



aktiv.

Gaupevegen 16, 4347 LYE

Trivelig enebolig med panorama utsikt, stor hage og gode solforhold. Godt utnyttet areal. Barnevennlig beliggenhet.



Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 46 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 390 000,-
Omkostn.: Kr 110 990,-
Total ink omk.: Kr 4 500 990,-
Selger: Mai-Tove Kro Hegre
Simon Kro Hegre

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 138/147 kvm
Tomtstr.: 683.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 588
Oppdragsnr.: 1403240410

Trivelig enebolig med panorama utsikt, stor hage og gode solforhold. Godt utnyttet areal.

Velkommen til Gaupevegen 16!

Innhold:

1. etasje: Entre, gang, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken.

2. etasje: Stue/gang, 3 soverom og bad.

Utvendig sportsbod

Garasje

- Flott beliggende enebolig med panoramautsikt
- Stor solrik hage
- Terrasse på ca. 50 kvm.
- Kjekt uteområde med nedgravd trampoline og stedbygd sandkasse
- Romslig gårdsrom og parkering i garasje
- El-billader medfølger
- Praktisk og godt utnyttet areal.
- 2 stuer, 2 bad og 3 soverom
- Store vindusflater i utsiktsretning
- Varmepumpe fra 2024
- Vedovn
- Innlagt fiber/altibox.
- Barnevennlig beliggenhet

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	81
Energiattest	86
Nabolagsprofil	92
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 147 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 m² Entre, gang, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken.

BRA-e: 9 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 56 m² Stue/gang, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasse - 50 m² - TBA

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

Utvendnig bod - 9m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

683.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen og terrasse.

Beliggenhet

Enebolig beliggende i et veletablert, barnevennlig og populært område på Lye. Nærområdet kan tilby godt skoletilbud med barne- og ungdomsskole. Lye har også flere barnehager. Foruten borettslagets egen lekeplass på fellesområdet finnes det flere andre gode alternativer til lekeplasser som sikrer barn en variert og kjekk hverdag i et flott og sosialt miljø.

Eiendommens beliggenhet gjør det enkelt å trekke til flotte turområder i Njåfjellet og Åsen med alt fra åpne vidder til granskog med vann og tjern. Lye tilbyr også gode sport- og fritidstilbud med både fotball, håndball, innebandy og friidrett i umiddelbar nærhet til boligen med flotte idrettsanlegg for både store og små.

Kollektivtransport med gode bussforbindelser er lett tilgjengelig med mulighet for enkel transport til Bryne sentrum med shopping- og kafémuligheter, kjøpesenteret M44, restauranter, gode togforbindelser mot nord og sør.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra takstrapport: Enebolig som er oppført med ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Etasjeskiller i trebjelkelag. Saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp i plast. Vinduer og dører med isolerglass. Bygningen generelt fremstår i normal stand iht. alder. Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

Innhold

Innhold:

1. etasje: Entre, gang, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken.

2. etasje: Stue/gang, 3 soverom og bad.

Garasje

Utvendig bod

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Det er ikke synlig fuktsikring, varierende praksis på denne typen konstruksjon.

Taknedløp sør/vest er ikke tilkoblet, dette gir økt fuktbelastning på omliggende terreng.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt Tg:2.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

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

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

Anbefalte tiltak:

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Eventuelt må det utføres

drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Koble til taknedløp ved garasje.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Vinduer hovedsakelig fra byggeåret, noe nedbrytning/tørke sprekker i enkelte karmen/glass lister som er

mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.

Korrodering i hengsler ytterdør entre.

Tegn til kondensering/krakelering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av

inneluften.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes.

Mindre justering av enkelte vinduer og ytterdør entre.

Yttervegger

Oppsummering:

Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret, stedvis nedbrytning og tørkesprekker, hovedsakelig i treverk

og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Registrert spredte råteskadet omliggende kvist, enkelte bord skiftet i senere tid.

Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på

treverket og reduserer utluftingen bak

kledningen. Anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

Stedvis mangelfull musetetting bak kledning. Registrert tegn til aktivitet på loft.

Det er ikke opprettet tilstrekkelig drens/luftespalte over vannbord, dette øker fuktbelastningen på treverket.

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

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

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

Anbefalte tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å justere/supplere musetetting bak kledning.

Opprette luftespalter over vannbord.

Materialer med råteskader må skiftes ut.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Tegn til museaktivitet på loft.

Vannmerker i sutak ved sløys, ingen utslag på fukt, eller registrert skade sett fra tak.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å justere/supplere musetetting bak kledning. (kommentert under ytterveger)

Renner og nedløp

Oppsummering:

Takrenner og nedløp av plast, stedvis noen smålekkasjer i skjøter.

Takrenner er tette og må påregnes rengjort.

Taknedløp sør/vest er ikke tilkoblet, dette gir økt fuktbelastning på omliggende terreng.

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

Anbefalte tiltak:

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

Koble til taknedløp på sør/vest ved garasje.

Takkonstruksjon

Oppsummering:

Manglende spalter i panelte takutstikk, kondensering kan oppstå.

Generell info

Himling mot kryploft og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det

gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter.

Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak:

Opprette ventilering i panelte takutstikk.

Taktekking

Oppsummering:

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

Stedvis enkelte småavskalling i takpanner.

Mindre sprekk/krakerling i bly i overgang pipe over tak, og tak/vegg på kvist, ingen registrert følgeskade.

Anbefales utbedret.

Papptekking mellom bolig/garasje er ikke besiktet.

Tilstand er satt iht alder.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak:

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Utbedre skade i bly i overgang pipe og kvist på tak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Enkel nivellering

2. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 7 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved bad.

Ved enkel nivellering registreres det ca 13 mm avvik på total planhet gulv stue/gang.

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 15 mm avvik på total planhet gulv i stue/

kjøkken.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i

treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Toppdekker og overflater i bolig i med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid, normal brukslitasje

iht. alder.

Merknader:

-Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper, spenniner og noe falming av toppdekker av en viss alder.

-Stedvis noe riss og ujevn sparkling av overflater. Synlig skruer i tak på bad 2. etasje.

-Ujevn maling av himling i stue/kjøkken.

Anbefalte tiltak:

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

må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Riss i bly i overgang tak/pipe.

Sprekk i pipeløp over tak, ukjent omfang.

Eier opplyser at pipe ble feiet i 2021, feie rapport fremvist.

Slitt overflate pipe over tak, fare for lekkasjer, anbefaler behandling, eventuelt montering av pipe beslag.

Anbefalte tiltak:

Kontroll/utbedring av pipeløp.

Utbedre bly.

Montere brannstein i feieluke.

Montere pipebeslag over tak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og svart laminert benkeplate. (Opplyst montert i 2011)

Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.
- Enkelte fronter behøver mindre justering.
- Stekeovn skiftet i 2024.

Generell info:

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Utbedre påpekte merknader.

Trapp

Oppsummering:

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.
Stedvis noe brukslitasje og knirk/spenninger i trinn.

Anbefalte tiltak:

Etter stramme trinn, behandle trapp.

Avløpsrør

Oppsummering:

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak:

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader på synlig opplegg.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
- Opplysning gitt av eier:

"Vannet frøs mellom huset og vannledning til kommunen i 2021 når det var en lang periode med mange minusgrader. Rørlegger tinte opp rørene. Har ikke vært utfordringer etterpå."

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen.

Anbefalte tiltak:

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Bereder fra byggeåret.

Registrert iring på kobberrør og blande ventil, ingen registrert lekkasje.

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak:

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

Ventilasjon

Oppsummering:

Bygningen har naturlig avtrekk, med mekanisk ventilasjon på våtrom og i bod.

Boligen er generelt noe lite utluftet, registrert kondensering/krakelering i vinduskarmer og på utsatte

steder. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover vindusventiler.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for

feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak:

Ventilasjonsanlegget anbefales skiftet, kanaler anbefales rengjort.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Forhold som har fått TG3:

Støttemur

Oppsummering:

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Stedvis mindre riss/sprekk registrert på forstøtningsmur, synes ikke behov for tiltak.

Anbefalte tiltak:

Opprette rekkverk på mur.

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering:

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3

basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg.(vegg plater montert i 2011)

Utstyr: Badekar, wc, servant i innredning og opplegg for dusjnise.

Mekanisk avtrekk. tilstrekkelig avtrekk ved enkel test.

Panelovn.

Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Ca 27 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran/belegg.

Overflater med varierende alder og stand.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået, ikke synlig oppbrett av membran/belegg.

Fare for at eventuell

lekkasje vann renner ut i stue/gang.

-Stedvis riss i sveiset skjøl på gulv.

-Vindu står i våtsone, materialer er ikke egnet for fukt.

-Våtromsplate er ikke montert i skinne ved dusjnisjen, skade i nedre del av vegg plate.

Anbefaler ikke at det

dusjen direkte på plater.

-Løs fuge i overgang badekar/vegg.

- "Treg" oppsamling av vann i sisternen. Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

- Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.
- Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og avløp badekar. Fare fore lekkasje.
- Toalett festet med skruer, punktert membran.
- Synlig innfesting/skjøt undergulv.
- Riss i plateskjøt, ujevn sparkel i tak.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år

Gaupevegen 16, 4347 Lye 5 av 30

Anbefalte tiltak:

Våtrom må påregnes oppgradert på kortere sikt, anbefaler videre bruk av dusjkabinett i påvente av oppgraderingen.
Opprette tetting mot dørterskel, montere waterguard.

Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering:

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3

basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg. (vegg plater montert i 2011)

Utstyr: Dusjkabinett, toalett, vannuttak for vaskemaskin og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk, ikke tilstrekkelig avtrekk fra vill vent, direkte avtrekk via yttervegg montert i senere tid, fungerer ok.

Varmekabler i gulv.

Ca 25 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Ca 23-15 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran/belegg.

Overflater med varierende alder og stand.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Ikke synlig oppbrett av membran/belegg. Fare for at eventuell lekkasje vann renner ut i gang.

-Sprekk i bakplate tilknyttet dusjkabinett.

-Krakelering i servant

-Vindu står i våtsone, materialer er ikke egnet for fukt.

-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og vannuttak til vaskemaskin. Fare fore lekkasje.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år

Anbefalte tiltak:

Våtrom må påregnes oppgradert på kortere sikt, anbefaler videre bruk av dusjkabinett i påvente av oppgraderingen.
Opprette tetting mot dørterskel, montere waterguard.

Innbo og løsøre

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

Medfølger ikke i handelen:

-Knagger i gang/entre (utformet som tre og gren).

