

A modern living room with a light-colored wooden ceiling, white walls, and light wood flooring. A large, light gray sectional sofa is positioned against the wall, adorned with several pillows and a striped blanket. A round, light-colored coffee table with a metal frame sits in front of the sofa. A tall, black floor lamp with a warm-toned shade stands to the left. A large abstract painting hangs on the wall above the sofa. A blue shaggy rug covers the floor. In the foreground, a wooden dining table with a blue metal frame is partially visible, holding a vase of dried flowers.

aktiv.

Nyevegen 5, 4344 BRYNE

**Romslig del av vertikaldelt
tomannsbolig med
renoveringsbehov - Sentrumsnær
og attraktiv beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF

Andreas Rage

Mobil 934 94 115

E-post andreas.rage@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 81 100,-
Total ink omk.: Kr 3 271 100,-
Selger: Solbjørg Kvernstrøm
Petter Kvernstrøm

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 202/202 kvm
Tomtstr.: 377.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 1059
Oppdragsnr.: 1403250144

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt på Rosseland

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Andreas Rage har gleden av å kunne presentere Nyevegen 5 for salg.

Innholdsrik del av vertikaldelt tomannsbolig med stort potensiale og mange muligheter. Her bor man sentralt med nærhet til bl.a. dagligvarehandel, skoler, barnehager, flotte rekreasjonsområder og Bryne sentrum.

Boligen har hovedsakelig original standard fra byggeår, med behov for oppgradering og modernisering for å imøtekomme tidsmessig standard.

Innhold:

1. etg: Vindfang, gang, wc, kjøkken, stue/spisestue.

2. etg: Gang, 3 soverom og kjøkken.

Kjeller: Kjeller inngang, hobbyrom, vaskerom, gang, kjølerom, bad og hobbyrom.

Loft: Innredet loft (ikke godkjent til boligformål).

Parkering i carport og oppstillingsplass på egen tomt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	51
Energiattest	85
Nabolagsprofil	96
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 202 m²

BRA totalt: 202 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 59 m² Kjeller inngang, hobbyrom, vaskerom, gang, kjølerom, bad og hobbyrom

1. etasje

BRA-i: 82 m² Vindfang, gang, wc, kjøkken, stue/spisestue.

2. etasje

BRA-i: 61 m² Gang, 3 soverom og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² (terrasse- og balkongareal)

2. etasje

3 m² (terrasse- og balkongareal)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger).

2. etasje balkong - 3 m² - TBA

1. etasje balkong - 25 m² - TBA

Vinterhage/drivhus montert på balkong er ikke vurdert.

Carport - 19 m², oppført i 1987.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

377.2 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt på Rosseland. Område består stort sett av eneboliger, og plassen er kjent for sitt gode nabolag.

Her kan både voksne og barn ta del i et flott bomiljø, da eiendommen ligger i trygge, etablerte og rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til friarealer, turområder og flere lekeplasser. Det er kort vei til flere rekreasjonsområder som Tjødna, Ungdomsskogen, Sandtangen og Frøylandsvatnet, med løyper for lek og trening. Her finner man blant annet turløyper i ulike lengder, lysløyper og grusveier tilpasset de fleste. Bryne vel har også laget til en populær frisbeegolfbane i Sandtangen.

For den aktive familie er det et bredt utvalg av gode sport- og fritidstilbud i gangavstand til idrettsanleggene til Rosseland BK, Bryne FK, Bryne Håndball, Bryne Friidrett og treningssentrene Sats, Evo, Robust og Club Athletic. For golfentusiaster kan Jæren golfklubb tilby en 9-hulls høykvalitetsbane, 6-hulls treningsbane og driving-range.

Boligen ligger også flott til med tanke på gode skole- og barnehagetilbud med gangavstand til blant annet Trollongane barnehage, Eivindsholen FUS barnehage, Rosseland skule, Bryne ungdomsskule og Bryne Videregående skule.

Bryne kan videre tilby et spennende spekter av ulike butikker, spisesteder og servicetilbud. Den sjarmerende Storgata kan by på ulike butikker, kino, bar- og kafétilbud og restauranter. Fra Storgata er heller ikke veien lang ned til det populære kjøpesenteret M44. Bryne stasjon har et godt kollektivtransporttilbud med gode tog- og bussforbindelser mot nord og sør.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse.

Boligen er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

Del av tomannsbolig som er oppført med grunnmur i betong.

Yttervegg med bindingsverk tilbygg, med teglstein hoveddel, som utvendig er utlektet og kledd med liggende og stående trepaneler.

Betongdekke, med tre bjelkelag mot loft.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med enkle og isolerglass.

Bygningen med varierende alder og stand, tilbygget 1983 og 1987.

Registrerte merknader i bolig er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og brukslitasje.

Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på sikt.

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

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 07.04.2025 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Innhold

Velkommen til Nyevegen 5, del av vertikaldelt tomannsbolig med stort potensiale og mange muligheter. Her bor man sentralt med nærhet til bl.a. Bryne sentrum, flotte rekreasjonsområder, samt skoler og barnehage.

Eiendommen er oppført over 3 plan og har hovedsakelig original standard fra byggeår med behov for oppgradering og modernisering for å imøtekomme tidsmessig standard. Boligen ble byggemeldt i 1953, senere tilbygget som generasjonsbolig i 1983 og tilbygget stue i første etasjen i 1987.

Innhold:

1. etg: Vindfang, gang, wc, kjøkken, stue/spisestue.

2. etg: Gang, 3 soverom og kjøkken.

Kjeller: Kjeller inngang, hobbyrom, vaskerom, gang, kjølerom, bad og hobbyrom.

Loft: Innredet loftsrom (ikke godkjent til boligformål).

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 3.

Det er registrert totalt 15 stk. TG2 og 7 stk. TG3.

BYGNINGSDELER MED TG3:

DRENERING

Oppsummering

Drenering fra antatt byggeåret.

Det registreres variable fuktverdier, samt salt/kalk utslag på grunnmurens/plate synlig innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon.

Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres på ny.

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Drenering fra byggeår har oversteget forventet levetid, påregnelig med oppgradering avdrernig og fuksikring dersom kjeller skal benyttes til boligformål.

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.

ROM UNDER TERRENG

Oppsummering

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader ved hulltaking i påforet vegg.

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det er trolig ikke montert diffusjonsplast i gulv.

Registrerte mangler skyldes kondensering, og eller fuktvandring mangelfull drenering/fuksikring utvendig.

Det er opprette avtrekkvifte i kjellerom, hjelper noe ift. kondensering.

Avtekksvifte på bad fungerte ikke på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Oppgradering rom under terreng/kjeller bør utføres sammen med oppgradering av utvendig drerning/fuktsikring.

VINDUER OG DØRER

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder og stand.

Merknader:

-Registrert noe nedbrytning og tørkesprekker, hovedsakelig i karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Kondensering og krakelering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

-Gliper i enkelte vindusrammer.

-Punktert glass på soverom 2. etasje og gavl på loft.

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

-Skadet/slitt lås tilknytter eldre balkongdør i 2. etasje.

-Enkelte vinduer er noe strie å betjene, behov for justering/smøring.

-Registrert høyere fuktverdier i foring i loftsvindu øst. Tg:3.

-Vindu i trapp er ikke barnesikret.

-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.

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 aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Skifte av foring, nære kontroll av tetting omliggende loftsvindu øst.

Øvrig kontroll/utbedring av påpekte forhold.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

UTSTYR PÅ TAK

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Oppsummering

Toppdekker og overflater med varierende alder, stedvis noe slitt.

Merknader:

- Stedvis spenninger og gliper i toppdekke.
- Manglende flis i stue, stedvis sprekk og "bom", manglende dekning/heft av fliselim under fliser generelt.
- Påregnelig med noe riss i pappet tak av eldre alder.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-40 mm avvik på total planhet i bolig.

Iht. NS3600 skal det gis Tg:3 ved målinger over 30 mm på total planhet.

Høyeste avvik registrert i oppforet gulv i kjellerrom.

Anbefalte tiltak

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

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

VÅTROM: KJELLER - BAD

Oppsummering

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

Bad hovedsakelig oppgradert 1982.

Flis på gulv, panel på vegg, med flis i dusjsonen.(nyere våtromsplater ved bereder)

Utstyr: Dusjnisje, toalett, bereder, og servant.

Mekanisk avtrekk.

- Ca 60 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
- Hulltaking er ikke foretatt grunnet manglende tilkomst.

Merknader:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

-Ikke synlig bruk av membran ved dør eller i sluk. Det var normalt med bruk av primer på oppføringstidspunktet, primer tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

-Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

-Plastsluk, skadet overflate.

-Panel omliggende servant tilfredstiller ikke dagens krav til våtsone.

-Stedvis bom i flis gulv/vegg, riss i fuger og utslag på fukt i vegg i dusjsonen.

Anbefalte tiltak

Iht. alder og påviste merknader/mangler anbefales våtrom oppgradert.

VÅTROM: KJELLER - VASKEROM

Oppsummering

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

Malt gulv og yttervegg i betong.

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

Naturlig avtrekk.

Ca 95 mm fall fra gulv ved dør gang til topp sluk

-Hulltaking ikke foretatt grunnet rommets oppbygging.

Merknader:

-Ujevn montering av flis ved sluk, stedvis avskalling/sprekk.

-Stålsluk, påregnelig med korrodering og utettheter.

-Saltutslag/avskalling på yttervegg/gulv skyldes kondensering og fuktvandring i mur.

-Avtrekk er ikke tilfredstillende iht. dagens krav til våtrom.

-Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.

Våtrom fungerer med påpekte mangler, ingen umiddelbar behov for tiltak.

BYGNINGSDELER MED TG2:

GRUNNMUR OG FUNDAMENT

Oppsummering

Stedvis riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i pussen.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing/overflatebehandling.

BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Oppsummering

2.etasje

Balkong i betong, malt, ukjent om det benyttet tilfredstillende membran løsning/to komponents maling.

Registrert avskalling i overflate, ingen registrert fukt ved stikkprøvemåling i underliggende vindfang.

Noe nedbrytning/tørkesprekker i topprekke i tre, påregnelig med utskiftning på kortere sikt.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

1. etasje

Balkong

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord/rekkverk, påregnelig normal iht. alder.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Fare for at fukt vil trekke gjennom balkong ved mangelfull tekking, anbefaler overflatebehandling.

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling må påregnes.

YTTERVEGGER

Oppsummering

Utvendig kledning opplyst montert på 90 tallet.

Merknader:

Registrert noe nedbrytning og tørkesprekker/vridninger i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Kledning står i og nære balkongdekke, dette øker fuktbelastningen på treverket.

-Stedvis noe mangelfull musetetting bak kledning, tegn til mus på loft på befaringsdagen.

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 bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å supplere musetetting bak kledningen enkelte steder.

LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)

Oppsummering

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen.

Fuktmerker i panel på loft øst, ingen utslag på fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Det er ikke montert loftsluke til kaldt loft tilbygg.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av utvendig tetting ift. registrerte fukt i vindu, og fuktmerker i tak øst.

Behandle treverket for flyvehull.

Montere loftsluke til kaldt loft tilbygg.

RENNER OG NEDLØP

Oppsummering

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

-Iring i rennekroker.

