av boligens tilstand anbefaler vi å se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i vedlagte tilstandsrapport.

HVITEVARER

Frittstående kjøleskap og integrerte hvitevarer på kjøkken som oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og mikro medfølger i handelen.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som

fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 145 m²

BRA totalt: 145 m²

TBA: 72 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 70 m² Gang, 2 soverom, innvendig bod, vaskerom, bad og garasje.

1. etasje: BRA-i: 75 m² Bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje

Underetasje: 16 m² Terrasseplatting1. etasje

56 m² Terrasse og veranda.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 490 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 20 063,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

Det er installert vannmåler med stipulert forbruk.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 265 148,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 060 591,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 5 490 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 137 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 156 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 646 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1121/3/780:

23.02.2011 - Dokumentnr: 147883 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1121 Gnr:3 Bnr:89

Tinglyst heftelse på Realsameie:

31.08.1973 - Dokumentnr: 5382 - Bestemmelse om vannledn.

31.08.1989 - Dokumentnr: 8698 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

30.09.1991 - Dokumentnr: 7304 - Erklæring/avtale
Rett for bnr. 613 til å føre opp hus nærm. enn 4 m fra grenselinjen til d.e.

23.08.2012 - Dokumentnr: 685775 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rettighetshaver: Time Kommune

Org.nr: 859 223 672

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

08.12.2015 - Dokumentnr: 1149792 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Time Kommune
Org.nr: 859 223 672

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. . Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNBOKSDATO

12.12.2025

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

92853688

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

- Vedlagte plantegninger er ikke i målestokk og derfor kun å anse som skisser.

- Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring

- Söderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og

bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

09.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Boligspesialisten Stavanger AS
Auglundsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

MEGLER

Aina Trovåg, Eiendomsmegler MNEF/Partner/Daglig leder
Epost: at@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	50 000,-	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgbyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	17 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (totalbeløp uansett antall)			
3			
990,- (inkl. mva.)			
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Direkte utlegg dekkes av selger.			

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

KLØVERVEGEN 22

Tilstandsrapport utført av Taksering Vest AS v/Eskil E. Andersen datert 16.12.2025, selgers egenerklæring datert 07.01.2026, energiattest og plan- og fasadetegninger følger vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport



 Kløvervegen 22 , 4340 BRYNE

 TIME kommune

 gnr. 3, bnr. 780

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 08.01.2026

Oppdragsnr.: 20993-1997

Referansenummer: SP6898

Foretak: Taksering Vest AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig

Eskil Engelsingjerd Andersen

Eskil Engelsingjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 (<https://iverdi.no/>).

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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

Eneboligen er oppført i 2013 og er etablert med ringmur i betong og yttervegger i tre reisverkskonstruksjon. Etasjeskiller er utført i tre bjelkelag, og takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med betongtakstein. Utvendige fasader er kledd med dobbel-falset stående trekledning.

Boligen har PVC-vinduer og balkongdører med isolerglass fra byggeåret, samt ytterdør fra samme periode. Innvendig er boligen i hovedsak preget av originale overflater fra byggeåret, herunder parkettgolv, malte vegg- og himlingsflater.

Nyere oppgraderinger og vedlikehold:

Enkelte kledningsbord er skiftet i 2025 grunnet slitasje/råte. Pergola etablert over terrasse i 2025. Soverom i underetasje malt i 2024. Filter på ventilasjonsanlegg skiftet årlig, sist i 2025. Varmtvannsbereder skiftet i 2022.

Boligen gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk. For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtakstein fra byggeåret. Tekket fremstår i visuelt god stand.

Befaring er foretatt fra bakkenivå.

Nedløp, renner og beslag i aluminium fra byggeåret.

Yttervegger med reisverkskonstruksjon i tre oppført på ringmur i betong. Utvendig fasade med dobbel-falset stående kledning. Enkelte kledningsbord er byttet i 2025.

Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd. Utførelse med hensyn til lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak er ikke synlig. Tilstandsgrad er satt ut fra alder på konstruksjonen.

Vinduer i PVC (plast) med isolerglass fra byggeåret. Det registreres noe slitasje på enkelte vannbord under vinduer.