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.
Komfyr og koketopp medfølger, resterende hvitevarer medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox/fiber

Parkering

Enkel garasje og på egen gårdsplass. Gjesteparkering like ved.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

90085387

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, vedovn og varmepumpe.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 390 000

Kommunale avgifter

Kr 15 377

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 090 653

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 362 612

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 588 i Time kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1121/23/588:

27.12.2024 - Dokumentnr: 2411601 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

Elektronisk innsendt

05.12.1994 - Dokumentnr: 10048 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1121 Gnr:23 Bnr:503

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eneboligen datert 03.01.1995 . Det er utstedt ferdigattest for garasjen datert 25.11.2002.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det på godkjente tegninger er stipulert inn et fjerde soverom i stue første etasje. Selger ar byttet vinduer der som ikke tilfrestiller krav til soverom og fasadeendring er ikke omsøkt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Vegg mellom stue og kjøkken er tatt bort.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.01.1995.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Plan 0156.00 Reguleringsplan for området langs Gaupevegen. Formål: Bustad, friområde, veg Vedtaksdato: 13.09.1994

Kommuneplan Time kommune – Trygg og framtidretta Periode: 2018 - 2030

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

109 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

110 990 (Omkostninger totalt)

126 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 500 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 516 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 518 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 110 990

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 88.340,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 7 900,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Steinar Stokka
Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Ansvarlig megler