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.

TAKKONSTRUKSJON

Oppsummering

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

Manglende ventilerings i takutstikk.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Takoverbygget entre er ikke fagmessig utført, ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Anbefalte tiltak

Opprette luftning i panelte takutstikk.

TAKTEKKING

Oppsummering

Taket er tekket med takstein, opplyst fra 90 tallet, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

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.

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

KJØKKEN

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slett/profilerte fronter og laminert benkeplate.

Stedvis noe brukslitasje i overflater, enkel fronter har løs laminering.

Fronter og og skuffer oppgradert på 2000 tallet.

(Eldre innredning på soverom 2. etasje er ikke vurdert.)

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.

TOALETTROM

Oppsummering

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Skapdør i innredning kan ikke åpnes helt opp, tar i toalett.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av flottør/pakning.

Opprette tilluftspalte i dør.

TRAPP

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår, normal slitasje iht. alder.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Rekkverket måles til 80 cm i 2. etasje

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Lav høyde i deler av trapp, dagens krav til fri høyde er 2m.

Manglende rekkverk ved deler av trapp.

Anbefalte tiltak

Utbedre påpekte merknader for å tilfredsstille dagen krav til trapp.

AVLØPSRØR

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder.

Merknader:

-Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

-Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

-Eier opplyser at stikkledninger til bolig ble skiftet i forbindelse med oppgradering av kommunale ledninger i vei. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Forventet levetid på soil rør er utgått.

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

VANNLEDNINGER

Oppsummering

Vannrør med varierende alder.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

-Deler av vannrør har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

ELEKTRISK

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse med tilbygg/oppgradering i senere tid.

Eier opplyser at det er pålegg om skifte av hovedsikring, og at dette skal utføres om ett

par mnd. Konferer med eier for nærmere informasjon.

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 eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Anbefalte tiltak

Boligen har stedvis eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

VENTILASJON

Oppsummering

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, vegg ventiler og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

-Kondensering i vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk balansert ventilering i bolig.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

ØVRIG: SKORSTEIN OVER TAK

Oppsummering

Riss og fuktmerker på pipeløp på loft. Ingen registrert fukt ved overflatemåling i omliggende takplater.

Pipebeslag montert over tak.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av utvendig tetthet.

LOVLIGHETER

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.

Det foreligger ikke tegning på tilbygget vindfang.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Ukjent alder.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Lyse Altibox som TV- og internettleverandør.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt carport.

Forsikringsselskap

If forsikring

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Plantegningene vedlagt i denne salgsoppgaven er ment som illustrasjon og kan avvike fra de faktiske forhold.

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk.

Ildsted.

Er det rom uten fastmonterte varmekilder på visning medfølger det heller ikke i handelen.

Energikarakter / Energifarge

G / Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 190 000

Kommunale avgifter

Kr 23 764

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr for 2024 utgjør totalt kr. 23 764,- fellesfaktura med gnr. 2/163. Beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det er montert vannmåler i boligen.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendommer i Time kommune betaler årsavgift for vann og kloakk etter forbruk.

Kontakt Time kommune for mer informasjon.

Info formuesverdi

Formuesverdi foreligger ikke da eiendommen nylig er fradeling.

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, 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 2, bruksnummer 1059 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:

1121/2/1059:

19.06.1987 - Dokumentnr: 5884 - Forkjøpsrett

BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT

Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:163

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1997 - Dokumentnr: 6606 - Erklæring/avtale

Grunnavståelse til Time kommune.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:163

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2025 - Dokumentnr: 253653 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:163

05.03.2025 - Dokumentnr: 253653 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:163

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

05.03.2025 - Dokumentnr: 253653 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:163

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

05.03.2025 - Dokumentnr: 253653 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:163

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

05.03.2025 - Dokumentnr: 253653 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:163

05.03.2025 - Dokumentnr: 253653 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:163
Bestemmelse om vedlikehold

05.03.2025 - Dokumentnr: 253629 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1121 Gnr:2 Bnr:163

05.03.2025 - Dokumentnr: 253653 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:163

05.03.2025 - Dokumentnr: 253653 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:163
Bestemmelse om vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse

På grunn av boligens alder foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Boligen er byggemeldt i 1953 med tilhørende tegninger.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Boligen ble tilbygget som generasjonsbolig hvor det foreligger byggegodkjente tegninger datert 1981 og ferdigattest gitt 1983. Det er videre tilbygget stue i 1. etg. mot sørvest og det foreligger byggegodkjente tegninger datert 1987. Eiendommen ble fradelt som to selvstendige boenheter i 2025.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke foreligger godkjente plantegning på loft fra kommunen. Det må legges til grunn at det ikke er søkt om bruksendring for loftsetasje fra uinnredet til innredet bruksareal. Deler av rominndeling i boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger da det i kjeller er innredet rom som i dag brukes som bad (åpnet opp til et større bad ved å fjerne en matbod). Deler av rommet

er ikke godkjent som rom for varig opphold da de på godkjente bygningstegninger er oppgitt som bad og matbod (tilstøtende rom til bad). Det er videre etabler kjølerom i vaskerommet. Dette rommet avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger hvor arealet viser som åpent og en del av vaskerommet. I hovedetasjen er det åpnet opp for en større stue ved å fjerne et soverom. I godkjente byggetegninger fra 1953 er stuen mindre og avdelt med soverom.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig. Kopi av tinglyste avtaler vil bli utlevert ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Gjeldende reguleringsplan er Plan 0061.00, Rosseland, med tilhørende reguleringsbestemmelser, vedtatt 31.08.1976.

Ifølge informasjon fra kommunen er det kommuneplan for Time Kommune - Trygg og framtidsretta for perioden 2018-2030 som også er gjeldende for eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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 bo- og driveplikt 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

81 100 (Omkostninger totalt)

97 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 271 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 287 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 289 800 (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 81 100

Betalingsbetingelser

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 4 900/5 100/5 800 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 1,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedsføringspakke kr 24 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Andreas Rage
Eiendomsmegler MNEF
andreas.rage@aktiv.no
Tlf: 934 94 115

Ansvarlig megler

Andreas Rage
Eiendomsmegler MNEF
andreas.rage@aktiv.no
Tlf: 934 94 115

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

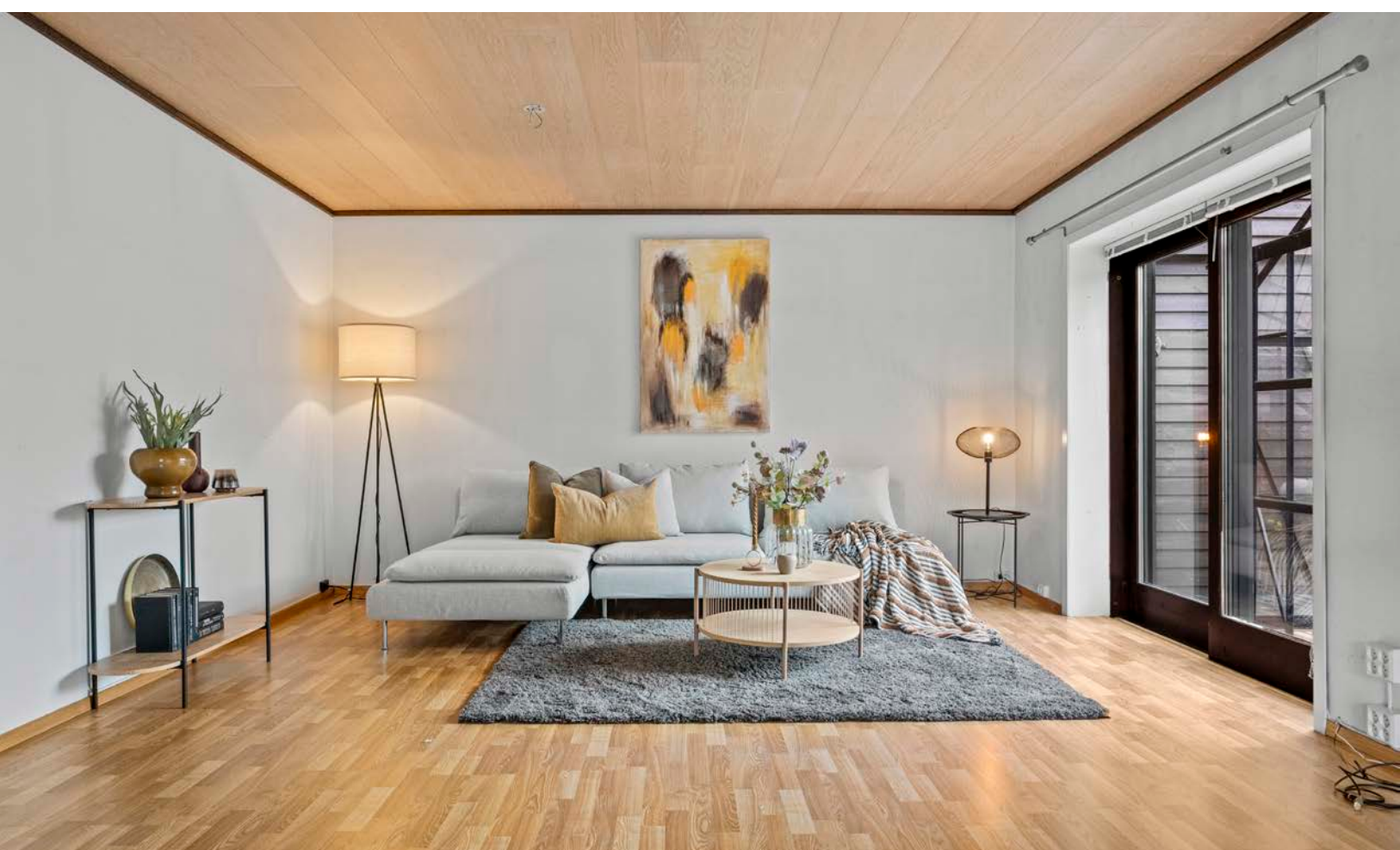
Salgsoppgavedato

02.05.2025

Velkommen til Nyevegen 5

Innholdsrik del av vertikaldelt tomannsbolig med

stort potensiale og mange muligheter.