Ytterdør fra byggeåret. Ytterdøren er delvis skjermet med overbygg. Balkongdører i PVC med isolerglass fra byggeåret.

Terrasseplattning – bakside
Terrasseplattning utført i trekonstruksjon med terrassebord i impregneret trevirke.
Pergola over terrassen er etablert i 2025.

Areal: 43 m²

Terrasseplattning – fremside / underetasje
Terrasseplattning utført i trekonstruksjon med terrassebord i impregneret trevirke.

Areal: 16 m²

Balkong over garasje
Balkong utført i trekonstruksjon over garasje med terrassebord i impregneret trevirke.
Rekkverk utført i tre og malt.

Tekking under terrassebord er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst på befaringstidspunktet.

Areal balkong: 13 m²

Utvendige trapper
Utvendige trapper konstruert i impregneret trevirke.
Trapp på langsiden er belagt med terrassebord i impregneret trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

3 stav parkett på gulv overflater fra byggeåret gjennomgående i boligen.

Belegg på gulv i entre/hall.
Malte vegg overflater.
Malte innvendige tak overflater.

Soverom i underetasje ble malt i 2024.

Etasjeskille i tre (bjelkelags konstruksjon) betong mot grunn.
Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i underetasje i gang under trapp uten å påvise forhøyet fuktverdi. Målingen viste 8%.
Innvendige trapper, rekkverk og hånd løper i tre.
Deler av trinn er belagt med teppe.
Innvendige dører med slette dørblad og malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. Etasje fra byggeåret.
Fliser på vegg overflater.
Malte himlings flater.
Fliser på gulv overflater.
Plast sluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Dusj-dør i glass.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (stue/kjøkken) mot dusj-sone uten å påvise fukt.

Vaskerom underetasje fra byggeåret.
Malte vegg overflater.
Malte himlings overflater.
Fliser på gulv overflater.
Plast sluk med metallrist.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.



Beskrivelse av eiendommen

Det er etablert vaskekum i stål med veggmontert blandebatteri og avløp via gulvsluk.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad underetasje fra byggeåret.
Fliser på vegg overflater.
Malte himlings overflater.
Fliser på gulv overflater.
Plast sluk med metallrist.
Sluk plassert i dusj-sonen.
Sluk plassert under badekar.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Badekar med dusjgarnityr og blandebatteri.
Dusjdør i glass.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer er integrert.
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt er installert.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system.
Fordelerskap plassert på vaskerom.
Avløpsrør i plast.
Balansert ventilasjon.
Aggregat plassert på vaskerom.
Filter er byttet årlig. Sist bytte var i 2025 (Opplyst av eier).
Varmepumpe av ukjent alder plassert i trappeløp.
Varmtvannsbereder fra 2022 med kapasitet på 194 liter.
Bereder er plassert på vaskerom.

Boligen er utstyrt med Sentralstøvsuger.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

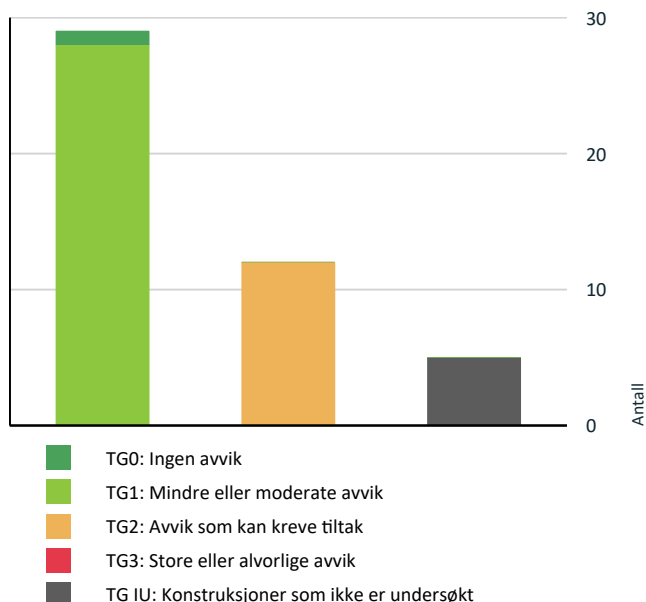
Lovlighet

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken m/trapp > Overflater og innredning - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Søyler [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

2013

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.



Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag i aluminium fra byggeåret.

(Opplyst i egenerklæringen: Takvann fra hovedtaket ble tidligere ledet ned på altanen på fremsiden av huset uten tilfredsstillende avrenning. Dette medførte ansamling av vann og påfølgende råteskader på deler av kledningen under altanen. Skadet kledning er skiftet ut, og takrennen er nå flyttet til utsiden av altanen slik at takvann føres korrekt bort. Arbeidet er utført av faglært håndverker (Mesterbygg Bryne). Arbeidet er ferdigstilt i desember 2025.)

UTVENDIG



Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med betong takstein fra byggeåret.
Tekket fremstår i visuelt god stand.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.



Veggkonstruksjon

Yttervegger med reisverk konstruksjon i tre oppført på ringmur i betong. Utvendig fasade med dobbel-falset stående kledning. Enkelte kledningsbord er byttet i 2025 som følge av høy slitasje og råte.

Luftespalte mellom terrasse og kledning er mindre enn anbefalt. Dette kan over tid medføre risiko for kapillært fuktopptak i kledningen og dermed økt fuktbelastning og slitasje.

(Kledning og tilhørende bygningsdetaljer fra dette oppføringstidspunktet: Erfaring og tilgjengelig bransjekunnskap tilsier at enkelte løsninger og materialkvaliteter benyttet i denne perioden kan ha noe kortere forventet levetid enn normalt, særlig der ventilering er begrenset. Slike forhold kan over tid bidra til økt slitasje på trevirke og redusert funksjon i ytterveggkonstruksjonen.)

Tilstandsrapport



Ytterdør fra byggeåret. Ytterdøren er delvis skjermet for belastning med overbygg.
Balkong dører i PVC og isolerglass fra byggeåret.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.
Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.
Tilstandsgrad er satt ut fra alder på konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Vinduer i PVC (Plast) med isolerglass fra byggeåret.
Det registreres slitasje på enkelte vannbord under vindu. Vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.

TG 1 Dører

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasseplatting – bakside

Terrasseplatting er utført i trekonstruksjon med terrassebord i impregneret trevirke. Det registreres slitasje, fuktmerker og begynnende begroing som anses normal i forhold til alder og eksponering. Videre vedlikehold må påregnes. Pergola over terrassen er etablert i 2025.

Areal: 43m2

Terrasseplatting - fremside/underetasje

Terrasseplatting er utført i trekonstruksjon med terrassebord i impregneret trevirke. Det registreres slitasje, fuktmerker og begynnende begroing som anses normal i forhold til alder og eksponering. Videre vedlikehold må påregnes.

Areal: 16m2

Balkong over garasje

Balkongen er utført i trekonstruksjon over garasje med terrassebord i impregneret trevirke. Det registreres slitasje, fuktmerker og begynnende begroing som vurderes som normalt sett i forhold til alder. Vedlikehold må påregnes.

Rekkverk er utført i tre og malt. Nedre del av rekkverket ligger i direkte kontakt med terrassebord, noe som gir begrenset ventilasjon og økt risiko for fuktpåvirkning og slitasje over tid.

Tekking under terrassebord er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst på befaringstidspunktet. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder og utførelse.

Areal balkong: 13 m²



TG 2 Søyler

Søyler balkong over Garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Søylene er støpt direkte ned i terrenget uten fri klaring over bakkenivå. Denne utførelsen medfører økt risiko for kapillært fuktopptak fra underliggende masser og omkringliggende fuktbelastning. Over tid kan dette føre til fuktskader, nedbrytning av materialer og redusert levetid på konstruksjonen ved søylepunktene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedvarende fuktpåvirkning kan medføre råte og nedbrytningsskader. Det anbefales å etablere konstruktiv løsning hvor søylene løftes fri av terrenget, eksempelvis ved bruk av søylesko eller tilsvarende.



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper konstruert impregnert trevirke fra 2025.
Trapp på langsida er belagt med terrassebord i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begge trapper mangler rekkverk iht. dagens krav. Trappene er utført med direkte kontakt mellom trekonstruksjon og terreng, noe som gir økt risiko for fuktbelastning og redusert levetid på materialene. Utførelsen tilfredsstillende ikke dagens anbefalte sikkerhets- og konstruksjonsløsninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk iht. dagens krav. Videre bør trekonstruksjonen skilles fra terreng.