Steinar Stokka
Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

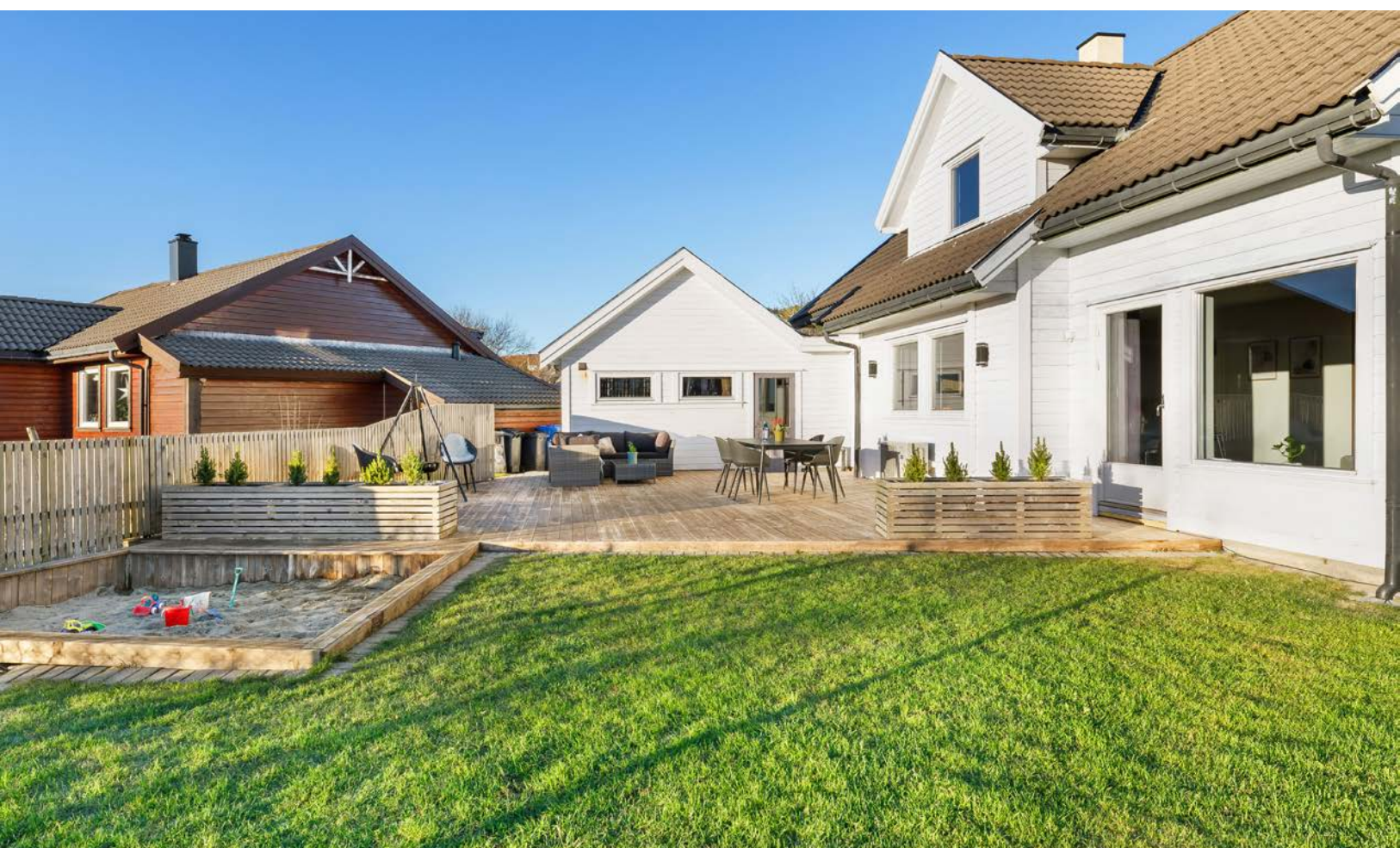
27.12.2024



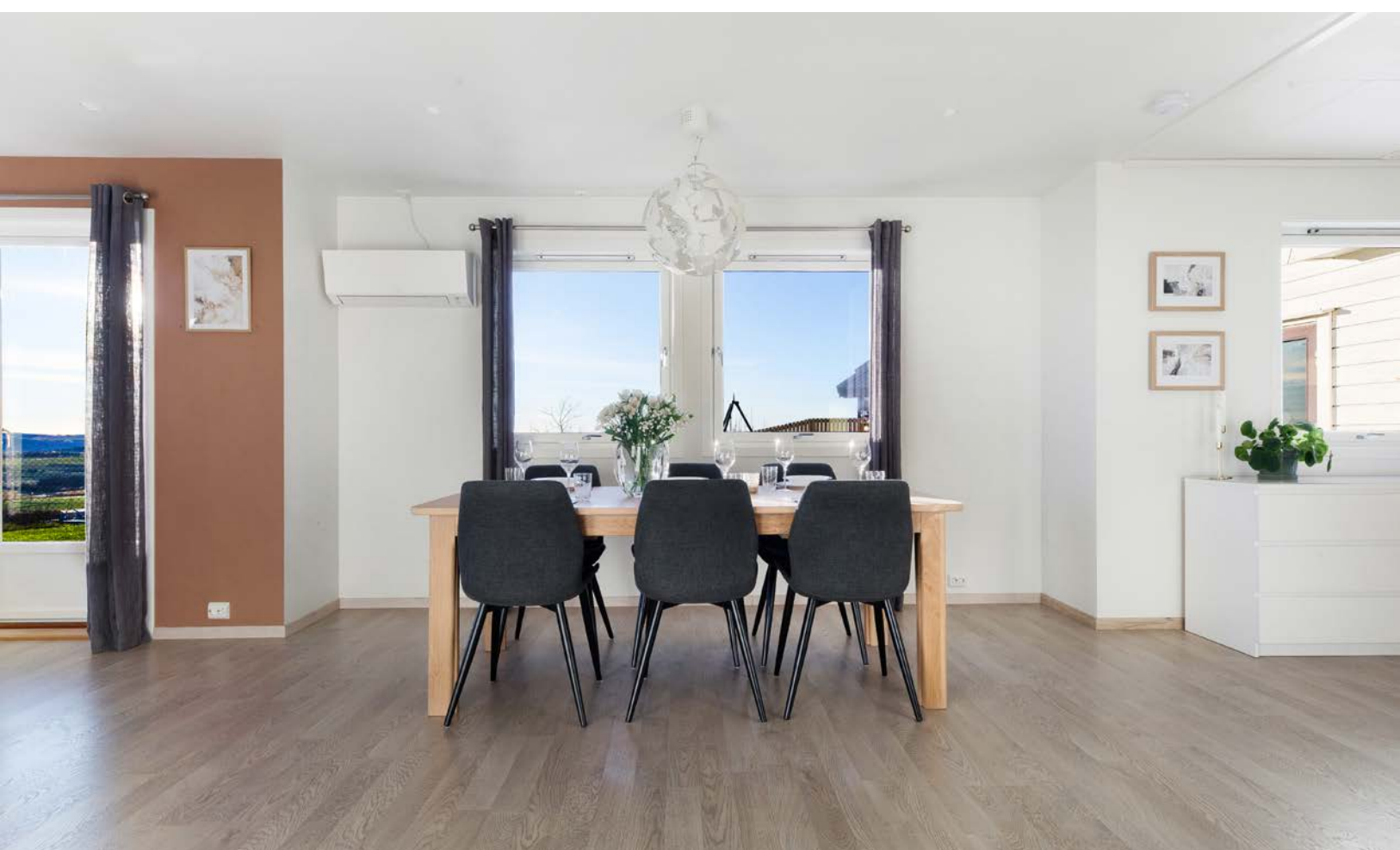














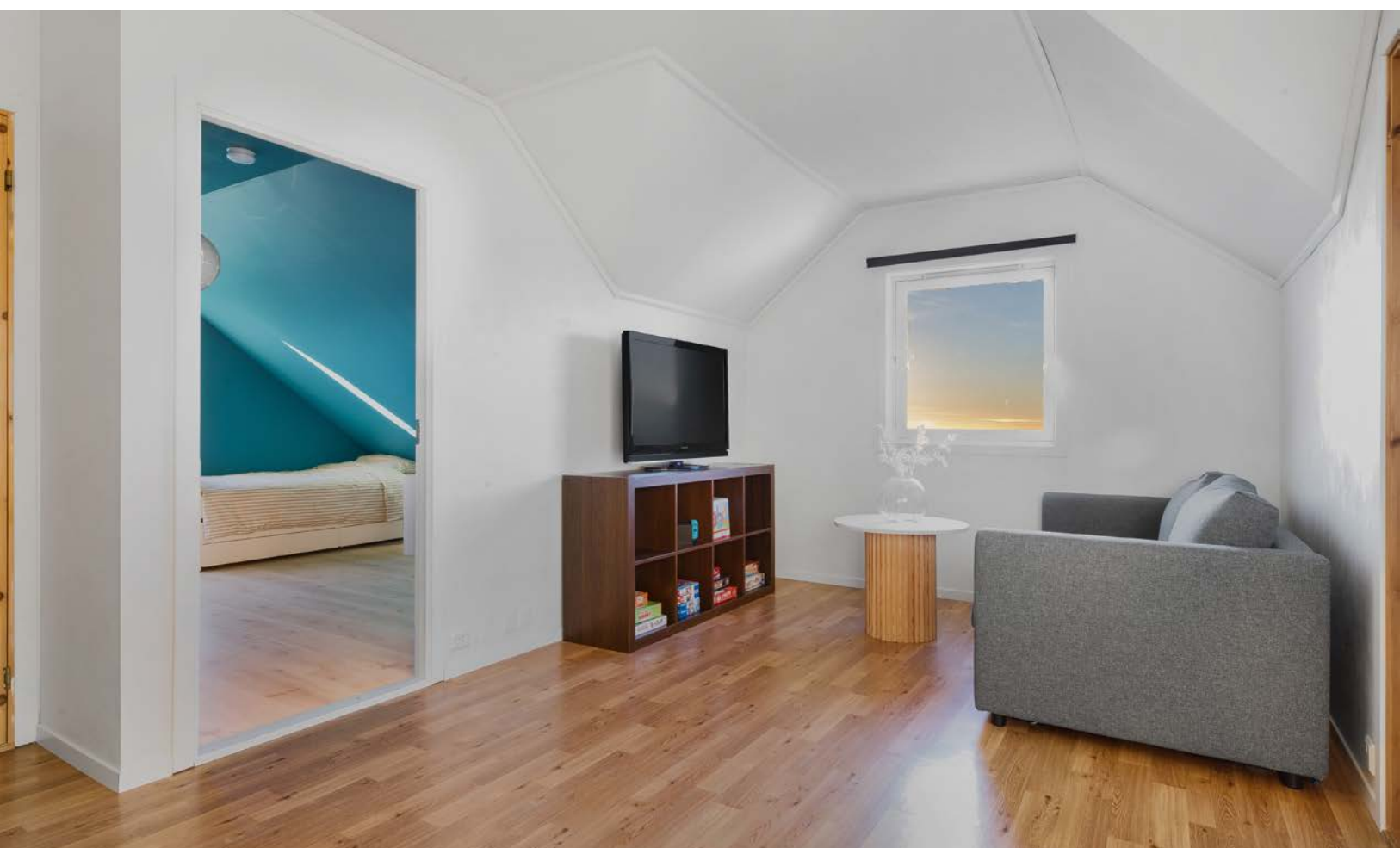
























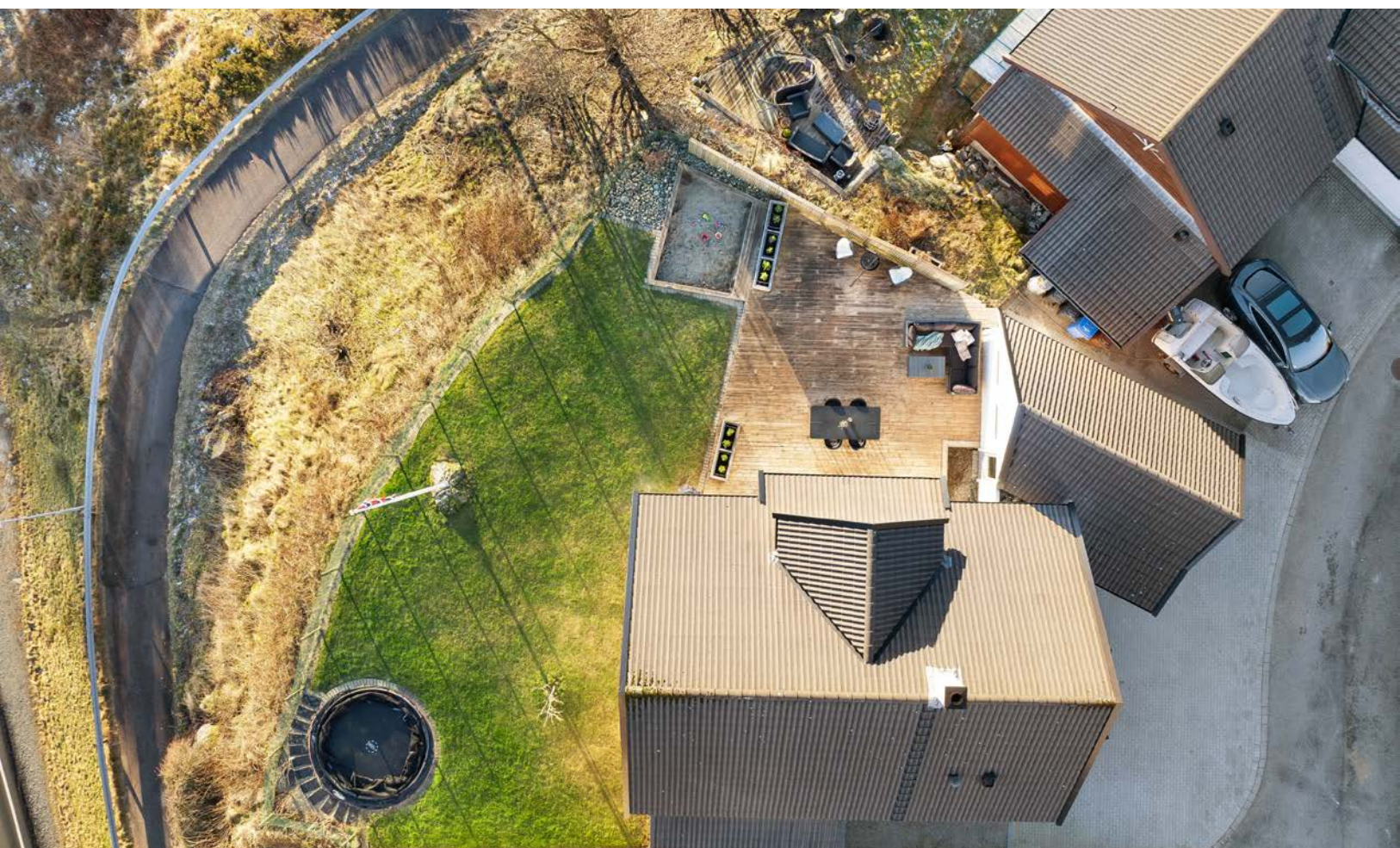


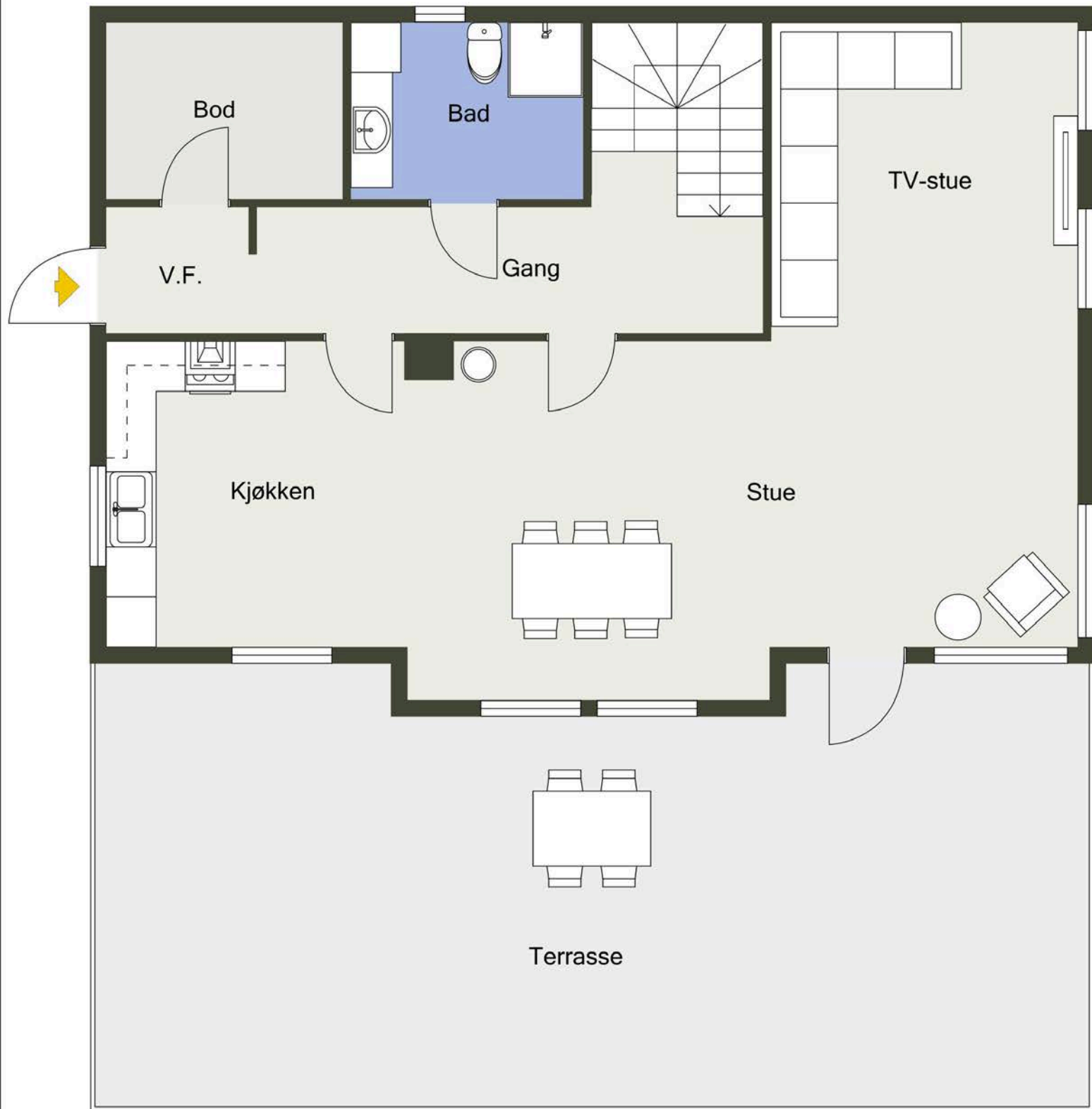






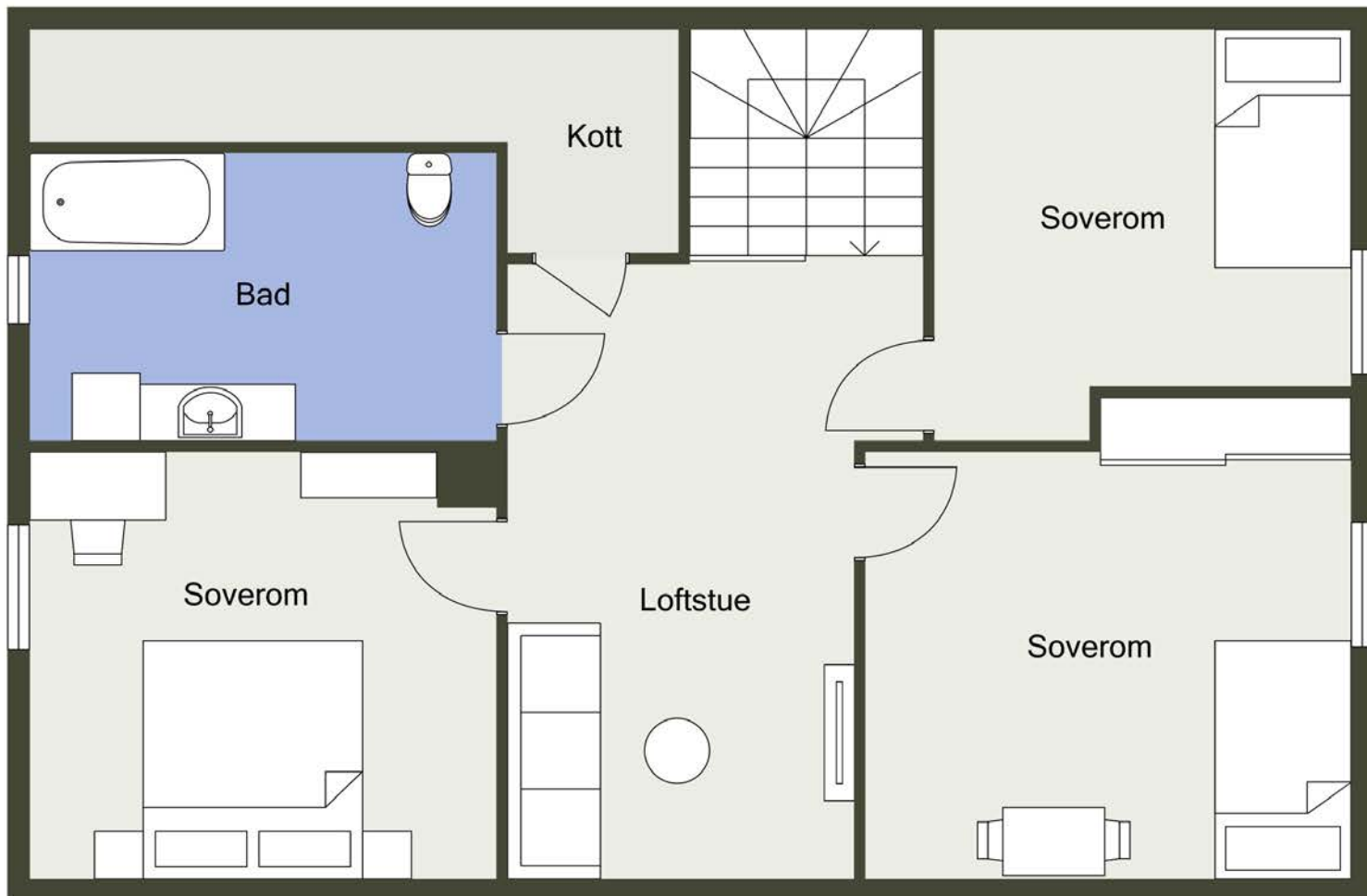






Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den





Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den



Vedlegg

Gaupevegen 16

4347 LYE

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1994

BRA: 147 m²

BRA-i: 138 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

15

TG-3

4

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25662>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
Stedvis mindre riss/sprekk registrert på forstøtningsmur, synes ikke behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Opprette rekkverk på mur.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering

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

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg.(vegg plater montert i 2011)

Utstyr: Badekar, wc, servant i innredning og opplegg for dusjnise.

Mekanisk avtrekk. tilstrekkelig avtrekk ved enkel test.

Panelovn.

Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Ca 27 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran/belegg.

Overflater med varierende alder og stand.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået, ikke synlig oppbrett av membran/belegg. Fare for at eventuell lekkasje vann renner ut i stue/gang.

-Stedvis riss i sveiset skjøt på gulv.

-Vindu står i våtsone, materialer er ikke egnet for fukt.

-Våtromsplate er ikke montert i skinne ved dusjnisen, skade i nedre del av vegg plate. Anbefaler ikke at det dusjen direkte på plater.

-Løs fuge i overgang badekar/vegg.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen. Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og avløp badekar. Fare fore lekkasje.

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

-Synlig innfesting/skjøt undergulv.

-Riss i plateskjøt, ujevn sparkel i tak.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år

Anbefalte tiltak

Våtrom må påregnes oppgradert på kortere sikt, anbefaler videre bruk av dusjkabinett i påvente av oppgraderingen.

Opprette tetting mot dørterskel, montere waterguard.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering

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

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg.(vegg plater montert i 2011)

Utstyr: Dusjkabinett, toalett, vannuttak for vaskemaskin og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk, ikke tilstrekkelig avtrekk fra vill vent, direkte avtrekk via yttervegg montert i senere tid, fungerer ok.

Varmekabler i gulv.

Ca 25 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Ca 23-15 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran/belegg.

Overflater med varierende alder og stand.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Ikke synlig oppbrett av membran/belegg. Fare for at eventuell lekkasje vann renner ut i gang.

-Sprekk i bakplate tilknyttet dusjkabinett.

-Kraclering i servant

-Vindu står i våtsone, materialer er ikke egnet for fukt.

-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføring i vegg til servant og vannuttak til vaskemaskin. Fare fore lekkasje.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år

Anbefalte tiltak

Våtrom må påregnes oppgradert på kortere sikt, anbefaler videre bruk av dusjkabinett i påvente av oppgraderingen.

Opprette tetting mot dørterskel, montere waterguard.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Antatt normal slitasje drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Det er ikke synlig fuktsikring, varierende praksis på denne typen konstruksjon.

Taknedløp sør/vest er ikke tilkoblet, dette gir økt fuktbelastning på omliggende terreng.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt Tg:2.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Normal tid før vedlikehold av dreneringssystem med dreneringsledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av dreneringssystem med dreneringsledninger er 20 - 60 år.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

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

Koble til taknedløp ved garasje.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer hovedsakelig fra byggeåret, noe nedbrytning/tørke sprekker i enkelte karmner/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.

Korrodering i hengsler ytterdør entre.

Tegn til kondensering/krakelering i enkelte vinduskarmner, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Mindre justering av enkelte vinduer og ytterdør entre.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret, stedvis nedbrytning og tørkesprekker, hovedsakelig i treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Registrert spredte råteskadet omliggende kvist, enkelte bord skiftet i senere tid.

Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak

kledningen. Anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