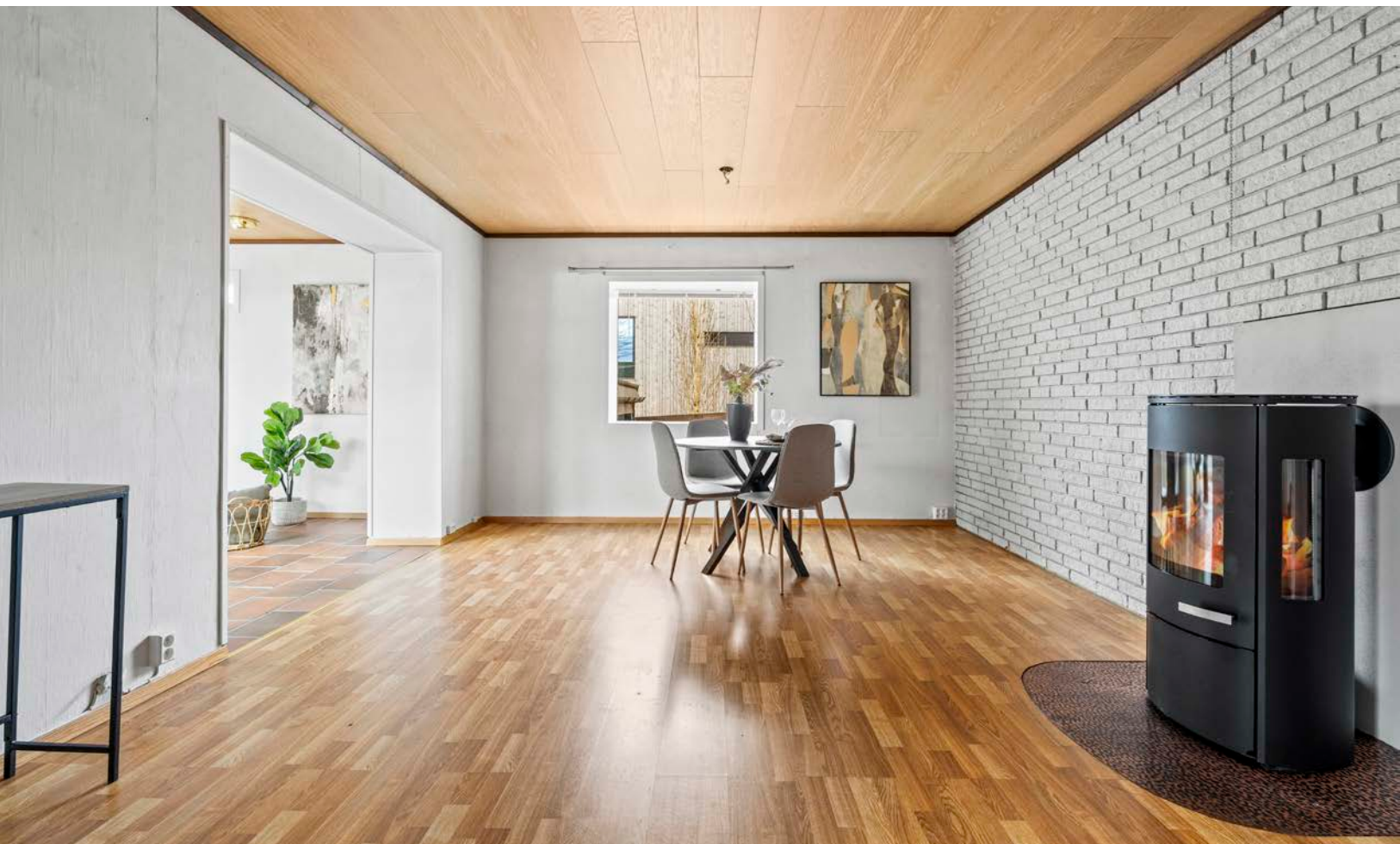
Innhold:

1. etg: Vindfang, gang, wc, kjøkken, stue/spisestue.

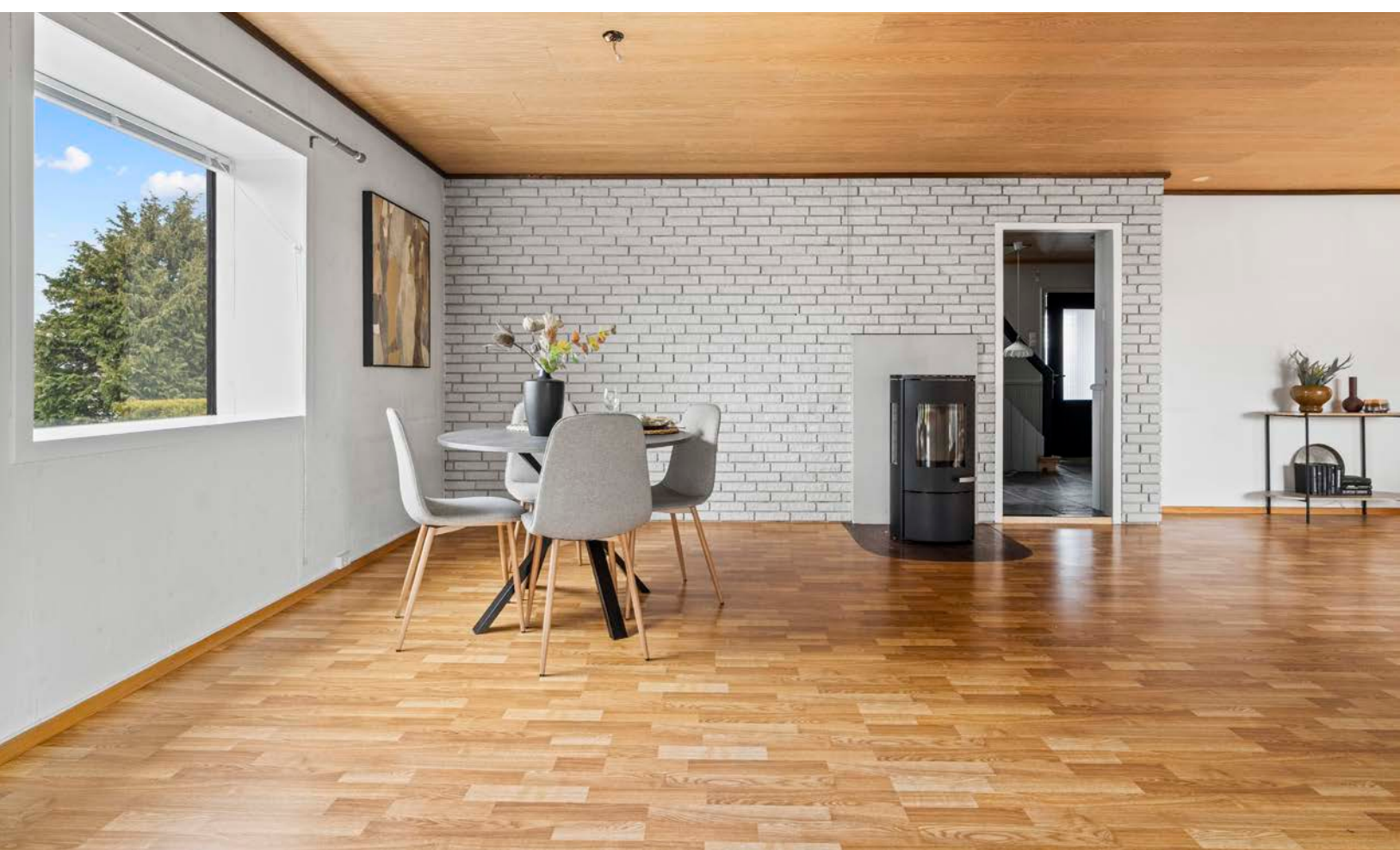
2. etg: Gang, 3 soverom og kjøkken.

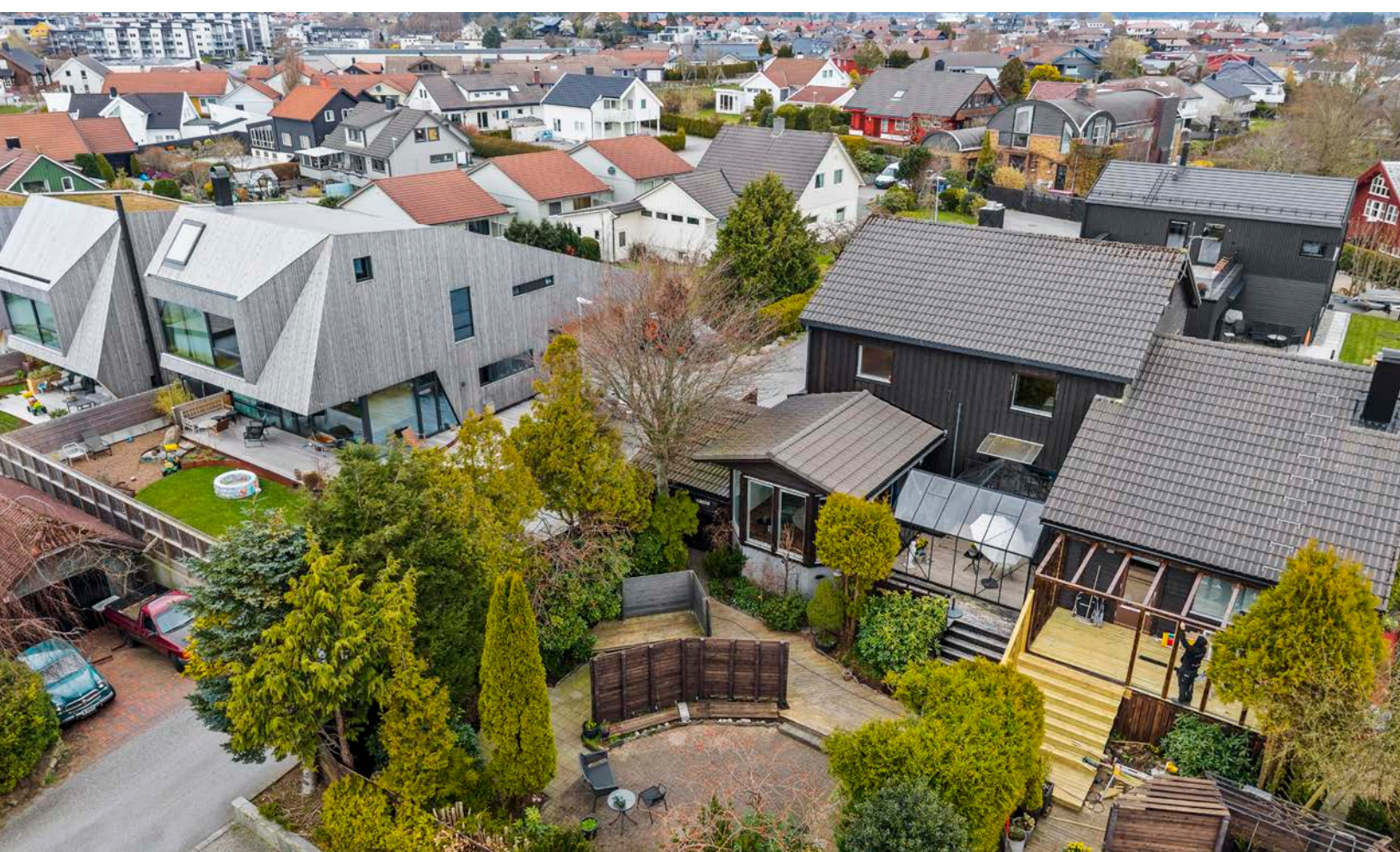
Kjeller: Kjeller inngang, hobbyrom, vaskerom, gang, kjølerom, bad og hobbyrom.

Loft: Innredet loft
(ikke godkjent).