TG 1U Andre utvendige forhold

Opplyst i egenerklæringen: I forbindelse med kommunens graving i Kløvervegen kom det rotter på eiendommen. Det ble observert spor etter rotter/mus i garasjen og mellom kledningen og vindsperren. Forholdet er behandlet som en forsikringssak i Gjensidige, og Rentokil har utført skadedyrbekjempelse. Inngangspunkt i garasjen ble lokalisert og tettet. Det ble punktvis fjernet deler av kledningen for inspeksjon, og inspeksjonskamera ble brukt for å verifisere at det ikke foreligger fare for videre inntrenging andre steder. Musebånd er kontrollert og utbedret der de ikke var tilfredsstillende. Arbeidet er ferdigstilt i desember 2025. Alt arbeid er utført av faglært (Mesterbygg Bryne).

INNENDIG

TG 1 Overflater

3 stav parkett på gulv overflater fra byggeåret gjennomgående i boligen.
Belegg på gulv i entre/hall.
Malte vegg overflater.
Malte innvendige tak overflater.

Soverom i underetasje ble malt i 2024.
Enkelte rift, merker og slitasje av normal karakter.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille i tre (bjelkelags konstruksjon)
betong mot grunn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i underetasje i gang under trapp uten å påvise forhøyet fuktverdi. Målingen viste 8%. Det presiseres at hulltaking og fuktmålinger er utført som stikkprøver. Undersøkelsen omfatter ikke hele konstruksjonen og det kan dermed ikke utelukkes at fuktverdiene kan variere i andre deler av konstruksjonen rom under terreng.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper, rekkverk og hånd løper i tre.
Deler av trinn er belagt med teppe.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med slette dørrblad og malte overflater.

Enkelte rift, merker og slitasje av normal karakter.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1. Etasje fra byggeåret.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg overflater.
Malte himlings flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320.
Slitasje på fuger. Primært i dusj-sonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall forhold på våtrommet er i underkant av dagens krav. Det presiseres at fall ledes mot sluk.
Nedsenk til dusj-sone er i underkant av dagens krav til 10mm.

Alder på membran og fliser har normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Dusj-dør i glass.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (stue/kjøkken) mot dusj-sone uten å påvise fukt.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom underetasje fra byggeåret.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegg og himling

Malte vegg overflater.
Malte himlings overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran på lettvegger har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da vaskerom har oversteget 50% av levetid.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registrert motfall på vaskeromsgulvet mot dør til garasje. Høyeste punkt er målt omtrent midt på gulvet, hvor fallet ledes både mot sluk/vaskemaskin og mot garasjedør. Fallforholdene er dermed ikke entydig rettet mot sluk, noe som kan medføre risiko for vannsig mot dør og tilstøtende konstruksjoner ved vannpåvirkning. Det presiseres at vanninstallasjonene er plassert ved sluk.

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da vaskerom har oversteget 50% av levetid.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da vaskerom har oversteget 50% av levetid.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Det er etablert vaskekum i stål med veggmontert blandebatteri og avløp via gulvsluk.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad underetasje fra byggeåret.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg overflater.
Malte himlings overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert flere eldre hull i flisoverflater ved badekar, som er fuget igjen. Videre er det registrert en mindre åpning i flis der lysbryter er plassert.

Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.

Det anbefales å unngå direkte vannbelastning på områder hvor det tidligere har vært hull i flisene.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe ujevnheter i høyde på flisoverflater. Videre er det registrert slitasje på fliser og fuger, primært i dusjsonen. Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskeren 700.320.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.
Sluk plassert i dusj-sonen.
Sluk plassert under badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskeren 700.320

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Badekar med dusjgarnitur og blandebatteri fra 2022. Arbeid utført av Bryne rør AS.
Dusjdør i glass.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG IIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer er integrert.
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt er installert.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 2 Overflater og innredning - 2

Benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert merker og misfarging i laminatbenkeplaten. Skadene vurderes som overflatiske, men fremstår som varige og er mest sannsynlig forårsaket av varmebelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgraderinger etter ønske.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system.
Fordelerskap plassert på vaskerom.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Aggregat plassert på vaskerom.
Filter er byttet årlig. Sist bytte var i 2025 (Opplyst av eier).