Stedvis mangelfull musetetting bak kledning. Registrert tegn til aktivitet på loft.

Det er ikke opprettet tilstrekkelig drens/luftespalte over vannbord, dette øker fuktbelastningen på treverket.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å justere/supplere musetetting bak kledning.

Opprette luftespalter over vannbord.

Materialer med råteskader må skiftes ut.

Estimert reparasjonskostnad 10 - 20 000,-

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tegn til museaktivitet på loft.

Vannmerker i sutak ved sløys, ingen utslag på fukt, eller registrert skade sett fra tak.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å justere/supplere musetetting bak kledning. (kommentert under ytterveger)

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, stedvis noen smålekkasjer i skjøter.
Takrenner er tette og må påregnes rengjort.
Taknedløp sør/vest er ikke tilkoblet, dette gir økt fuktbelastning på omliggende terreng.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
Koble til taknedløp på sør/vest ved garasje.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Manglende spalter i panelte takutstikk, kondensering kan oppstå.

Generell info

Himling mot kryploft og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.
Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter.
Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak

Opprette ventilering i panelte takutstikk.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.
Stedvis enkelte småavskalling i takpanner.
Mindre sprekke/krakerling i bly i overgang pipe over tak, og tak/vegg på kvist, ingen registrert følgeskade.
Anbefales utbedret.
Papptekking mellom bolig/garasje er ikke besikket.
Tilstand er satt iht alder.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Utbedre skade i bly i overgang pipe og kvist på tak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Enkel nivellering

2. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 7 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved bad.

Ved enkel nivellering registreres det ca 13 mm avvik på total planhet gulv stue/gang.

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 15 mm avvik på total planhet gulv i stue/kjøkken.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Toppdekker og overflater i bolig i med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid, normal brukslitasje iht. alder.

Merknader:

-Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper, spenniner og noe falming av toppdekker av en viss alder.

-Stedvis noe riss og ujevn sparkling av overflater. Synlig skruer i tak på bad 2. etasje.

-Ujevn maling av himling i stue/kjøkken.

Anbefalte tiltak

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Riss i bly i overgang tak/pipe.

Sprekk i pipeløp over tak, ukjent omfang.

Eier opplyser at pipe ble feiet i 2021, feie rapport fremvist.

Slitt overflate pipe over tak, fare for lekkasjer, anbefaler behandling, eventuelt montering av pipe beslag.

Anbefalte tiltak

Kontroll/utbedring av pipeløp.

Utbedre bly.

Montere brannstein i feieluke.

Montere pipebeslag over tak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og svart laminert benkeplate. (Opplyst montert i 2011)

Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.

-Enkelte fronter behøver mindre justering.

-Stekeovn skiftet i 2024.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedre påpekte merknader.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.
Stedvis noe brukslitasje og knirk/spenninger i trinn.

Anbefalte tiltak

Etter stramme trinn, behandle trapp.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader på synlig opplegg.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

-Opplysning gitt av eier:

"Vannet frøs mellom huset og vannledning til kommunen i 2021 når det var en lang periode med mange minusgrader. Rørlegger tinte opp rørene. Har ikke vært utfordringer etterpå."

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereider fra byggeåret.

Registrert iring på kobberrør og blande ventil, ingen registrert lekkasje.

Bereideren har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har naturlig avtrekk, med mekanisk ventilasjon på våtrom og i bod.

Boligen er generelt noe lite utluftet, registrert kondensering/krakelering i vinduskarmer og på utsatte steder. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskifting av inneluften.

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover vindusventiler.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget anbefales skiftet, kanaler anbefales rengjort.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i 1.etasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.12.2024

Rapportdato
23.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: Mai-Tove Kro Hegre

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Navn: Simon Kro Hegre

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Observert mus og maur i hagen. Aldri hatt noe av dette inne i huset. Ved bytte av vindu på loft ble det oppdaga svartsopp rundt vindu, rammet området ble byttet slik at svartsopp ble fjernet. Ingen utfordringer i etterkant."