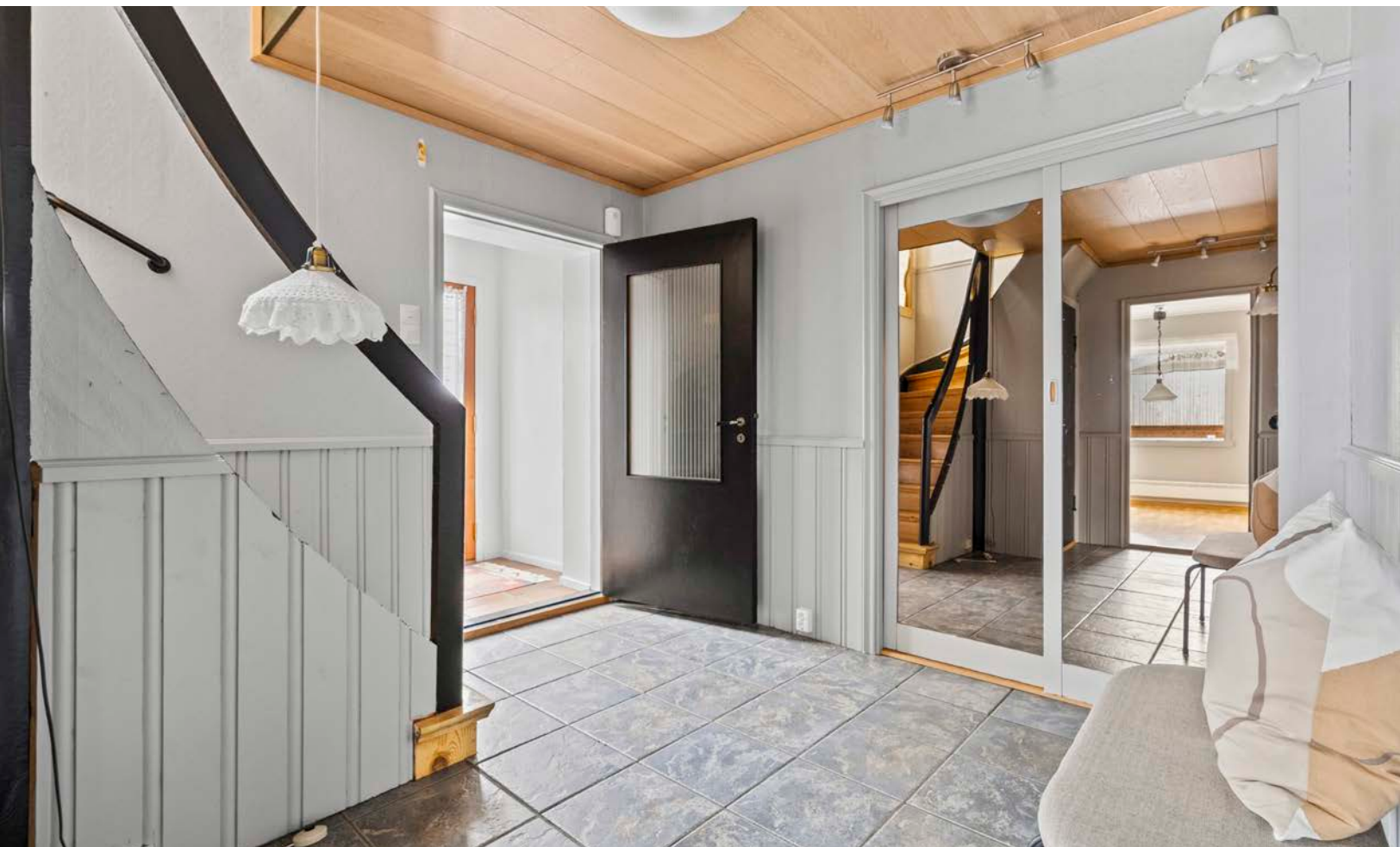


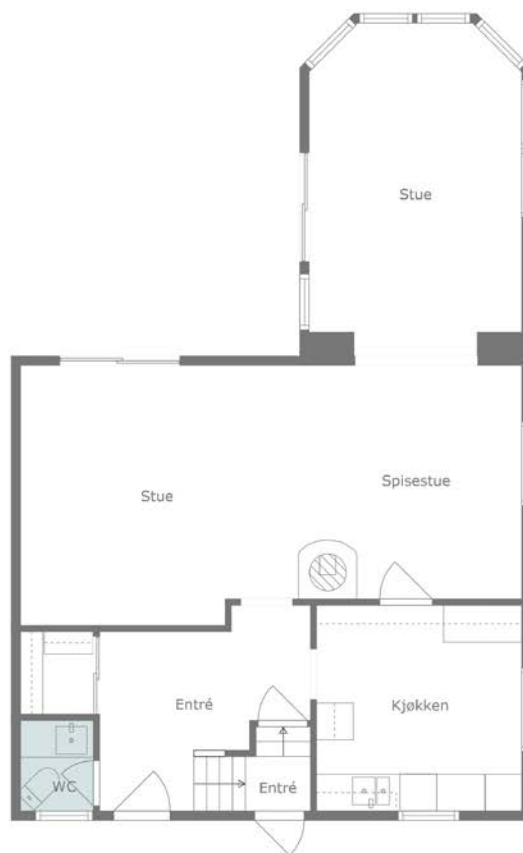












Plantegningen Er En Ikke Måltbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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

2. etasje

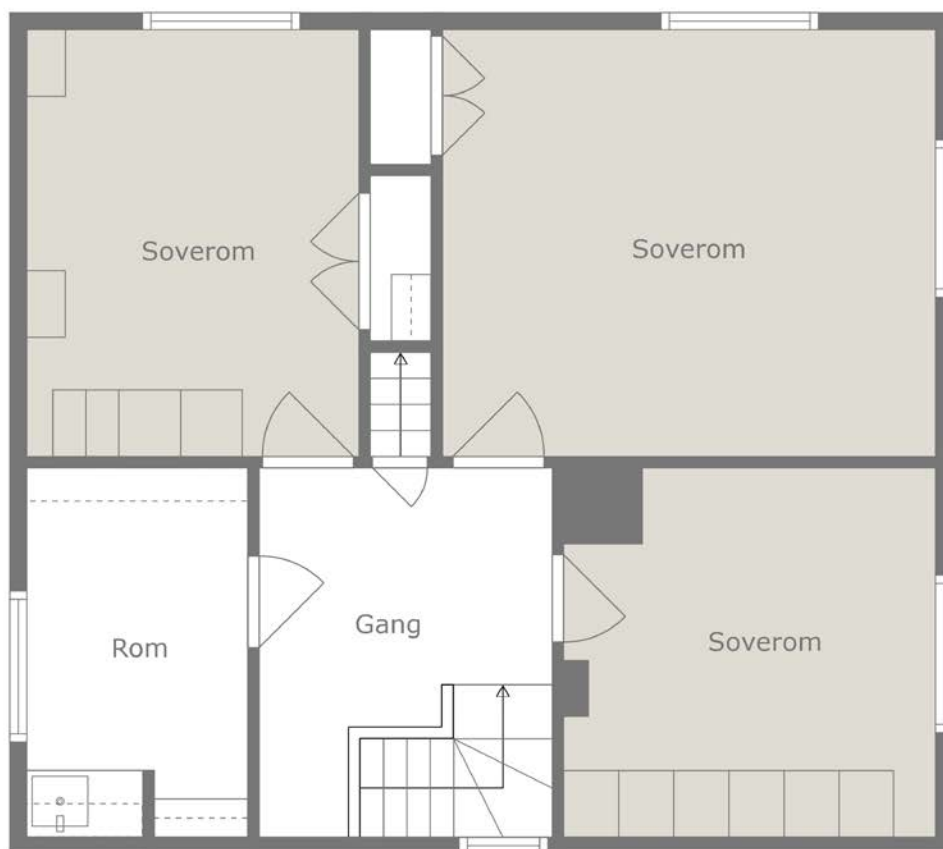
Gang, 3 soverom og kjøkken.









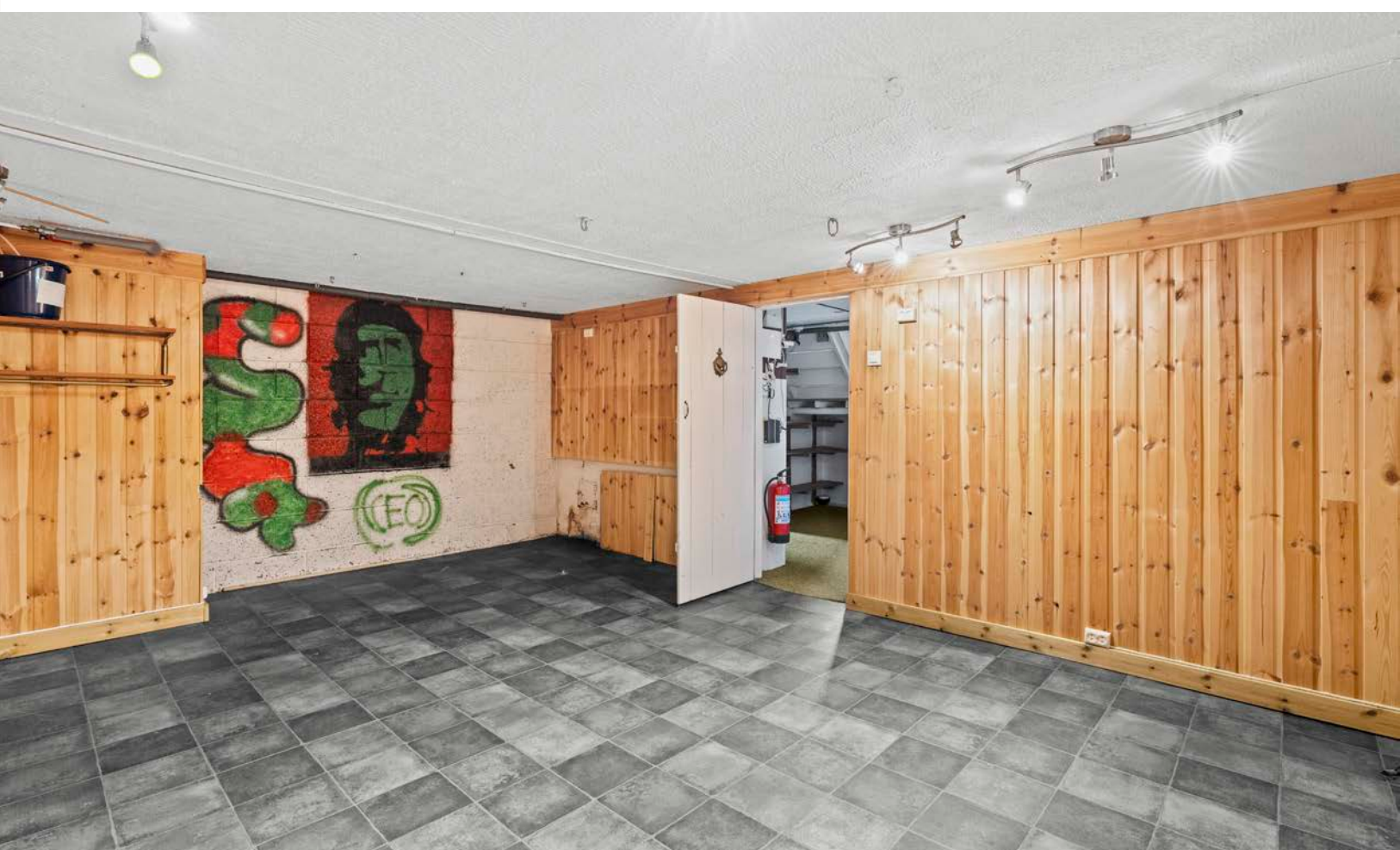


Plantegningen Er En Ikke Målt Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