TG IU Varmesentral

Varmepumpe av ukjent alder plassert i trappeløp.

Tilstandsrapport



Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Koblet til varmtvannsbereider. Faglært arbeid utført av Active elektro AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022. Installert elbillader. Faglært arbeid utført av EL-TEAM AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022. Lysbryter i garasjen er utført av en elektriker som en vennetjeneste for tidligere eier. Faglært arbeid utført av elektrikervenn. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014. Installasjon av ny strømmåler. Faglært arbeid utført av OneCo Elektro AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider fra 2022 med kapasitet på 194 liter. Bereider er plassert på vaskerom.



TG III Andre installasjoner

Boligen er utstyrt med Sentralstøvsuger.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.



Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Topplisten er synliggjort over grunnmurs plast/Platon.

Store deler av dreneringen er ikke synliggjort grunnet tildekning med terrasse platinger. Tilstand grad er satt ut i fra alder og de delene som er synlige.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Grunnmur i betong fra byggeåret.



Terrengforhold

Bolig ligger skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Terrengforholdene under terrasseplatting på baksiden er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst på befaringstidspunktet. Tilstandsgrad er derfor fastsatt basert på de terrengforholdene som var mulig å vurdere ved visuell befaring.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

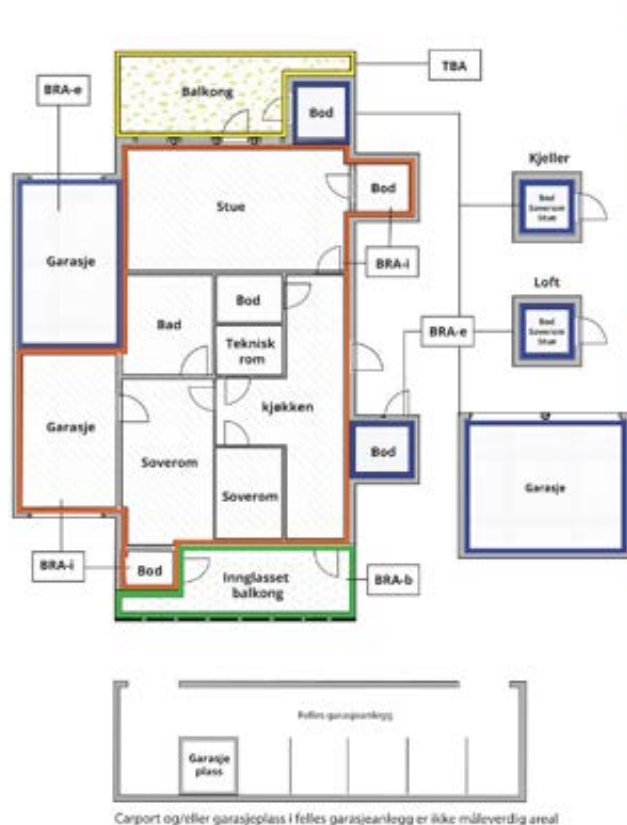
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	75			75	56
Underetasje	70			70	16
SUM	145				72
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken m/trapp, 2 soverom, bad		
Underetasje	Entré/hall m/trapp, 2 soverom, vaskerom, bad, garasje, bod		

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	124	21



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Eskil Engelsgjerd Andersen	Takstingeniør
	Kasper Rygh	Takstfullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	3	780		0	325 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kløvervegen 22

Hjemmelshaver

Kleiven Aslaug Vårvik, Kleiven Ruben

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.12.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	
2	08.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

• **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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt opmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger Park	
Oppdragsnr.	
22-0180/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ruben Kleiven	Aslaug Vårvik Kleiven

Gateadresse	
Kløvervegen 22	
Poststed	Postnr
BRYNE	4340

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 22-0180/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bytte varmtvannsbereder, installere badekar, blandebatteri og dusjpanel. Faglært arbeid utført av Bryne rør AS, ferdigstilt i 2022. Montere dusjvegg, Faglært arbeid utført av Altmann service AS. Ferdigstilt i 2022 Ta ut dusjkabinett. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022