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Kåre Vatland
Firma: Duo Takst AS
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne

Telefon: 902 97 450
Epost: KV@DUOTAKST.NO

DUO TAKST AS
Rogaland



Om bygnings sakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet enkelte bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggs bygg, innvendig dører etc, blir kommentert ved tilvalg, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

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

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Gaupevegen 16, 4347 Lye

Kommunenr: 1121

Gårdsnr: 23

Bruksnr: 588

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1994 - lht. eiendomsverdi
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med ringmur/plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen generelt fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

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

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	56	56	0	0	0
1. etasje	91	82	9	0	50
Totalt m²	147	138	9	0	50

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	56	56	0	Stue/gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	82	76	6	Entre, gang, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod/teknisk rom. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	138	132	6		

Kommentar til arealberegning

Terrasse - 50 m² - TBA

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

Utvendig bod - 9m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at slukrister i gårdsrom ble koblet til drenering ved legging av belegningsstein i 2016	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).</p> <p>Det er ikke synlig fuktsikring, varierende praksis på denne typen konstruksjon.</p> <p>Taknedløp sør/vest er ikke tilkoblet, dette gir økt fuktbelastning på omliggende terreng.</p> <p>Terrenget omkring boligen er stedvis flatt Tg:2.</p> <p>Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Kontroll/oppspyling av drens anbefales.</p> <p>Opprette fall fra grunnmur.</p> <p>Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.</p> <p>Koble til taknedløp ved garasje.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ukjent byggegrunn, antatt oppført på fjell/pukk.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ringmur i betong, ingen spesielle avvik registrert.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur av betongblokker gårdsrom av belegningsstein, oppført i 2016.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-3
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Stedvis mindre riss/sprekk registrert på forstøtningsmur, synes ikke behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette rekkverk på mur.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse oppført i 2020. Gjerde oppført i 2022.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Terrasse oppført i 2020, mindre slitasje registrert.
Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.
Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.
3 lags glass i skiftet vinduer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

1. etasje
Terrassedør fra 2020, montert i 1. etasje i 2024.
Vindu i stue øst skiftet i 2015.

2. etasje
Vinduer på soverom øst, skiftet i 2017/2020.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer hovedsakelig fra byggeåret, noe nedbrytning/tørke sprekker i enkelte karmen/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.
Korrodering i hengsler ytterdør entre.
Tegn til kondensering/krakelering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Mindre justering av enkelte vinduer og ytterdør entre.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det har blitt foretatt noe utskiftning av kledning på kvist og østside av bolig i 2015. Noe kledning/listverk skiftet ved montering av terrasse dør i 2024. - Byggmester Tjåland Kledning opplyst malt i 2015.	
Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret, stedvis nedbrytning og tørkesprekker, hovedsakelig i treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Registrert spredte råteskadet omliggende kvist, enkelte bord skiftet i senere tid. Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng. Stedvis mangelfull musetetting bak kledning. Registrert tegn til aktivitet på loft. Det er ikke opprettet tilstrekkelig dreng/luftespalte over vannbord, dette øker fuktbelastningen på treverket.</p> <p>Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det anbefales å justere/supplere musetetting bak kledning. Opprette luftespalter over vannbord. Materialer med råteskader må skiftes ut. Estimert reparasjonskostnad 10 - 20 000,-</p>	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftsluke montert i 2018	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Tegn til museaktivitet på loft. Vannmerker i sutak ved sløys, ingen utslag på fukt, eller registrert skade sett fra tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å justere/supplere musetetting bak kledning. (kommentert under ytterveger)	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plast, stedvis noen smålekkasjer i skjøter. Takrenner er tette og må påregnes rengjort. Taknedløp sør/vest er ikke tilkoblet, dette gir økt fuktbelastning på omliggende terreng. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Koble til taknedløp på sør/vest ved garasje.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, På tak, Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig lufttet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Manglende spalter i panelte takutstikk, kondensering kan oppstå.

Generell info

Himling mot kryploft og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette ventilering i panelte takutstikk.

6.10 Takteking

Type teking	Betongstein
Beslag på vannkaffer opplyst montert i 2011.	
Inspisert fra	Via stige, På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ja
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking**TG-2**

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

Stedvis enkelte småavskalling i takpanner.

Mindre sprekk/krakerling i bly i overgang pipe over tak, og tak/vegg på kvist, ingen registrert følgeskade. Anbefales utbedret.

Papptekking mellom bolig/garasje er ikke besiktet.

Tilstand er satt iht alder.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Utbedre skade i bly i overgang pipe og kvist på tak.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Enkel nivellering 2. etasje Ved enkel nivellering registreres det ca 7 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved bad. Ved enkel nivellering registreres det ca 13 mm avvik på total planhet gulv stue/gang.	
1. etasje Ved enkel nivellering registreres det ca 15 mm avvik på total planhet gulv i stue/kjøkken.	
Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.	
Toppdekker og overflater i bolig i med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid, normal brukslitasje iht. alder. Merknader: -Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper, spenniner og noe falming av toppdekker av en viss alder. -Stedvis noe riss og ujevn sparkling av overflater. Synlig skruer i tak på bad 2. etasje. -Ujevn maling av himling i stue/kjøkken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Ildsted montert i 2014.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipe innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbar materiale. Avstandskravet er 30 cm. Riss i bly i overgang tak/pipe. Sprekk i pipeløp over tak, ukjent omfang. Eier opplyser at pipe ble feiet i 2021, feie rapport fremvist. Slitt overflate pipe over tak, fare for lekkasjer, anbefaler behandling, eventuelt montering av pipe beslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/utbedring av pipeløp. Utbedre bly. Montere brannstein i feieluke. Montere pipebeslag over tak.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og svart laminert benkeplate. (Opplyst montert i 2011)
 Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.
- Enkelte fronter behøver mindre justering.
- Stekeovn skiftet i 2024.

Generell info:

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedre påpekte merknader.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i 1.etasje.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. Stedvis noe brukslitasje og knirk/spenninger i trinn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etter stramme trinn, behandle trapp.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ekspansjons tank, vannmåler og tilbakeslag ventil montert i senere tid.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader på synlig opplegg. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrerte lekkasjer. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. -Opplysning gitt av eier: "Vannet frøs mellom huset og vannledning til kommunen i 2021 når det var en lang periode med mange minusgrader. Rørlegger tinte opp rørene. Har ikke vært utfordringer etterpå."</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere år, deler av samsvarserklæringer er fremvist.

Opplysning gitt av eier i egenerklæring:

"El-team: Installert to elbilladere og smartstyring (styring av gulvvarme gang, panelovn og varmtvannsbereider) med futurehome app. Samsvarserklæring fremvist.

Oma elektro: Byttet taklampe kjøkken, lampe over speil på bad loft og stikkontakt ute med bod. Samsvarserklæring fremvist.

12W-trafo i lampe over spisebord er byttet selv. Denne blinker om den skrur på maks, men fungerer ellers fint."

El-kontroll utført i 2024, registrerte avvik utbedre av El-team, avvik er lukket. Dokumentasjon er fremlagt.

Tilstand basert på el-kontroll.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

6.20 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Nei.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpe luft til luft, montert feb. 2024, ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

Anbefaler jevnlig service av anlegget.

6.21 Varmtvannsbereider

Plassering bereder

Bod/teknisk rom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1994	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
TG-2	
<p>Bereder fra byggeåret. Registrert iring på kobberrør og blande ventil, ingen registrert lekkasje. Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.</p> <p>Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
TG-2	
<p>Bygningen har naturlig avtrekk, med mekanisk ventilasjon på våtrom og i bod. Boligen er generelt noe lite utluftet, registrert kondensering/krakelering i vinduskarmer og på utsatte steder. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften. Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover vindusventiler. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsanlegget anbefales skiftet, kanaler anbefales rengjort.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.23 Våtrom: 2. etasje - Bad

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg.(vegg plater montert i 2011)

Utstyr: Badekar, wc, servant i innredning og opplegg for dusjnasje.

Mekanisk avtrekk. tilstrekkelig avtrekk ved enkel test.

Panelovn.

Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Ca 27 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran/belegg.

Overflater med varierende alder og stand.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsonen uten å påvise avvik.

Merknader:

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået, ikke synlig oppbrett av membran/belegg. Fare for at eventuell lekkasje vann renner ut i stue/gang.

-Stedvis riss i sveiset skjot på gulv.

-Vindu står i våtsonen, materialer er ikke egnet for fukt.

-Våtromsplate er ikke montert i skinne ved dusjnassen, skade i nedre del av vegg plate. Anbefaler ikke at det dusjen direkte på plater.

-Løs fuge i overgang badekar/vegg.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen. Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og avløp badekar. Fare fore lekkasje.

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

-Synlig innfesting/skjot undergulv.

-Riss i plateskjot, ujevn sparkel i tak.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år

Anbefalte tiltak

Våtrom må påregnes oppgradert på kortere sikt, anbefaler videre bruk av dusjkabinett i påvente av oppgraderingen.

Opprette tetting mot dørterskel, montere waterguard.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.24 Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg.(vegg plater montert i 2011)

Utstyr: Dusjkabinett, toalett, vannuttak for vaskemaskin og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk, ikke tilstrekkelig avtrekk fra vill vent, direkte avtrekk via yttervegg montert i senere tid, fungerer ok.

Varmekabler i gulv.

Ca 25 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Ca 23-15 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran/belegg.

Overflater med varierende alder og stand.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Ikke synlig oppbrett av membran/belegg. Fare for at eventuell lekkasje vann renner ut i gang.

-Sprekk i bakplate tilknyttet dusjkabinett.

-Kraclering i servant

-Vindu står i våtsone, materialer er ikke egnet for fukt.

-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og vannuttak til vaskemaskin.

Fare fore lekkasje.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år

Anbefalte tiltak

Våtrom må påregnes oppgradert på kortere sikt, anbefaler videre bruk av dusjkabinett i påvente av oppgraderingen.

Opprette tetting mot dørterskel, montere waterguard.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.25 Øvrig: Garasje - 26 m2

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur av betongblokker og plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepanler.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Treport m/port åpner. Ikke funksjonstestet.

Merknader:

- Eier opplyser at det oppstå lekkasje i flatt tak konstruksjon mellom bolig og garasje i senere tid. Skadeårsak skyldes tett sluk.
- Registrert vannmerker innvendig takkonstruksjon og himling. Ingen utslag på fukt på befaringsdagen. For nærmere informasjon konferer med eier.
- Ventiler montert i senere tid, stedvis korrodering.
- Ikke synlig musetetting bak kledning, liten luftespalte for ventilering.
- Malingslitt treport, sted iring og korrodering i beslag.
- Slitt overfalte ytterdør mot øst, fuktutslag i brystning.
- Noe vannmerker i støpt plate.

Garasje har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca. Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert hvit utførelse. Oppmalt i senere tid.
Normal slitasje i overflater og låskasser ift. alder.

Merknader:

- Det er ikke luften spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Enkelte terskel kan med fordel understøttes.
- Enkelte dører behøver mindre justering.
- Dør mellom entre og gang 1. etasje var ikke montert på befaringsdagen.