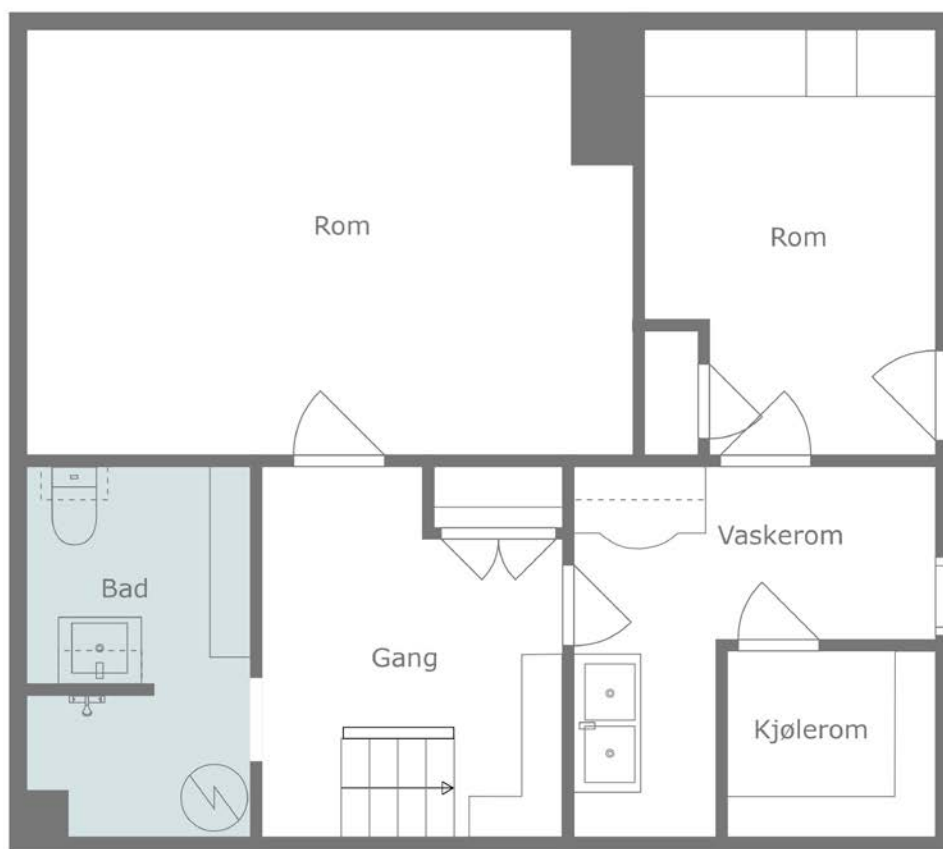
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Kjeller

Kjeller inngang, hobbyrom, vaskerom, gang, kjølerom, bad og hobbyrom.







Plantegningen Er En Ikke Målt Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

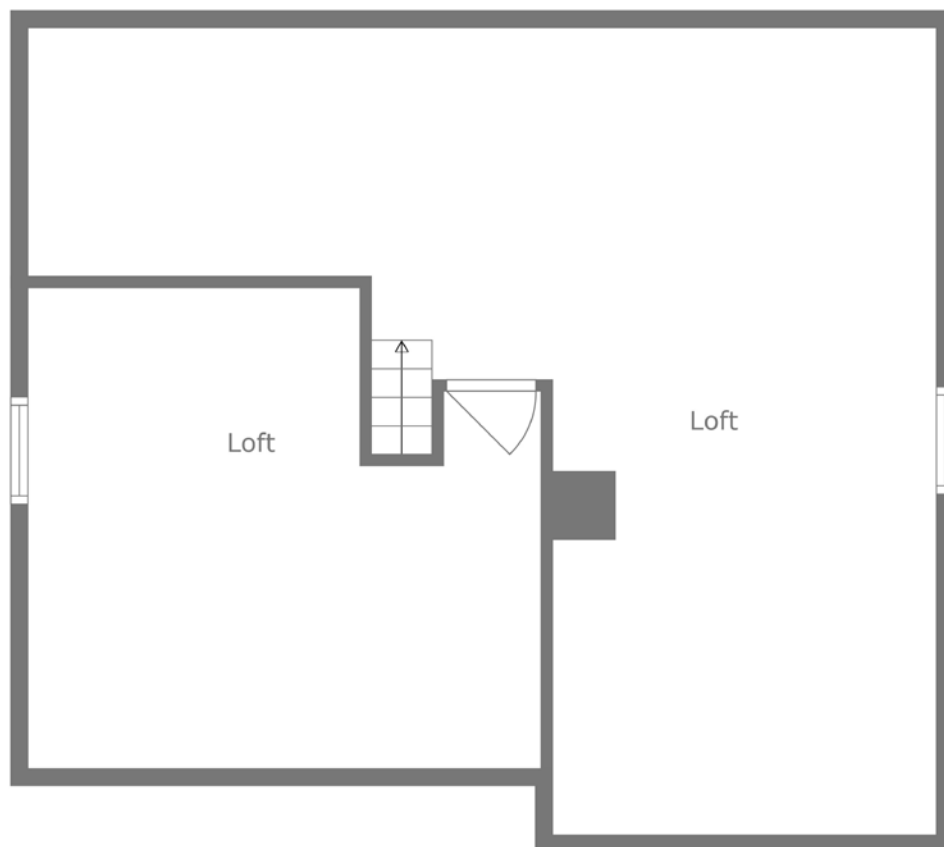
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Loft (ikke godkjent til boligformål).



Innredet loft (ikke godkjent til boligformål).



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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









Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250144	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Petter Kvernstrøm	Solbjørg Kvernstrøm
Gateadresse	
Nyevegen 5	
Poststed	Postnr
BRYNE	4344
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1982
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	42
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403250144

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	div. arb. bad utført av eier

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Den som utførte arbeidet husker ikke lenger detaljene, grunna Alzheimer sykdom.
-------------	---

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	I dei gamle røyra frå bad og ut til kum i kjeller et det stukket inn plastrøyr for å hindre lekkasje.
Arbeid utført av	SJT

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt arbeid er utført av faglært elektriker, Petter Kvernstrøm, men Rønning elektro, som instalatør,

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	Ja, Lyse har vært her
-------------	-----------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet Tak, Skiftet klenning på heile huset Påbygg i 1986. Då kom påbygg som er utført av Byggm. Hagen / Hetland Hus, Bryne

Arbeid utført av

Byggmester Røgenes & CO a/s

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

I 1986 ble det bygget på stova,

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget er søkt om og godkjendt av kommunen

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

Beskrivelse

Me fekk installert eit apparat for måling i x-ant. dager som viste negativt utslag. I tillegg står huset på ein morenetopp, altså på sand

21.1 Radonmåling

År

1995

Verdi

Vites ikke !!!

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

Beskrivelse

Det er tinglyst forhold som: veirett på annen manns eieendom, vann,vei/avløp, el-kabler/fiber,

Document reference: 1403250144

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250144

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Kvernstrøm	6957bca2b7ae1a3f4cd849a1 3c43457889f8a679	29.03.2025 19:38:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solbjørg Kvernstrøm	065a1817458e1b3079d39a4 8fbc1762f0f07ec57	29.03.2025 19:40:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403250144

- 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>

Nyevegen 5 4344 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1955

BRA: 202 m²

BRA-i: 202 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

15

TG-3

7

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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 bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29918>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Drenering fra antatt byggeåret.

Det registreres variable fuktverdier, samt salt/kalk utslag på grunnmurens/plate synlig innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

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

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres på ny.

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Drenering fra byggeår har oversteget forventet levetid, påregnelig med oppgradering avdrernig og fuktsikring dersom kjeller skal benyttes til boligformål.

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.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader ved hulltaking i påforet vegg.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det er trolig ikke montert diffusjonsplast i gulv.

Registrerte mangler skyldes kondensering, og eller fuktvandring mangelfull drenering/fuktsikring utvendig.

Det er opprette avtrekkvifte i kjellerrom, hjelper noe ift. kondensering.

Avtekksvifte på bad fungerte ikke på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Oppgradering rom under terreng/kjeller bør utføres sammen med oppgradering av utvendig drerning/fuktsikring.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder og stand.

Merknader:

-Registrert noe nedbrytning og tørkesprekker, hovedsakelig i karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Kondensering og krakelering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

-Gliper i enkelte vindusrammer.

-Punktert glass på soverom 2. etasje og gavl på loft.

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

-Skadet/slitt lås tilknyttet eldre balkongdør i 2. etasje.

-Enkelte vinduer er noe strie å betjene, behov for justering/smøring.

-Registrert høyere fuktverdier i foring i loftsvindu øst. Tg:3.

-Vindu i trapp er ikke barnesikret.

-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.

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 aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Skifte av foring, nærmere kontroll av tetting omliggende loftsvindu øst.

Øvrig kontroll/utbedring av påpekte forhold.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energikonomisk synspunkt.

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: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater med varierende alder, stedvis noe slitt.

Merknader:

-Stedvis spenninger og gliper i toppdekke.

-Manglende flis i stue, stedvis sprekk og "bom", manglende dekning/heft av fliselim under fliser generelt.

-Påregnelig med noe riss i pappet tak av eldre alder.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-40 mm avvik på total planhet i bolig.

Iht. NS3600 skal det gis Tg:3 ved målinger over 30 mm på total planhet.

Høyeste avvik registrert i oppforet gulv i kjellerrom.

Anbefalte tiltak

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

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller - Bad

Oppsummering

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

Bad hovedsakelig oppgradert 1982.

Flis på gulv, panel på vegg, med flis i dusjsonen.(nyere våtromsplater ved berder)

Utstyr: Dusjnisje, toalett, bereder, og servant.

Mekanisk avtrekk.

-Ca 60 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

-Hulltaking er ikke foretatt grunnet manglende tilkomst.

Merknader:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

-Ikke synlig bruk av membran ved dør eller i sluk. Det var normalt med bruk av primer på oppføringsstidspunktet, primer tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

-Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

-Plastsluk, skadet overflate.

-Panel omliggende servant tilfredsstiller ikke dagens krav til våtsone.

-Stedvis bom i flis gulv/vegg, riss i fuger og utslag på fukt i vegg i dusjsonen.

Anbefalte tiltak

Iht. alder og påviste merknader/mangler anbefales våtrom oppgradert.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Oppsummering

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

Malt gulv og yttervegg i betong.

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

Naturlig avtrekk.

Ca 95 mm fall fra gulv ved dør gang til topp sluk

-Hulltaking ikke foretatt grunnet rommets oppbygging.

Merknader:

-Ujevn montering av flis ved sluk, stedvis avskalling/sprekk.

-Stålsluk, påregnelig med korrodering og utettheter.

-Salutslag/avskalling på yttervegg/gulv skyldes kondensering og fuktvandring i mur.

-Avtrekk er ikke tilfredstillende iht. dagens krav til våtrom.

-Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.