Arbeid utført av

Bryne rør AS, Altmann service AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takvann fra hovedtaket ble tidligere ledet ned på altanen på fremsiden av huset uten tilfredsstillende avrenning. Dette medførte ansamling av vann og påfølgende råteskader på deler av kledningen under altanen. Skadet kledning er skiftet ut, og takrennen er nå flyttet til utsiden av altanen slik at takvann føres korrekt bort. Arbeidet er utført av faglært håndverker (Mesterbygg Bryne). Arbeidet er ferdigstilt i desember 2025.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Enkelte riss/sprekker (tørkesprekker/svinnriss) i grunnmur.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med kommunens graving i Kløvervegen kom det rotter på eiendommen. Det ble observert spor etter rotter/mus i garasjen og mellom kledningen og vindspærren. Forholdet er behandlet som en forsikringssak i Gjensidige, og Rentokil har utført skadedyrbekjempelse. Inngangspunkt i garasjen ble lokalisert og tettet. Det ble punktvis fjernet deler av kledningen for inspeksjon, og inspeksjonskamera ble brukt for å verifisere at det ikke foreligger fare for videre inntrenging andre steder. Musebånd er kontrollert og utbedret der de ikke var tilfredsstillende. Arbeidet er ferdigstilt i desember 2025. Alt arbeid er utført av faglært (Mesterbygg Bryne).

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Koblet til varmtvannsbereder. Faglært arbeid utført av Active elektro AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022. Installert elbillader. Faglært arbeid utført av EL-TEAM AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022. Lysbryter i garasjen er utført av en elektriker som en vennetjeneste for tidligere eier. Faglært arbeid utført av elektrikervenn. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014. Installasjon av ny strømmåler. Faglært arbeid utført av OneCo Elektro AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024. Det er installert en fastmontert pergola med elektrisk styrt tak og sidevegg på terrassen på østsiden. Arbeidet er utført av faglærte personer med familierelasjon. Arbeidet ble ferdigstilt i 2025. Den elektriske installasjonen er kontrollert og verifisert av ASI Elektro AS, og samsvarserklæring foreligger.

Arbeid utført av

Active electro AS, EL-TEAM AS, Lyse , ASI Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lyse Elnett AS, 26.09.2019

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installert 2022

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrassen på østsiden av huset og den utvendige trappen på sørsiden er bygget av tidligere eier. Arbeid er utført av ufaglært håndverker og ble ferdigstilt i 2018. Carporten er bygget om til garasje av tidligere eier. Selve tømrerarbeidet er utført av tømrer (bror av tidligere eier), mens installering av garasjeport er utført av faglært montør fra Port & Dørsenter AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014. Det er installert en fastmontert pergola på terrassen på østsiden. Arbeidet er utført av faglærte personer med familierelasjon. Det er utført som privat tjeneste, og ikke av et firma. Dette gjelder også trapp og mur på nordsiden av huset. Arbeidet ble ferdigstilt i 2025.

Arbeid utført av

Port & Dørsenter AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

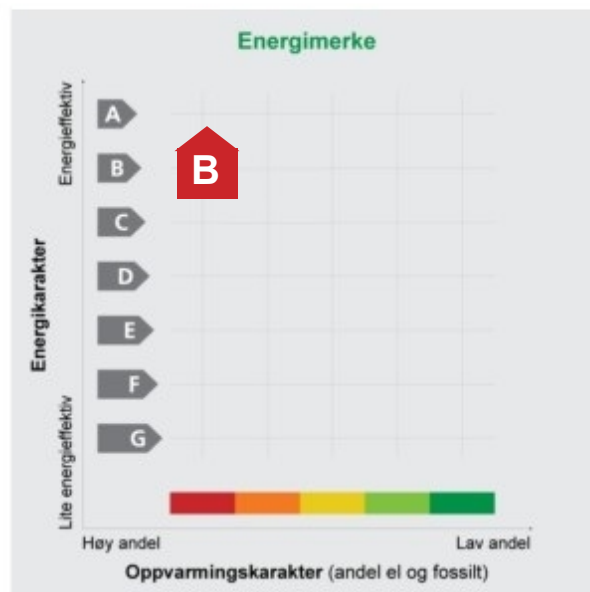
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruben Kleiven	e9dc0236f951b9a860da4 0747544f21335ad6d2c	07.01.2026 16:05:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aslaug Vårvik Kleiven	ce76adbea02f2b3d7b08 da4636549ab53c3aab0d	07.01.2026 16:26:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 22-0180/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Adresse	Kløvervegen 22
Postnr	4340
Sted	BRYNE
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	3
Bnr.	780
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300231074
Bolignr.	H0101
Merknr.	b48d0a1b-fb07-4a11-bfb3-530b993b3670
Dato.	01.03.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