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240410	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Simon Kro Hegre	Mai-Tove Kro
Gateadresse	
Gaupevegen 16	
Poststed	Postnr
LYE	4347
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	90085387

Document reference: 1403240410

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

Initialer selger: SKH, MK

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet lampe over speil bad. 2 etg
Arbeid utført av	Oma Elektro

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vannet frøs mellom huset og vannledning til kommunen i 2021 når det var en lang periode med mange minusgrader. Rørlegger tinte opp rørene. Har ikke vært utfordringer etterpå.
Arbeid utført av	AB Rør

Filer

[Faktura 14303.pdf](#)

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	Det er flatt tak mellom hus og garasje. Ved en episode var det tett sluk der oppe og det kom vann inn i garasjen. Ikke vært utfordring etter vi ble kjent med at det er en sluk der.
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Observert mus og maur i hagen. Aldri hatt noe av dette inne i huset. Ved bytte av vindu på loft ble det oppdaga svartsopp rundt vindu, rammet området ble byttet slik at svartsopp ble fjernet. Ingen utfordringer i etterkant.
-------------	---

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	El-team: Installert to elbilladere og smartstyring (styring av gulvvarme gang, panelovn og varmtvannsbereder) med futurehome app. Oma elektro: Byttet taklampe kjøkken, lampe over speil på bad loft og stikkontakt ute med bod. 12W-trafo i lampe over spisebord er byttet selv. Denne blinker om den skrur på maks, men fungerer ellers fint.
Arbeid utført av	El-team, Oma elektro

Filer

[Faktura_45578.pdf](#)

[Faktura_58223.pdf](#)

[Faktura_56706.pdf](#)

[Faktura_45993.pdf](#)

[Samsvar.pdf](#)

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

Det var EL-kontroll av boligen 25.04.2024. Feil som ble funnet er utbedret av EI-team.

Filer

[Samsvar.pdf](#)

[Forhåndsvarsel om vedtak.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

2 stk Easee ladere, en i garasjen og en på veggen utor huset

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, tømmerarbeid 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

Byggmester Tjåland byttet terassedør, listet innvendig, byttet noe kledning og hjørnebord utvendig.

Arbeid utført av

Byggmester Tjåland

Filer

[Faktura 10043 fra Byggmester Tjåland AS_complete.pdf](#)

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

Beskrivelse

Det er åpnet opp mellom stue-kjøkken og fjernet ett soverom for å få større stue. Satt inn to små vinduer i stue i stedet for ett stort da det brukes som tv-stue.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403240410

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simon Kro Hegre	3ab05c956b592b9aae747a d2f1a2fd5d1f08a776	09.12.2024 12:53:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

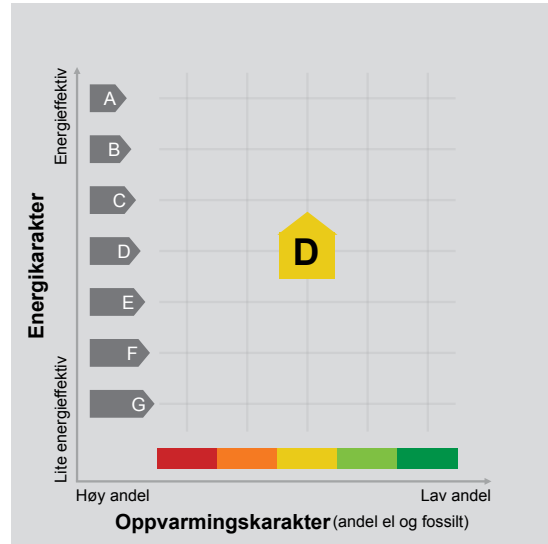
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mai Tove Kro Hegre	3d5c9fca591b653f4b47cc3c d1dfb6283f896b72	09.12.2024 12:54:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240410

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Gaupevegen 16
Postnummer	4347
Sted	LYE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	588
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18446871
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-59754
Dato	12.12.2024



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

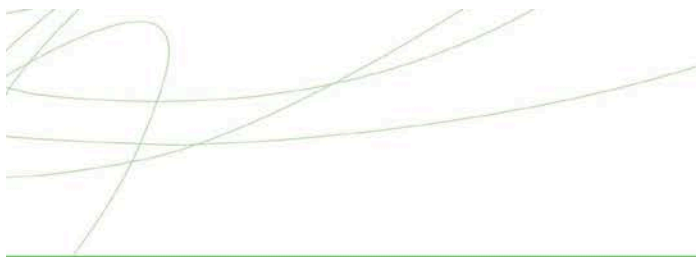
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

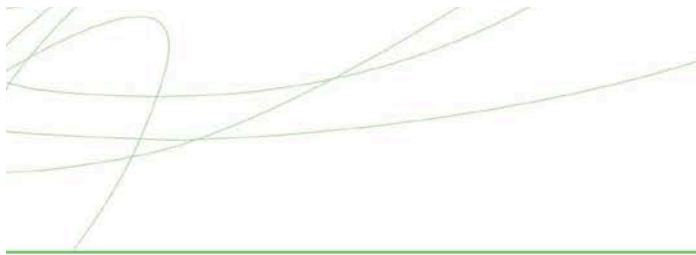
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	138
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Gaupevegen 16 - Nabolaget Helleberg/Skarsfjell - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lyefjell Linje 50, N94	4 min 0.3 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	9 min 7.4 km
Stavanger Sola	34 min

Skoler

Lye skule (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	17 min 1.3 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 129 elever, 6 klasser	17 min 1.3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 7.6 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	17 min 13.3 km

«Trygt og godt nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

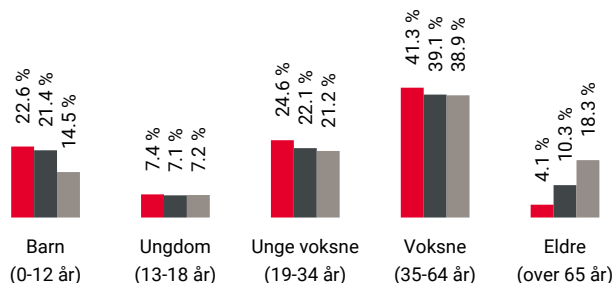
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Helleberg/Skarsfjell	1 395	532
Lyefjell	2 304	896
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Monsanut barnehage (0-5 år) 39 barn	5 min 0.3 km
Lyefjell barnehage (1-5 år) 39 barn	18 min 1.4 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	18 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Lye Post i butikk, PostNord	4 min 2.2 km
Kiwi Rosseland PostNord	8 min 6.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



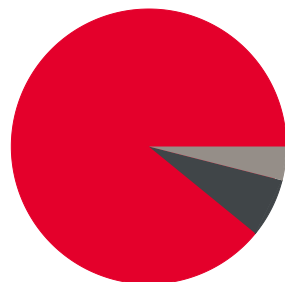
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

Ragnastølberget barnehage-ballbinge	6 min	
Ballspill	0.4 km	
Lyetoppen	12 min	
Ballspill	0.9 km	
Club Athletic	8 min	
EVO Bryne	8 min	

Boligmasse

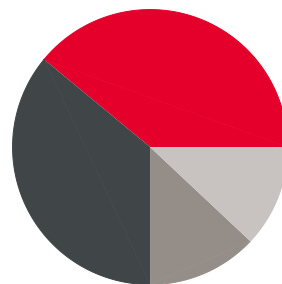


- 90% enebolig
- 7% rekkehus
- 4% annet

Varer/Tjenester

Blå på Bryne	10 min	
Apotek 1 Viben	9 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 39% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



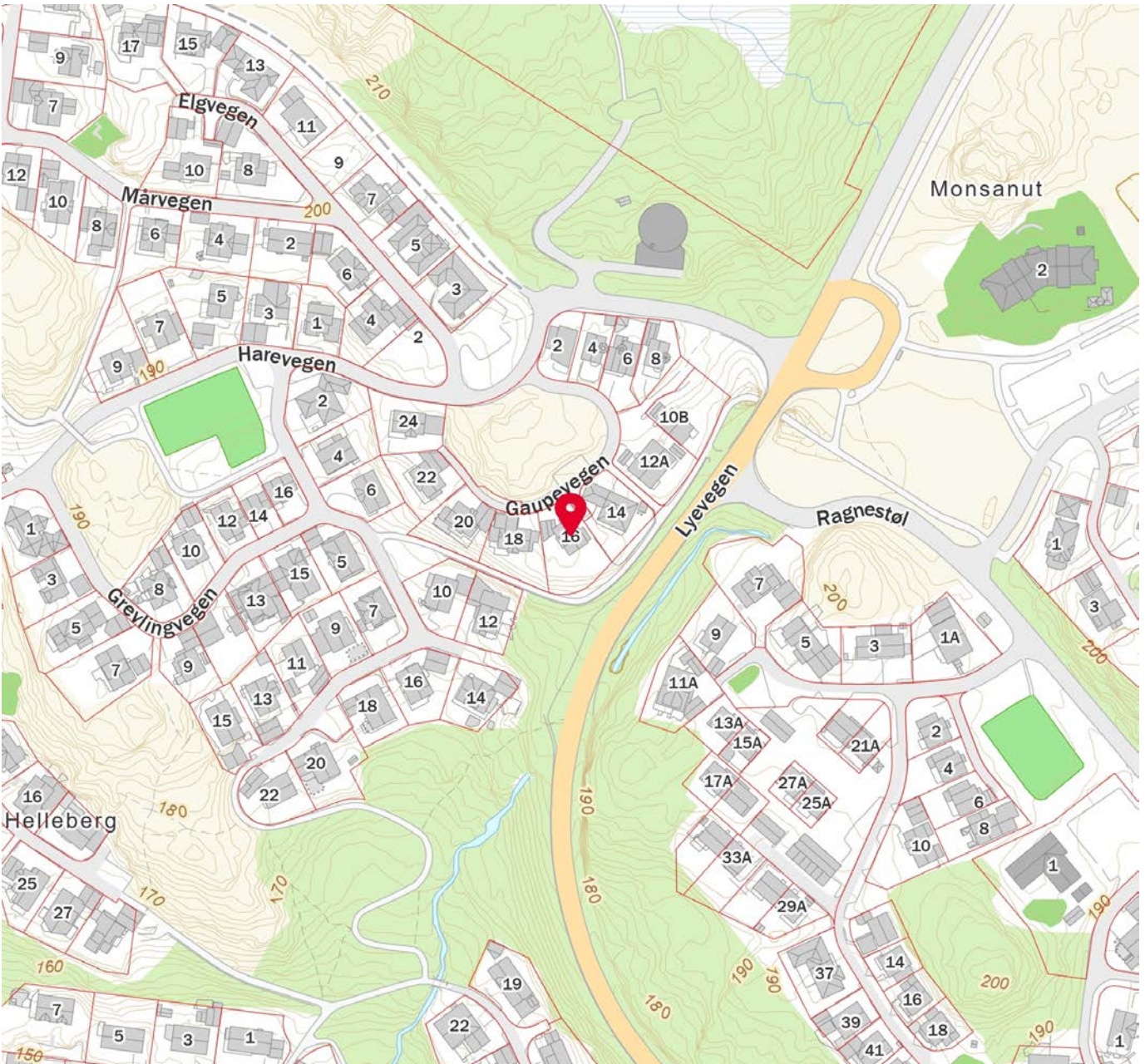
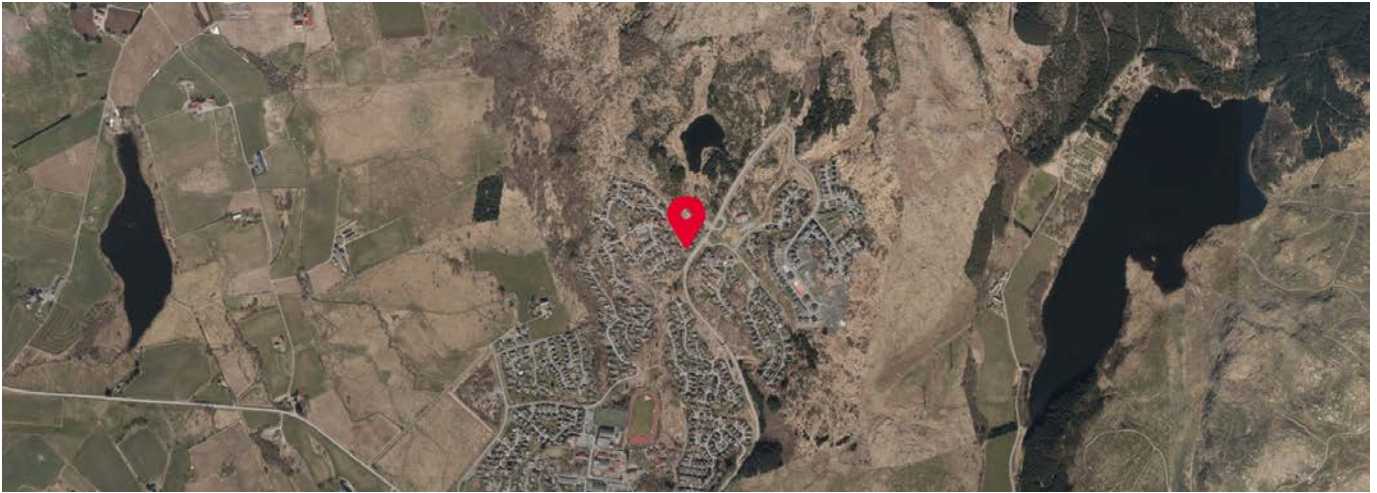
0%