Våtrom fungerer med påpekte mangler, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Stedvis riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i puss.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing/overflatebehandling.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

2.etasje

Balkong i betong, malt, ukjent om det benyttet tilfredstillende membran løsning/to komponents maling. Registrert avskalling i overflate, ingen registrert fukt ved stikkprøvemåling i underliggende vindfang. Noe nedbrytning/tørkesprekker i topprekke i tre, påregnelig med utskiftning på kortere sikt. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

1. etasje

Balkong

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord/rekkverk, påregnelig normal iht. alder. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Fare for at fukt vil trekke gjennom balkong ved mangelfull tekking, anbefaler overflatebehandling. For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning opplyst montert på 90 tallet.

Merknader:

Registrert noe nedbrytning og tørkesprekker/vridninger i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Kledning står i og nære balkongdekke, dette øker fuktbelastningen på treverket.

-Stedvis noe mangelfull musetetting bak kledning, tegn til mus på loft på befaringsdagen.

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 bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å supplere musetetting bak kledningen enkelte steder.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen.

Fuktmerker i panel på loft øst, ingen utslag på fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Det er ikke montert loftsluke til kaldt loft tilbygg.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av utvendig tetting ift. registrerte fukt i vindu, og fuktmerker i tak øst.

Behandle treverket for flyvehull.

Montere loftsluke til kaldt loft tilbygg.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

-Iring i rennekroker.

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.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.
Manglende ventilering i takutstikk.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)
Takoverbygget entre er ikke fagmessig utført, ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Anbefalte tiltak

Opprette luftning i panelte takutstikk.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein, opplyst fra 90 tallet, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.
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.

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slett/profilerte fronter og laminert benkeplate.
Stedvis noe brukslitasje i overflater, enkel fronter har løs laminering.
Fronter og skuffer oppgradert på 2000 tallet.
(Eldre innredning på soverom 2. etasje er ikke vurdert.)

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenskiv 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.

Toalettrom

Oppsummering

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.
Skapdør i innredning kan ikke åpnes helt opp, tar i toalett.
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av flottør/pakning.
Opprette tilluftspalte i dør.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår, normal slitasje iht. alder.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
Rekkverket måles til 80 cm i 2. etasje
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Lav høyde i deler av trapp, dagens krav til fri høyde er 2m.
Manglende rekkverk ved deler av trapp.

Anbefalte tiltak

Utbedre påpekte merknader for å tilfredsstille dagen krav til trapp.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder.

Merknader:

- Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.
- Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
- Eier opplyser at stikkledninger til bolig ble skiftet i forbindelse med oppgradering av kommunale ledninger i vei. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Forventet levetid på soil rør er utgått.

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør med varierende alder.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør.
- Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.
- Deler av vannrør har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse med tilbygg/oppgradering i senere tid.

Eier opplyser at det er pålegg om skifte av hovedsikring, og at dette skal utføres om ett par mnd. Konferer med eier for nærmere informasjon.

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 eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Anbefalte tiltak

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, vegg ventiler og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

-Kondensering i vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk balansert ventilering i bolig.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Riss og fuktmerker på pipeløp på loft. Ingen registrert fukt ved overflatemåling i omliggende takplater. Pipebeslag montert over tak.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av utvendig tetthet.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.
Det foreligger ikke tegning på tilbygget vindfang.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Ukjent alder.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.4.2025

Rapportdato
2.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Petter Kvernstrøm**
Navn: **Solbjørg Kvernstrøm**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

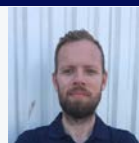
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Eier opplyser at det har blitt registrert skjeggkre i bolig.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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 bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, 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.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

Interessent 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.

Ukjent om det er montert oljetank på eiendommen.

Eier opplyser at det ikke krypkjeller under bolig vindfang eller tilbygg stue, utover mindre kryprom ved kjellervindu.

Anbefales lokalisert og besiktet av kjøper ved befaring.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nyevegen 5, 4344 Bryne**

Kommunenr:	1121	Gårdsnr:	2	Bruksnr:	1059	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Lelighetsnr:		
Byggeår:	1955 – Opplyst av eier.					
Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Del av tomannsbolig som er oppført med grunnmur i betong.
Yttervegg med bindingsverk tilbygg, med teglstein hoveddel, som utvendig er utlektet og kledd med liggende og stående trepaneler.
Betongdekke, med tre bjelkelag mot loft.
Saltak i tre som er tekkt med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med enkle og isolerglass.

Bygningen med varierende alder og stand, tilbygget 1983 og 1987.
Registrerte merknader i bolig er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og brukslitasje.
Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på sikt.

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 byggeteknisk 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 arealstandarden (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: Del av tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	61	61	0	0	3
1. etasje	82	82	0	0	25
Kjeller	59	59	0	0	0
Totalt m²	202	202	0	0	28

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	61	61	0	Gang, 3 soverom og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	82	82	0	Vindfang, gang, wc, kjøkken, stue/spisestue. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	59	56	3	Kjeller inngang, hobbyrom, vaskerom, gang, bad og hobbyrom. - BRA-i (internt bruksareal)	Kjølerom. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	202	199	3		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierede tykkelser på utforete vegger).

2. etasje balkong - 3 m² - TBA

1. etasje balkong - 25 m² - TBA

Vinterhage/drivhus montert på balkong er ikke vurdert.

Carport - 19 m², oppført i 1987.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	TG-3
Drenering fra antatt byggeåret. Det registreres variable fuktverdier, samt salt/kalk utslag på grunnmurens/plate synlig innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres på ny. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Terreng omkring boligen er stedvis flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drenering fra byggeår har oversteget forventet levetid, påregnelig med oppgradering avdrernig og fuktsikring dersom kjeller skal benyttes til boligformål. Terreng 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.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Stedvis riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i puss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing/overflatebehandling.	

TG-2

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader ved hulltaking i påforet vegg. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det er trolig ikke montert diffusjonsplast i gulv. Registrerte mangler skyldes kondensering, og eller fuktvandring mangelfull drenering/fuktsikring utvendig. Det er opprette avtrekksvifte i kjellerom, hjelper noe ift. kondensering. Avtrekksvifte på bad fungerte ikke på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette bedre ventilering i bolig generelt. Oppgradering rom under terreng/kjeller bør utføres sammen med oppgradering av utvendig drenering/fuktsikring.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

TG-3

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
2. etasje Balkong i betong, malt, ukjent om det benyttet tilfredstillende membran løsning/to komponents maling. Registrert avskalling i overflate, ingen registrert fukt ved stikkprøvemåling i underliggende vindfang. Noe nedbrytning/tørkesprekker i topprekke i tre, påregnelig med utskiftning på kortere sikt. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. 1. etasje Balkong Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord/rekkverk, påregnelig normal iht. alder. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fare for at fukt vil trekke gjennom balkong ved mangelfull tekking, anbefaler overflatebehandling. For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling må påregnes.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører hovedsakelig med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Enkelte vinduer i 2. etasje skiftet i 1992/2018. -Enkelte vinduer i 1. etasje fra 1987. -Skyvedør 1980.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja

Er det påvist værslitte karmner, 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?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Vinduer og dører med varierende alder og stand. Merknader: -Registrert noe nedbrytning og tørkesprekker, hovedsakelig i karmner/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Kondensering og krakelering i enkelte vinduskarmner, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. -Gliper i enkelte vindusrammer. -Punkttert glass på soverom 2. etasje og gavli på loft. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. -Skadet/slitt lås tilknytter eldre balkongdør i 2. etasje. -Enkelte vinduer er noe strie å betjene, behov for justering/smøring. -Registrert høyere fuktverdier i foring i loftsvindu øst. Tg:3. -Vindu i trapp er ikke barnesikret. -Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt. 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 aluminiums dører er 20 - 40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skifte av foring, nære kontroll av tetting omliggende loftsvindu øst. Øvrig kontroll/utbedring av påpekte forhold. Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bolig opplyst kledd på 90 tallet.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
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
Utvendig kledning opplyst montert på 90 tallet. Merknader: Registrert noe nedbrytning og tørkesprekker/vridninger i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Kledning står i og nære balkongdekke, dette øker fuktbelastningen på treverket. -Stedvis noe manglefull musetetting bak kledning, tegn til mus på loft på befaringsdagen. 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 / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales å supplere musetetting bak kledningen enkelte steder.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Etasjeskillet mot loft, yttertak er opplyst isolert i 1986.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen. Fuktmerker i panel på loft øst, ingen utslag på fukt ved overflatemåling på befaringsdagen. Det er ikke montert loftsluke til kaldt loft tilbygg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere kontroll av utvendig tetting ift. registrerte fukt i vindu, og fuktmerker i tak øst. Behandle treverket for flyvehull. Montere loftsluke til kaldt loft tilbygg.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. -Iring i rennekroker. 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.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. Manglende ventiler i takutstikk. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging) Takoverbygget entre er ikke fagmessig utført, ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette luftning i panelte takutstikk.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking	TG-2
Taket er tekket med takstein, opplyst fra 90 tallet, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

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	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Toppdekker og overflater med varierende alder, stedvis noe slitt. Merknader: -Stedvis spenninger og gliper i toppdekke. -Manglende flis i stue, stedvis sprekk og "bom", manglende dekning/heft av fliselim under fliser generelt. -Påregnelig med noe riss i pappet tak av eldre alder. Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-40 mm avvik på total planhet i bolig. Iht. NS3600 skal det gis Tg:3 ved målinger over 30 mm på total planhet. Høyeste avvik registrert i oppforet gulv i kjellerrom.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.13 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 slett/profilerte fronter og laminert benkeplate.

Stedvis noe brukslitasje i overflater, enkel fronter har løs laminering.

Fronter og skuffer oppgradert på 2000 tallet.

(Eldre innredning på soverom 2. etasje er ikke vurdert.)

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.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Avtrekk via pipe.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.

Det foreligger ikke tegning på tilbygget vindfang.

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?	Ja
Ukjent alder.	

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
"Treg" oppsamling av vann i sisternen. Skapdør i innredning kan ikke åpnes helt opp, tar i toalett. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilerings.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere kontroll/utbedring av flottør/pakning. Opprette tilluftspalte i dør.	

6.16 Trapp

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

Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår, normal slitasje iht. alder. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift. Rekkverket måles til 80 cm i 2. etasje Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Lav høyde i deler av trapp, dagens krav til fri høyde er 2m. Manglende rekkverk ved deler av trapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedre påpekte merknader for å tilfredsstille dagens krav til trapp.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det ble trukket strømpe/rørfornyning i bunnledninger i 2005. Konferer med eier for nærmere informasjon.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør med varierende alder. Merknader: -Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger. -Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. -Eier opplyser at stikkledninger til bolig ble skiftet i forbindelse med oppgradering av kommunale ledninger i vei. Konferer med eier for nærmere informasjon. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Forventet levetid på soil rør er utgått. 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
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør med varierende alder. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberør. -Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. -Deler av vannrør har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. 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, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. 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	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse med tilbygg/oppgradering i senere tid. Eier opplyser at det er pålegg om skifte av hovedsikring, og at dette skal utføres om ett par mnd. Konferer med eier for nærmere informasjon. 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 eiltilsyn) 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2023

Størrelse	
143L	
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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fra 2023, ingen avvik registrert. 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.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, vegg ventiler og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. -Kondensering i vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette mekanisk balansert ventilering i bolig. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

6.22 Våtrom: Kjeller - Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

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.

Bad hovedsakelig oppgradert 1982.