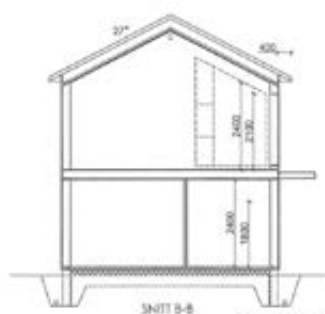
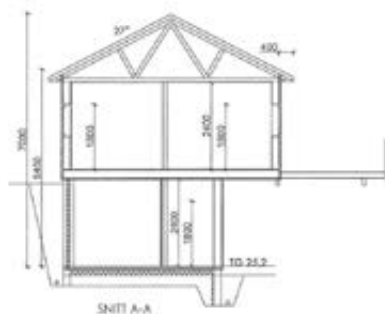
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



D Tårnengbeier
S Rev
A Rev

04.06.11 AL
15.04.11 AL
08.02.11 AL

Arealsberegninger (1991, NS 3960)	Bruksareal (BRA) i m²			
	i etasje		Sum BRA	
U. etg. plan	53.1	17.4	10.2	80.7
1. etg. plan	74.6	0.0	0.0	74.6
SUM:	127.7	17.4	10.2	155.3
BYA	85.0	0.0	11.4	96.4
Bygghelbredde	82.8			

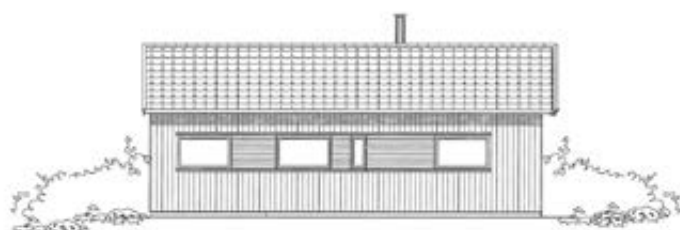
Eiendomsnavn		Målestokk		Tegn AL	Data 16.04.10
Byggespørsmål: Kløvervegen 22		1:100		Tegn	Data
Kommune: Time		Ger 3	Rev 780	Disks	Sok HusA
Utskrift		ark1		Tegn nr	Kløy 1502
NORGESHUS		ark1		Fritt nr	



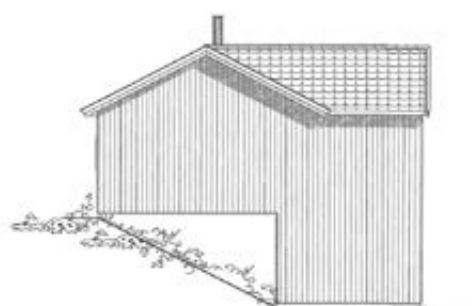
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

FASADE MOT NORD
0. Tiltaksplan
B. Rev
A. Rev06.06.11 ASL
13.04.11 ASL
08.02.11 ASL

Tilråkshaven	Målestokk	Tegn. All	Dato 23.04.10
Byggeplass: Kløvervegen 22	1:100	Tross	Dato
Kommune: Tjøne	Gr 2	Bnr 780	Dist. HusA
Utbygger	NORGESHUS	Prosjekt	Tegn nr Kløv1501
	NORGESHUS	ark1	Prosj nr

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

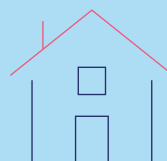
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 22-0180/25

Adresse: Kløvervegen 22, 4340 BRYNE, gnr. 3, bnr. 780 og
89 i Time kommune.

Kontaktperson: Aina Trovåg

Tlf: 98809072

Epost: at@notar.no

Salgsoppgavedato: 09.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/