43%

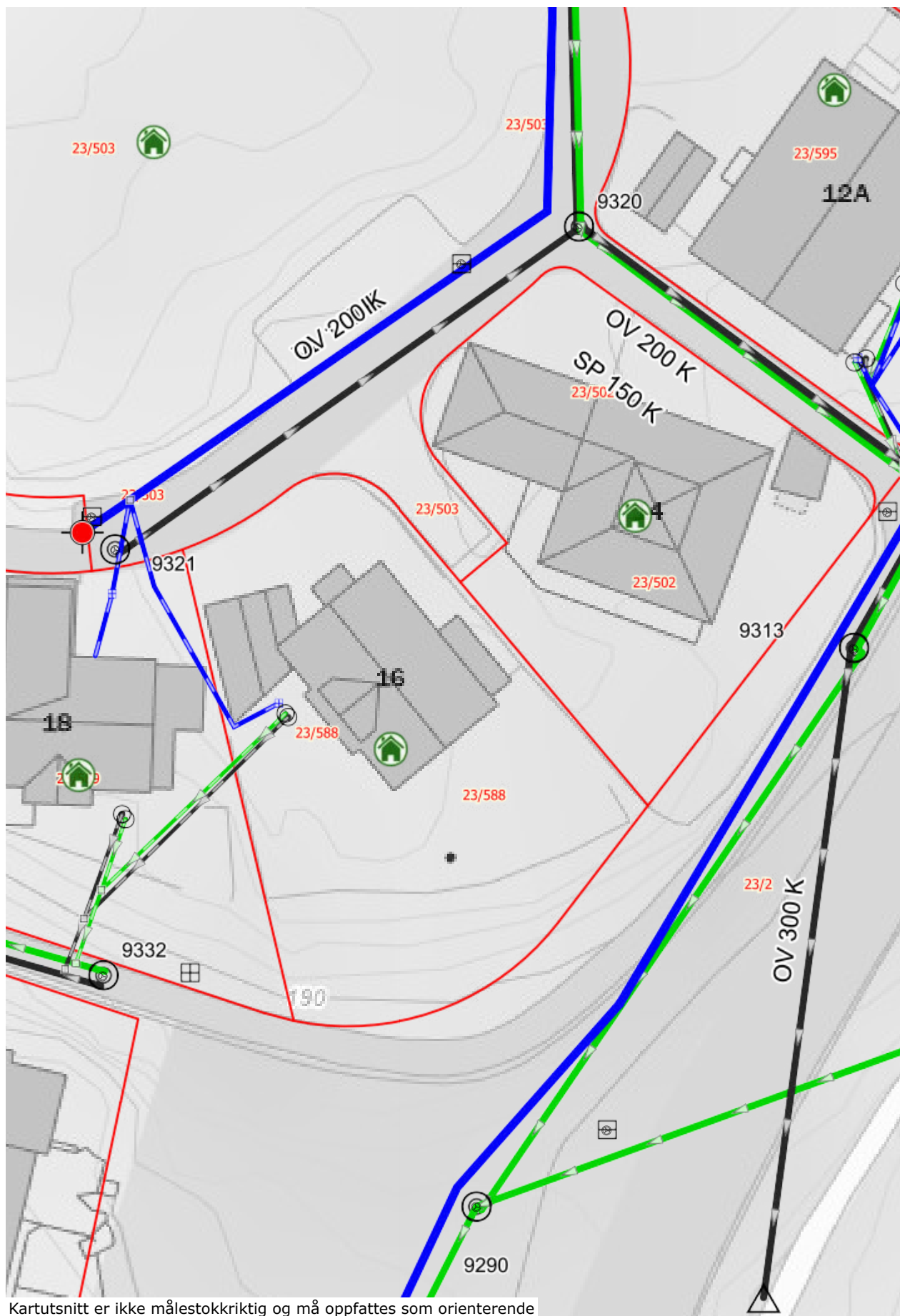
- Helleberg/Skarsfjell
- Lyefjell
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



Time kommune

KARTUTSNITT








































Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 588	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gaupevegen 16 4347 LYE			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Hekk
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Flaggstang
⊙ Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)	 Steingjerde
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Vegdekkekant undergang	 Traktorveg
 Sti	 Trapp	 Byggetiltak
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Eiendom
 Gang- og sykkelveg	 Gang- og sykkelveg undergang	 Veg
 Elvekant	 Elv	 Forsenkingskurve
 Høydekurve	 Lekeplass	 Bebygdmråde
 Skog	 Annet	

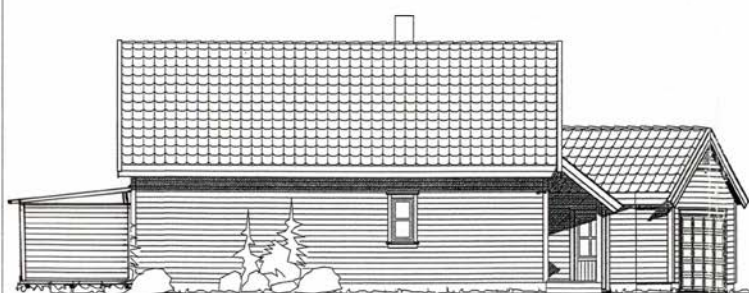
Vedlegg 7



FASADE MOT: SØR VEST



FASADE MOT: SØR ØST



FASADE MOT: NORD ØST



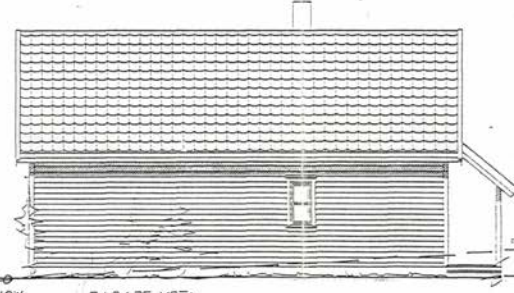
FASADE MOT: NORD VEST

Godkjent av Det faste utval for plansaker
 Villkår jfr. sak D. 245/99, den 17.9.99
 Rolf Einar Ree
 teknisk sjef



TIME KOMMUNE		Sak-dok.nr. 99/3069-1		Grav	
Saksnr. 046		15. AUG. 1999		02.08.99 SH	
LØSNR. 10376/99		LABY nr. 23/588 LY2			
Mottatt 18-8-05		A			
TILTAKSHAVER: HEGE THOMASSEN		BYGGEPLASS: GAUPEVEIEN 16, 4340 BRYNE		GARASJE	
KOMMUNE: TIME		Tegn: SH		Arkitekt:	
Dato: 25.05.99		Tegnr.: 502		Hustype:	
Mål: 1:100		Prosjekt nr.: GATH1		Arkitektfirma: IDE & HUS	
				Postboks 071 4358 KLEPPE	



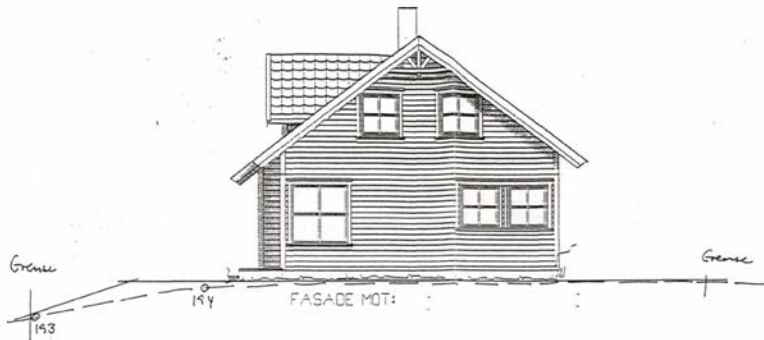
TIME KOMMUNE
TEKNISK ETAT
22 JULI 1994
Ark. S.11.C23/588



3.alk. Lulm. Stad
Godkjent av bygningslofen
Sak 106194
T. Lie
for godkjenning
byggesaken

BYGGERE:			
BYGGEPLASS: TOFT 16 GAUPEVEIEN, LYE, TIME KOMMUNE.			
TORE LIE AS		TEGN. 33	MAL 1:100
345 ERYNE.		CDK1.	DA TO 150294
 IDE & HUS Arkitekt: <i>T. Lie</i>		EE-ARBEDET AV:  KLEPP PROSJEKTERING AS -	

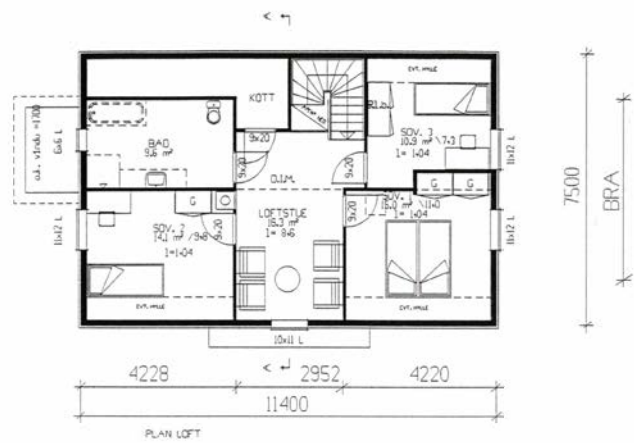
TIME KOMMUNE
 TEKNISK ETAT
 2 2 JULI 1994
 Ark. S.11. (23/588.)