Flis på gulv, panel på vegg, med flis i dusjsonen.(nyere våtromsplater ved berder)

Utstyr: Dusjnise, toalett, bereder, og servant.

Mekanisk avtrekk.

-Ca 60 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

-Hulltaking er ikke foretatt grunnet manglende tilkomst.

Merknader:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

-Ikke synlig bruk av membran ved dør eller i sluk. Det var normalt med bruk av primer på oppføringsstidspunktet, primer tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

-Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

-Plastsluk, skadet overflate.

-Panel omliggende servant tilfredsstiller ikke dagens krav til våtsone.

-Stedvis bom i flis gulv/vegg, riss i fuger og utslag på fukt i vegg i dusjsonen.

Anbefalte tiltak

Iht. alder og påviste merknader/mangler anbefales våtrom oppgradert.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000****6.23 Våtrom: Kjeller - Vaskerom**

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

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.

Malt gulv og yttervegg i betong.

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

Naturlig avtrekk.

Ca 95 mm fall fra gulv ved dør gang til topp sluk

-Hulltaking ikke foretatt grunnet rommets oppbygging.

Merknader:

-Ujevn montering av flis ved sluk, stedvis avskalling/sprekk.

-Stålsluk, påregnelig med korrodering og utettheter.

-Salutslag/avskalling på yttervegg/gulv skyldes kondensering og fuktvandring i mur.

-Avtrekk er ikke tilfredstillende iht. dagens krav til våtrom.

-Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.

Våtrom fungerer med påpekte mangler, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.24 Øvrig: Kjølerom

Beskrivelse

Kjølerom opplyst oppført i 1991.
Konstruksjonen i kjølerommet anbefales på generelt grunnlag kontrollert med tanke på faren for kondens problematikk.
Rom er ikke nærmere kontrollert eller beskrevet.

6.25 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med varierende alder og stand.
Merknad:
-Skadet håndtak, manglende låskasse til soverom 2. etasje.
-Enkelte dører tilslutter karm skjevt.
-Dør til kjøkken ikke montert på befaringsdagen.
-Det er ikke luftspalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

6.26 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Merknader innvendig:
-Sprekk i brannplate i ildsted 1. etasje.
-Riss i pusset pipeløp i kjeller.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Riss og fuktmerker på pipeløp på loft. Ingen registrert fukt ved overflatemåling i omliggende takplater.
Pipebeslag montert over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll av utvendig tetthet.

6.27 Øvrig: Støttemur

Beskrivelse

Riss/sprekk/avskalling i mur mot nabo nord/øst.

6.28 Øvrig: Utvendig trapp

Beskrivelse

Kjellertrapp

Riss/sprekk/avskalling i kjellervange, kjellerhals og innfesting til rekkverk.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmesentral

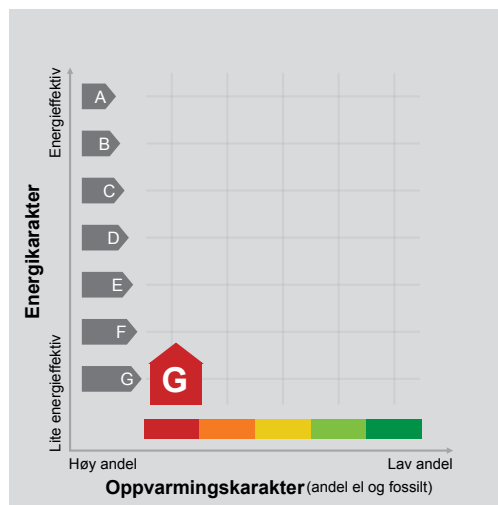
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Nyevegen 5
Postnummer	4344
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	163
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9233601
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-106550
Dato	13.04.2025



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.



S.nr. 346

hak nr. 109/53

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Time

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. g. nr. 2
br. nr. 163 gate nr. aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art:¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet²⁾ ..45.000.....

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse800.....m²

~~Eldre bebyggelse areal~~m²

Areal av nybygg48,5.....m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft³⁾137.....m²

¹⁾ Stryk under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

2 ark

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.

(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold:

(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

§ 132, passus 5. ~~Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:~~

(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63. ~~Hedsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:~~

(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

§ 66, passus 2. ~~Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:~~

§ 66, passus 3. ~~Søkkelframspring:~~

§ 67, passus 1
og 2.

~~Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:~~

(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73.

Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115.

Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Tru, bindingsverk

Isolasjon:

(Se bygningsloven §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

§ 87.

Taktekning: *Liefer*
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

§§ 89 og 92.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Etter bygningsloven

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

§§ 104, 105, 106
og 117.

Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

1ste högd 2.35. 2de högd 2.30

§ 108.

Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

§ 109.

Klosetter: *1 stk*

§ 148.

Innhegning: *Nitting*

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

..... *Bryne* den *17-11* 19 *53*.

..... *Kallbjörn Hvingstad*
byggherre.

..... *Kallbjörn Hvingstad*
anmelder

.....
ansvarshavende.

Byggemeldinga vart handsama på møte i Bryne bygningsråd den
20. november d.å.

Det vart gjort fylgjande vedtak:

"Byggemeldinga vert godkjent.

Bygningslova med føresegner og dei vedtekter som gjeld for Bryne
bygningskommune må fylgjast.

Avløp for kloakk må først til offentlig kloakk.

Arbeidet må ikkje setjast i gang før det ligg føre tilvising
på byggematerialer."

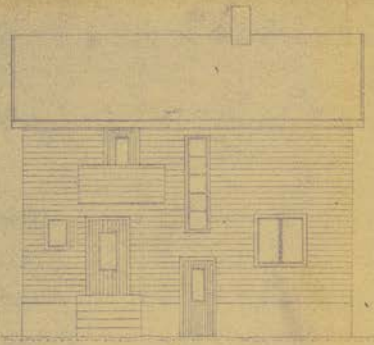
Bryne, 24. november 1953.

Etter fullm.

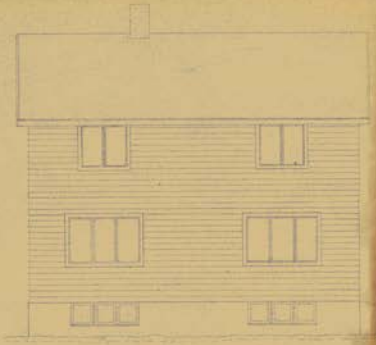
Ingolf Lygren.

Platz	12,5	10,0	10,0
Erbaute Fläche	11,5	10,0	10,0
Polygonal-Hausplan			
Bryen			

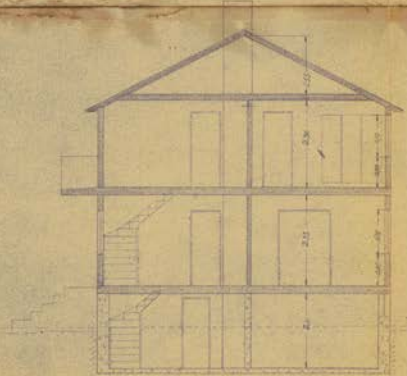
2/163



Front



Side



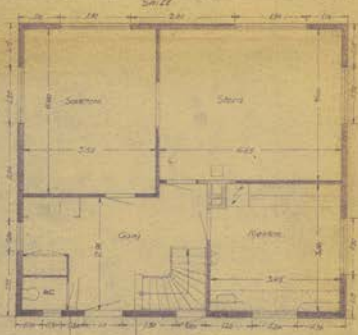
Rear



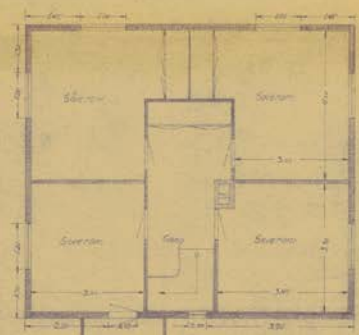
West



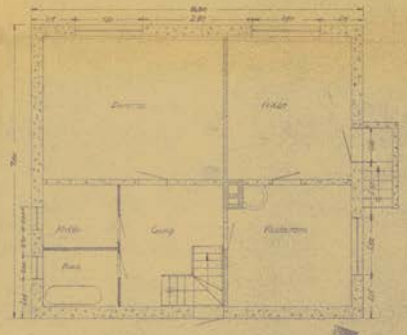
East



1st Floor



2nd Floor



Basement

1:100 Plan: 1:100 Section: 1:100 Detail: 1:100



Innsender iht. folgebrev/-
innsender ikke oppgitt:

859 223 672
org.nr./fødselsnr.



Doknr.: 253653 Tinglyst: 05.03.2025
STATENS KARTVERK

FRÅSEGN OM VEG, INFRASTRUKTUR I BAKKEN OG VEDLIKEHOLD AV BYGNING

Eigar av gnr. 2, bnr. 163 og gnr. 2, bnr. 1059 gjev med dette gjensidig vegrett til kvarandre. Gnr. 2, bnr. 1059 kan ikkje parkere på gnr. 2, bnr. 163.

Gnr. 2, bnr. 163 har ligge- og vedlikeholdsrett for V/A, straum, breiband og anna infrastruktur i bakken over gnr. 2, bnr. 1059.

Gnr. 2, bnr. 163 har rett til å ha utkraving og takutstikk over gnr. 2, bnr. 1059.

Begge parter gjer kvarandre gjensidige rett til sin eigedom for vedlikehold av bygning.



Denne fråsegna skal tinglysast på gnr. 2,
bnr 163 og 1059.

Eigar av gnr. 2, bnr. 163 og 1059 (1/2)
Solbjørg Kvernstrøm
Pers.nr. 180849 [redacted]

Solbjørg Kvernstrøm

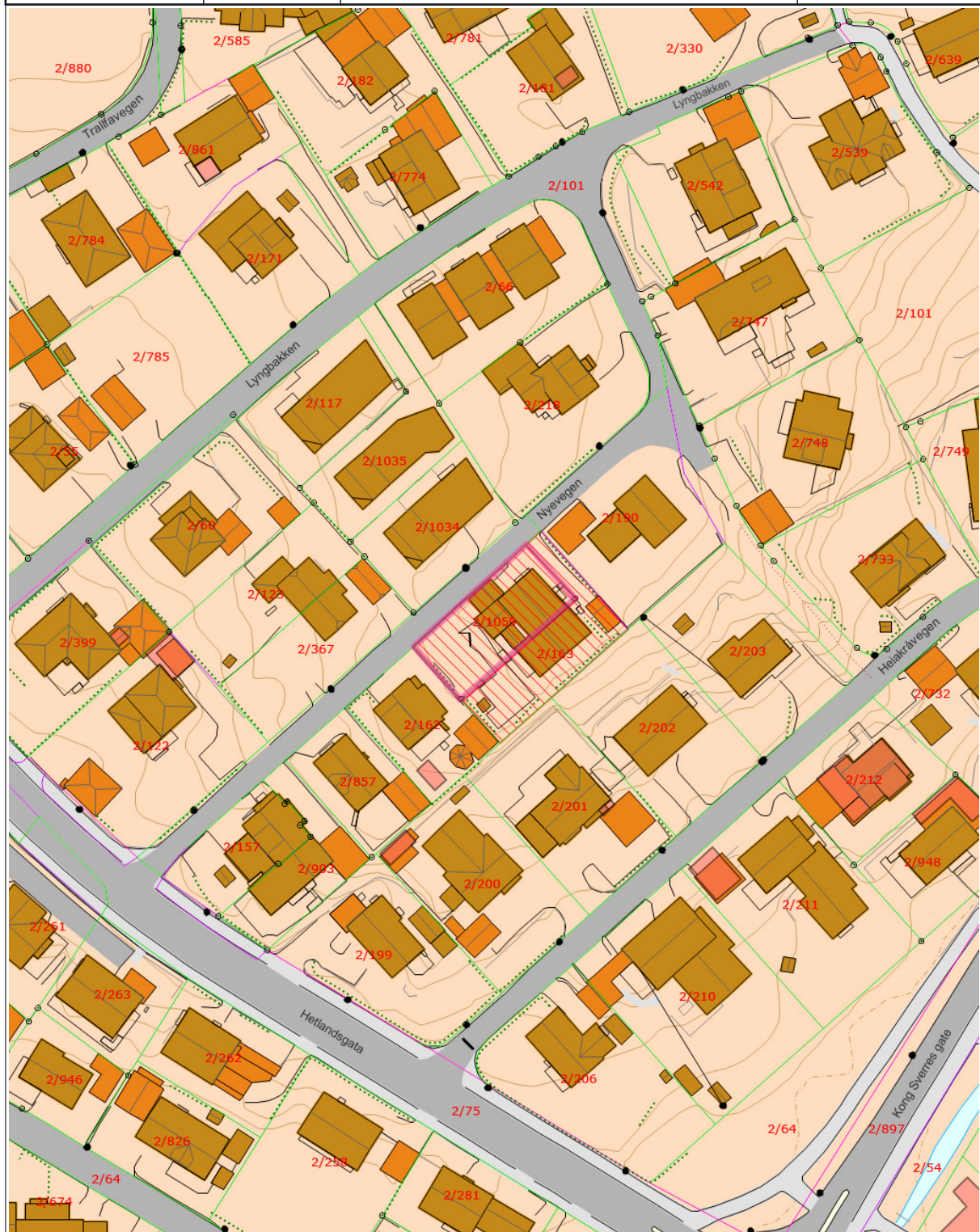
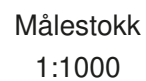
Eigar av gnr. 2, bnr. 163 og 1059 (1/2)
Petter Kvernstrøm
Pers. nr. 220946 [redacted]

Petter Kvernstrøm

attestert
kan bekreftes



Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 1059	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:				



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Hekk	▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Trase	⊙ Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Skjerm
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Grunnmur
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekan
 Sti	 Trapp	 Andre tiltak
 Byggetiltak	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Eiendom
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Elvekan
 Elv	 Forsenkingskurve	 Høydekurve
 Bebyggt område	 Annet	



Nabolagsprofil

Nyevegen 5 - Nabolaget Rosseland sør - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bryne stasjon Linje F5, L5	13 min 1.1 km
Bryne brannstasjon Linje 50, 53, 56, N94	13 min 1.1 km
Stavanger Sola	34 min

Skoler

Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	5 min 0.5 km
Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	17 min 1.5 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	6 min 2.1 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Bryne - Rådhuset	13 min
------------------	--------

«Nær butikker, tog, buss osv. :)»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100



Opplevd trygghet

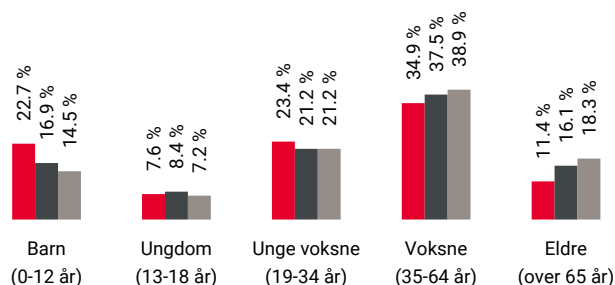
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosseland sør	1 812	726
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	4 min 0.4 km
Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	9 min 0.8 km
Espira Ree barnehage (0-5 år) 91 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Spar Bryne	12 min
Kiwi Bryne Torg	13 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

	Bryne stadion Fotball	5 min	0.4 km
	Rosseland skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min	0.4 km
	SATS Bryne	8 min	
	Club Athletic	12 min	

Boligmasse



81% enebolig
11% rekkehus
8% annet

Varer/Tjenester



Blå på Bryne

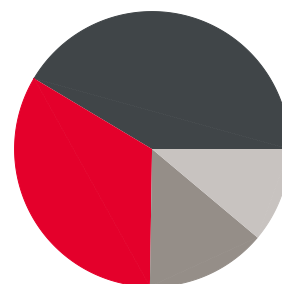
14 min



Apotek 1 Viben

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
41% 6-12 år
14% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



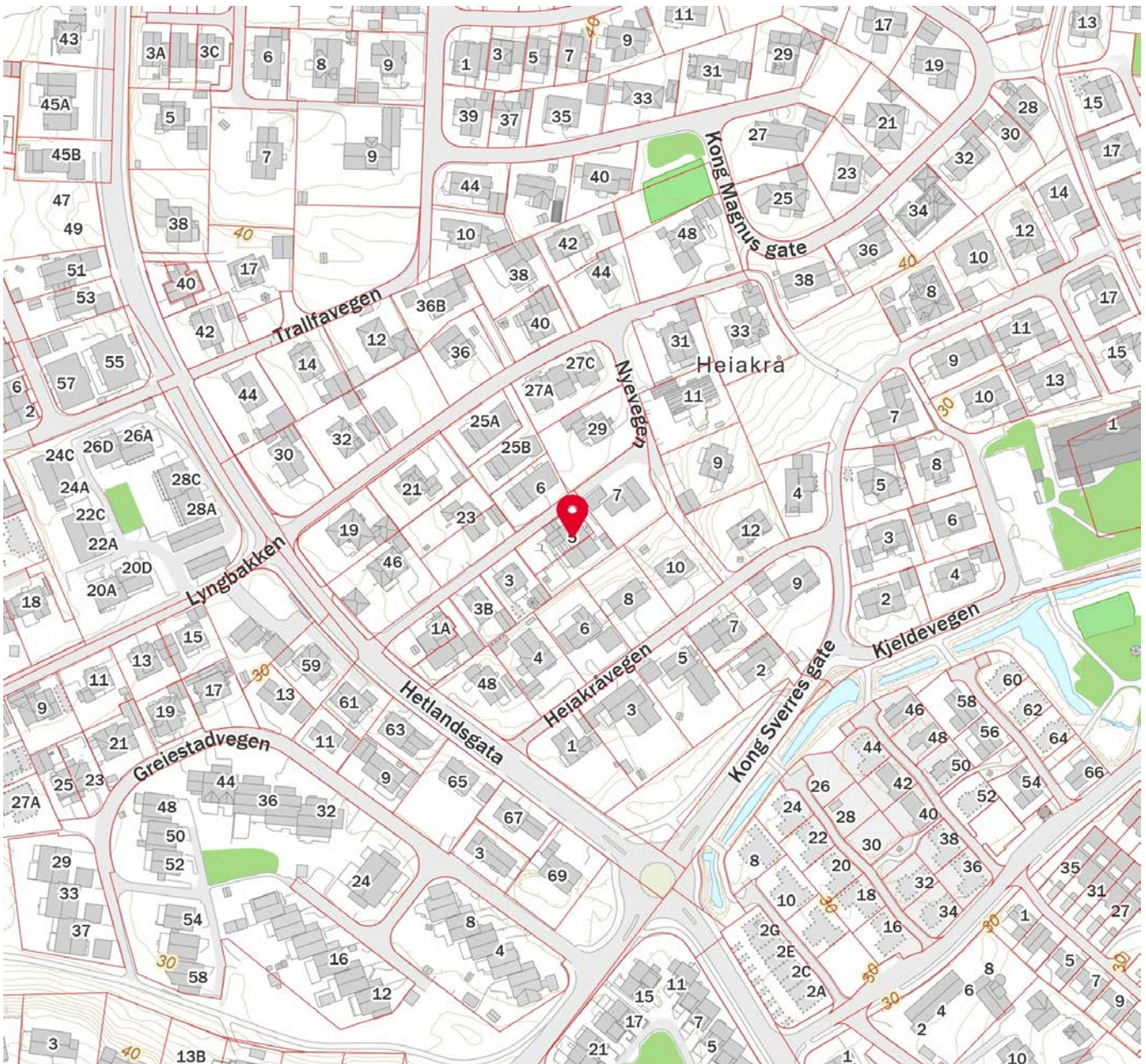
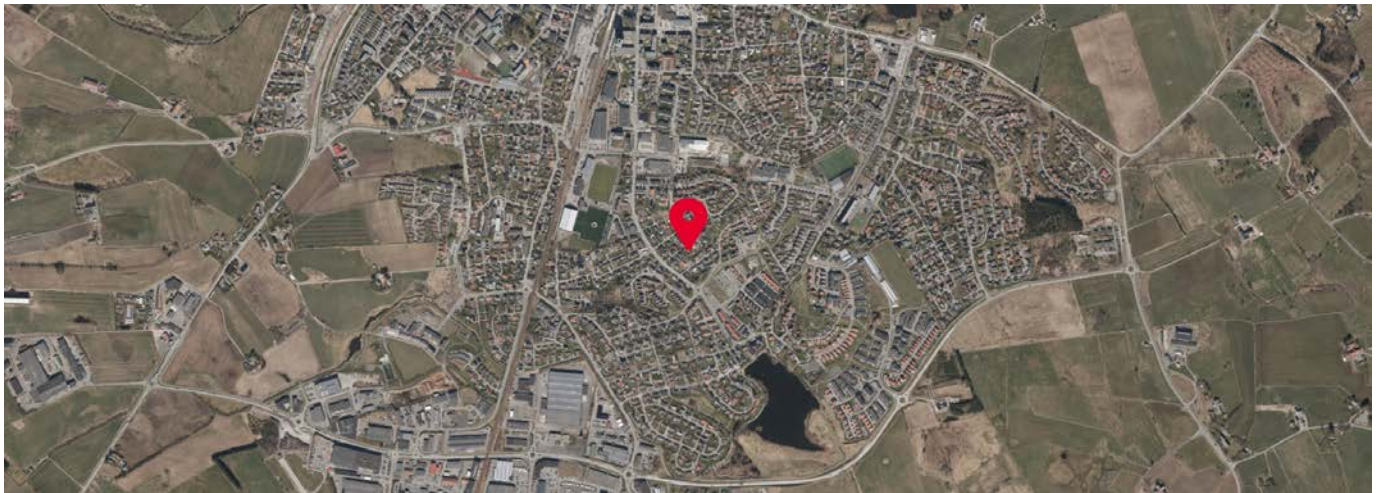
0%

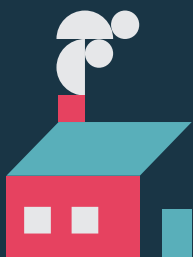
43%

Rosseland sør
Bryne
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

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



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

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 ikraftttredelse 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: Nyevegen 5
4344 BRYNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Rage

Oppdragsnummer:

Telefon: 934 94 115
E-post: andreas.rage@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 viderefremidlet 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