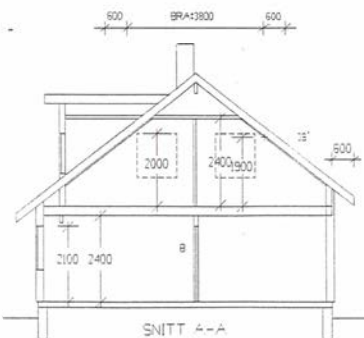
BYGGHEPPE:			
BYGGPÅSS: Tomt 16		GAUPEVEIEN. LYE. TIME KOMMUNE.	
TORE LIE AS		TEGL. 33	MÅL 1:100
4340 BRYNE.		GDOK.	DA TO 15/0294
ARKITEXT:		BEARBEJDET AV:	
IDE & HUS KLEPP		KLEPP PROSJEKTERING AS	



PLAN LETASSE



PLAN LOFT



SNITT A-A



SNITT B-B

BRA: 140,2m²
 BA: 116,8m²
 GRUNNF: 884m²

TIME KOMMUNE
 TEKNISK ETAT
 23 JUNI 1994
 Ark. 511(23/588...)

1 = 1,000000 1 m

BYGGERE:				
BYGGEPLASS: Tomt 10-12-16 GAUPEVEIEN, LYE, TIME KOMMUNE.				
TORE LIE A/S		TEGN. SH.	MAL. 1:100	ARKIV NR.
4340 BRYNE.		GDOKL.	DATA 180394	MUSTYPE:
IDE & HUS		ARKITEKT:	BEARBEIDET AV:	
TEKNIKK		Folweig Kalle		

Vedlegg 7



FASADE MOT: SØR VEST



FASADE MOT: SØR ØST



FASADE MOT: NØRD ØST



FASADE MOT: NØRD VEST

Godkjent av Det faste utval for plansaker
 Vilkår jfr. sak D 245/99 den 17.9.99
 e/a. R. Heggelund
 Rolf Einar Ree
 -teknisk sjef-

TILTAKSHAVER: HEGE THOMASSEN		<table border="1"> <tr> <td colspan="2">TIME KOMMUNE</td> </tr> <tr> <td>Sak-dok.nr.</td> <td>99/3069-1</td> </tr> <tr> <td>Saksbehandler</td> <td>GVE</td> </tr> <tr> <td>Rev.</td> <td>05 AUG. 1999</td> </tr> <tr> <td>Løpnr.</td> <td>10376/99</td> </tr> <tr> <td>Arkiv nr.</td> <td>23/588 L22</td> </tr> <tr> <td>Grad.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Utd.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>02.08.99</td> <td>SH</td> </tr> </table>		TIME KOMMUNE		Sak-dok.nr.	99/3069-1	Saksbehandler	GVE	Rev.	05 AUG. 1999	Løpnr.	10376/99	Arkiv nr.	23/588 L22	Grad.		Utd.		02.08.99	SH
TIME KOMMUNE																					
Sak-dok.nr.	99/3069-1																				
Saksbehandler	GVE																				
Rev.	05 AUG. 1999																				
Løpnr.	10376/99																				
Arkiv nr.	23/588 L22																				
Grad.																					
Utd.																					
02.08.99	SH																				
BYGGEPLASS: GAUPEVEIEN 16, 4340 BRYNE		GARASJE																			
KOMMUNE: TIME	Arkitekt:	Arkitektfirma:																			
Tegnr. SHL	Tegnr. 502	IDÉ & HUS																			
Dato: 25.05.99	Prosjekt nr. GATHI	TEKNIKER																			
Mål: 1:100		Postboks 07 4350 KLEPP																			



TORE LIE AS
V/ ALF I. FREDRIKSEN

FABRIKKVEGEN 29
POSTBOKS 351
4033 FORUS

**MELLOMBELS BRUKSLØYVE FOR GNR. 23, BNR. 588, GAUPEVEGEN 16,
LYEFJELL, 4340 BRYNE**

I medhald av § 99 nr.2 og 3 i plan- og bygningslova blir det etter synfaring den 21.12.94 på gnr.23, bnr.588, Gaupevegen 16, Lyefjell i Time kommune gitt mellombels bruksløyve for bustadhus.

Følgjande arbeid står att før ferdigattest kan utferdast:

Hovudbustad:

Straum er ikkje tilkopa bustaden. Elektrikar er igang med arbeidet.

1. etasje:

- 1 Utsparing/ ventil i himling i stove må ferdigstillast.
- 2 Brannvarslar må monterast og brannsløkkingsapparat må plasserast.
- 3 Malerarbeid manglar i bod

2. etasje:

- 1 Det må lagast inspeksjonsluke frå soverom til kaldt loft jfr. byggeforskriftene kap.30:94.
- 2 Brannvarslar må monterast.
- 3 Ein del listning ved dører, golv og himling manglar.
- 4 Tilstrekkeleg lufting av kaldt loft må ivaretakast.

Utvendig:

- 1 Høgde på kummar må tilpassast terreng.
- 2 Utvendig trapp ved hovudinngang må ferdigstillast.
- 3 Taknedløp for tak over inngangsparti må tilkoplast.

Det gjenstående arbeidet må utførast snarast.

All eldstadmontering skal meldast på eige skjema. Brannmur eller spesialplate på vegg mot pipe må monterast forskriftsmessig, jfr. kap. 49:42 i byggeforskriftene.

Husnummerskilt kan eventuelt hentast på teknisk etat.

I saksutgreiinga for byggeløyvet til dette huset, sak D 106/94, er det m.a. medteke følgjande:

Det må likevel vera eit vilkår at dei justeringane av planforslaget som bygningsrådet har vedtatt blir gjennomført. Det gjeld opparbeiding av 2 sandleikeplasser og av eigne gjesteparkeringsplasser slik dette framgår av reguleringsplanen. Denne opparbeidinga må skje etter detaljplanar godkjent av teknisk etat. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadane vil ikkje bli gitt før dette er gjennomført.

Punkt IV VILKÅR FOR UTFØRING AV BYGGEARBEIDET gjentek dette:

NR:	VILKÅR:
1	<i>Sandleikeplasser og gjesteparkeringsplasser i samsvar med reguleringsplanen må opparbeidast etter detaljplanar godkjent av teknisk etat før ferdigattest/ mellombels bruksløyve vil bli gitt.</i>

I saksutgreiinga i sak B 036/94, Forslag til reguleringsplan for området langs Gaupeveien, Lyefjell, til bygningsrådet heiter det i konklusjonen:

2.5 KONKLUSJON

Med bakgrunn i det som er sagt ovafor vil me tilrå at planforslaget blir korrigert på følgjande punkt:

- *Tomt inn mot friområdet/fjellknaus midt i området blir tatt bort.*
- *Det blir lagt inn gjesteparkeringsplasser vis a vis snuplass vinkelrett på Gaupevegen.*
- *Det blir lagt inn og opparbeida to sandleikeplasser i friområdet mellom Gaupevegen og Harevegen. Reglar om dette er tatt inn i ny § 10 i reguleringsføresegnene.*

Me vil gjera framlegg om at bygningsrådet vedtar planforslaget med desse endringane og vidaresender saka til formannskap/kommunestyret til endeleg vedtak.


Følgjande vedtak vart samrøystes vedteke i Time bygningsråd:

1. *Time bygningsråd vedtar i medhald av plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2 forslag til reguleringsplan med tilhørande føresegner for området langs Gaupevegen, Lyefjell, begge datert 28.02.94 og korrigert 27.05.94.*
2. *Bygningsrådet sluttar seg til dei vurderingane av innkomne merknader som framgår av sjølve saksinnstillinga.*
3. *Saka skal vidaresendast Time kommunestyre til endeleg vedtak, jfr. plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.*

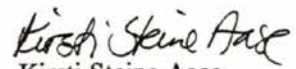
Reguleringsplanen (Reguleringsplan for området langs Gaupevegen, Lyefjell) vart endeleg stadfesta i Time kommunestyre i møtet den 13.09.94.

Dette huset er eit av 5 som er godkjent i medhald av planen. **Etter ei samla vurdering vert det gitt mellombels bruksløyve for dette huset. For dei resterande bustadane, Gaupevegen 18 ,20, 22 og 24 vil me understreka vilkåra nemt ovafor.**

Med helsing
for teknisk sjef



Rolf Einar Ree
Plansjef
etter fullmakt



Kirsti Steine Aase
Saksbehandler



TIME KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Saksbehandlar
Erling Aniksdal

Dato: 25.11.2002

Arkiv: 23/588

Vår ref (saknr.): 02/00160-10

Løpenr.: 14140/02

Dykkar ref.:

Tommy Karlsson
Gaupevegen 16

4340 BRYNE

**GNR. 23 BNR. 588 GAUPEVEGEN 16, 4340 BRYNE. TOMMY JAN KARLSSON:
FERDIGATTEST FOR GARASJE SOM TILBYGG TIL BUSTADHUS**


Vi viser til Dykkar anmodning om ferdigattest som vart motteken den 20.11.2002 og til godkjent byggeløyve i sak 76/02 datert 06.03.02.

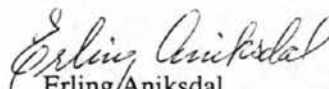
**Det vert gitt ferdigattest for garasje som tilbygg til bustadhus på gnr 23 bnr 588,
GAUPEVEGEN 16, 4340 BRYNE, jf § 99 nr 1 i plan- og bygningslova.**

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

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

Med helsing


Liv Oftedal
forvaltningssjef


Erling Aniksdal
saksbehandlar

Kopi til:

Gateadresse:
Arne Garborgs veg 30,
4340 Bryne.

Postadresse:
Postboks 38.
4349 Bryne.

Telefon rådhuset:
Telefon Teknisk etat:
Telefaks Teknisk etat:

51 77 60 00
51 77 61 00
51 77 61 01

<http://www.time.kommune.no>
Bankkonto: 3212 20 24422
Organisasjonsnr.: 859 223 672



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på
help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no



Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Gaupevegen 16
4347 LYEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

Oppdragsnummer:

Telefon: 465 95 969
E-post: steinar.stokka@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre